

Instone Group setzt planmäßig solide Geschäftsentwicklung fort; weitere moderate Erholung der Nachfrage

- *Bereinigte Umsatzerlöse in H1-2024 mit 255,4 Millionen Euro (H1-2023: 279,5 Millionen Euro) planmäßig unter dem Vorjahresniveau*
- *Weiterhin hohe bereinigte Rohergebnismarge von 25,7 Prozent (H1-2023: 25,8 Prozent) unterstreicht die Qualität der Projekte und Kostenführerschaft der Instone Group*
- *Verkäufe im Umfang von 121,9 Millionen Euro (H1-2023: 71,1 Millionen Euro) bestätigen eine weitere moderaten Erholung der Nachfrage; zusätzliche Belebung in der zweiten Jahreshälfte erwartet*
- *Mit einem soliden Ergebnis nach Steuern von 20,5 Millionen Euro (H1-2023: 23,9 Millionen Euro) ist die Instone Group auf einem sehr guten Weg, die Gewinnziele zu erreichen*
- *Starke Bilanz bleibt wesentliche Säule und Erfolgsfaktor des Geschäftsmodells (Loan-to-Cost: 15,8 Prozent)*
- *Stärkung der Basis für zukünftiges Wachstum mit ersten Ankäufen seit 2022 zu sehr attraktiven Konditionen*
- *Prognose für 2024 bestätigt: Umsatzerlöse (bereinigt) von 500 bis 600 Millionen Euro, Nettoergebnis von 30 bis 40 Millionen Euro, Verkäufe von über 300 Millionen Euro*

Essen, 8. August 2024: Instone Real Estate Group SE („Instone Group“) setzte die weiterhin sehr solide Geschäftsentwicklung in einem noch immer herausfordernden Branchenumfeld auch im zweiten Quartal 2024 fort. Infolge einer rückläufigen Bauleistung lagen die bereinigten Umsatzerlöse sowie das bereinigte Nettoergebnis planmäßig unter dem Niveau des Vorjahres. Damit zeigt sich das Unternehmen aber auf einem guten Weg, die angestrebten Jahresziele zu erreichen. Ein wesentlicher Indikator für die operative Stärke der Instone Group

und Ausdruck einer branchenführenden Profitabilität bleibt dabei die hohe bereinigte Bruttomarge.

Die größte Herausforderung bleibt nach dem starken Baukosten- und Zinsanstieg die Nachfragesituation. Seit der zweiten Jahreshälfte 2023 setzte eine moderate Erholung der Nachfrage im Einzelvertrieb ein, die sich auch im zweiten Quartal 2024 bestätigte. Der institutionelle Transaktionsmarkt ist trotz eines wieder steigenden Investoreninteresses nach wie vor von einer starken Zurückhaltung geprägt. Ein erster Verkauf an einen institutionellen Investor konnte jedoch bereits im ersten Quartal 2024 realisiert werden. Die Verkäufe im ersten Halbjahr 2024 lagen so mit 121,9 Millionen Euro deutlich über dem niedrigen Vorjahresniveau (H1-2023: 71,1 Millionen Euro). Es wird mit einer weiteren moderaten Belebung der Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte 2024 gerechnet.

Instone Group behauptet führende Profitabilität in schwierigem Marktumfeld

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen in H1-2024 bei 255,4 Millionen Euro und damit planmäßig unter Vorjahresniveau (H1-2023: 279,5 Millionen Euro) infolge einer geringeren Bauleistung. Die Instone Group profitiert weiterhin von dem hohen Anteil bereits verkaufter Projekte. Von den im Bau befindlichen Projekten, im Umfang von rund 2,9 Milliarden Euro, waren zum Quartalsstichtag bereits rund 90 Prozent verkauft. Dies bietet eine starke Basis für weitgehend abgesicherte attraktive Cashflows in den kommenden Jahren.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag im ersten Halbjahr 2024 mit 25,7 Prozent (H1-2023: 25,8 Prozent) weiterhin auf einem hohen und branchenführenden Niveau. Das Unternehmen profitiert dabei von Skaleneffekten im Einkauf sowie den strukturellen Vorteilen einer hohen Wertschöpfungstiefe mit eigenem Baumanagement. Auf Basis des erwarteten Projektmixes ist für das Gesamtjahr allerdings planmäßig mit einer etwas geringeren Bruttomarge zu rechnen.

Vor allem aufgrund des geringeren Erlösvolumens hat sich das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) auf 33,4 Millionen Euro verringert (H1-2023: 43,3 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) lag bei einem verbesserten Finanzergebnis und einer niedrigeren Steuerquote mit 20,5 Millionen Euro (H1-2023: 23,9 Millionen Euro) ebenso

planmäßig unter dem Vorjahr. Das Ergebnis zeigt aber auch, dass das Unternehmen auf einem sehr guten Weg ist, die Gewinnziele für das Gesamtjahr 2024 zu erreichen.

Moderate Belebung der Nachfrage

Die Instone Group hat im ersten Halbjahr Immobilien im Wert von 121,9 Millionen Euro veräußert, was deutlich über dem niedrigen Vorjahresniveau liegt (H1-2023: 71,1 Millionen Euro). Dazu hat auch ein institutioneller Verkauf mit einem Volumen von rund 62 Millionen Euro im ersten Quartal beigetragen. Insgesamt ist der institutionelle Markt, trotz der Zunahme des Investoreninteresses, aber noch von einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung gekennzeichnet. Im Einzelvertrieb setzte sich der Trend einer moderaten Erholung der Nachfrage fort. Es wird dabei von einer weiteren Belebung der Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte 2024 ausgegangen. Ein wichtiger Wachstumstreiber sollen dabei neue Vertriebsstarts sein. Darüber hinaus wird mit positiven Nachfrageimpulsen aus der Einführung von erhöhten steuerlichen Abschreibungen für Neubauten durch das Wachstumschancengesetz sowie durch die Stabilisierung der Preise für Wohnimmobilien gerechnet. Die Fortsetzung des dynamischen Mietwachstums sowie das Überschreiten des Höhepunkts bei den Zinsen stellen sich hierbei als wichtige preisstabilisierende Faktoren dar.

Starke Bilanz und hoher Bestand bereits verkaufter Projekte als Basis für zukünftige Cashflows

Die Instone Group verfügt über eine sehr starke Bilanz, woraus insbesondere im aktuellen Marktumfeld spürbare Wettbewerbsvorteile resultieren. So ist das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum 30. Juni 2024 weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau von 15,8 Prozent (31. Dezember 2023: 15,1 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) liegt bei lediglich 2,5x (31. Dezember 2023: 2,1x).

Die frei verfügbaren Barmittel belaufen sich zum 30. Juni 2024 auf über 250 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über substanzielle ungenutzte Kreditlinien (RCFs) sowie Projektfinanzierungslinien.



Instone kann im aktuellen Umfeld besonders attraktive Wachstumsopportunitäten nutzen

Der erwartete Verkaufswert des Instone Group-Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) lag zum Quartalsstichtag bei rund 7,1 Milliarden Euro (31. Dezember 2023: 7,0 Milliarden Euro). Der aktuelle Umfang der Pipeline sichert bereits das Geschäftspotenzial für die nächsten Jahre. Der Zuwachs gegenüber dem Bilanzstichtag ist auf die Akquisition von zwei Projekten in den attraktiven A-Städten Frankfurt und Düsseldorf mit einem zukünftigen Verkaufswert von gut 260 Millionen Euro zurückzuführen. Mit den ersten Ankäufen seit 2022 profitierte die Instone Group vom aktuellen Marktumfeld, so dass diese Projekte in der Zukunft überdurchschnittliche Margen und Renditen versprechen.

Der Teil des Portfolios, der sich in der Bauphase befindet, liegt bei rund 2,9 Milliarden Euro, wovon rund 2,7 Milliarden Euro bzw. rund 90 Prozent bereits verkauft sind. Dies sorgt weiterhin für eine hohe Visibilität hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cashflows. Das Risikoprofil der Instone Group wird dadurch deutlich reduziert.

„Unsere Zahlen belegen erneut, dass wir in der noch anhaltenden Krise in der Lage sind, sehr solide Ergebnisse zu produzieren. Bei gleichzeitiger Sicherung der starken Bilanz stellen wir die Weichen zunehmend auf die Wahrnehmung von attraktiven Akquisitionsoportunitäten und damit auf zukünftiges Wachstum“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

Bestätigung der Prognose für 2024

Auf Basis der Ergebnisse im ersten Halbjahr 2024 bestätigt der Vorstand die Finanzprognose für 2024. So geht der Vorstand unverändert von bereinigten Umsatzerlösen von 500 bis 600 Millionen Euro, einer bereinigten Rohergebnismarge von rund 22,0 Prozent, einem bereinigten Ergebnis nach Steuern von 30 bis 40 Millionen Euro und Verkäufen von über 300 Millionen Euro aus.

Die Definitionen der in der Mitteilung genannten Steuerungskennzahlen sind im Glossar auf der Homepage der Gesellschaft zu finden, unter: [Glossar: Instone Real Estate Group SE](#)



Über Instone Real Estate Group SE (Instone Group)

Die Instone Group ist einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands und im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Seit 1991 entwickeln wir bundesweit zukunftsfähige und nachhaltige Stadtquartiere mit Miet- und Eigentumswohnungen – für ein langfristig gutes Leben in den Metropolregionen Deutschlands. Unsere vielfältigen Fachkompetenzen erzielen in Verbindung mit effizienten Prozessen und einem soliden finanziellen Fundament echte Mehrwerte für unsere Stakeholder in ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht. So übernehmen wir Verantwortung für eines der dringlichsten gesellschaftlichen Themen unserer Zeit – der Schaffung von bedarfsgerechtem und lebenswertem Wohnraum. Bundesweit sind 420 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. Juni 2024 umfasste das Projektportfolio 46 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,1 Milliarden Euro und rund 14.800 Wohneinheiten. www.instone-group.de

Investor Relations

Burkhard Sawazki
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen
Tel.: +49 (0)201 45355-137
E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

Presse

Franziska Jenkel
Chausseestr. 111, 10115 Berlin
Tel. +49 (0)30/6109102-36
E-Mail: presse@instone.de