

## **Instone Group erreicht sämtliche Jahresziele; für 2025 wird deutliche Belebung der Nachfrage erwartet**

- *Bereinigte Umsatzerlöse von 527,2 Millionen Euro im Jahr 2024 (2023: 616,0 Millionen Euro) mit planmäßiger Entwicklung*
- *Weiterhin hohe bereinigte Rohergebnismarge von 22,6 Prozent (2023: 25,1 Prozent) ist unverändert Beleg für die Qualität der Projekte und Kostenführerschaft der Instone Group*
- *Verkäufe im Umfang von 330,2 Millionen Euro (2023: 211,4 Millionen Euro) mit starker Entwicklung im Schlussquartal; für 2025 wird mit weiterer deutlicher Erholung der Nachfrage gerechnet*
- *Ergebnis nach Steuern von 36,9 Millionen Euro (2023: 48,2 Millionen Euro) liegt in der oberen Hälfte der angepeilten Prognosebandbreite*
- *Mit einem hohen operativen Cashflow (2024: 102,5 Millionen Euro) konnte die Bilanz noch einmal deutlich gestärkt werden (Loan-to-Cost: 10,5 Prozent). Die Instone Group ist damit exzellent aufgestellt, attraktive Wachstumschancen zu nutzen.*
- *Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung für 2024 die Ausschüttung einer Dividende von 0,26 Euro pro Aktie vor.*
- *Prognose für 2025 entspricht Markterwartungen: Umsatzerlöse (bereinigt) von 500 bis 600 Millionen Euro, Nettoergebnis von 25 bis 35 Millionen Euro, Verkäufe von über 500 Millionen Euro*

**Essen, 18. März 2025:** Instone Real Estate Group SE („Instone Group“) hat in einem weiterhin herausfordernden Jahr 2024 sämtliche angepeilten Ziele erreicht. Gerade bei den Verkäufen zeigte sich dabei eine sehr positive Entwicklung und damit eine spürbare Belebung der Nachfrage im Schlussquartal. Infolge einer antizipierten rückläufigen Bauleistung lagen die bereinigten Umsatzerlöse sowie das bereinigte Nettoergebnis planmäßig unter dem Niveau des Vorjahres.

Trotz der positiven Anzeichen für eine Erholung bleibt die größte Herausforderung im aktuellen Umfeld weiterhin die Nachfragesituation. Die deutlichste Belebung der Nachfrage ist bei der Kundengruppe der Privatinvestoren zu verzeichnen. Der Rückgang der Zinsen von den Höchstständen, eine sich weiter fortsetzende Stabilisierung der Immobilienpreise sowie erste positive Effekte aus den Fördermaßnahmen des Wachstumschancengesetzes haben hier zu einer Verbesserung der Investorenstimmung geführt. Dagegen ist der institutionelle Markt insgesamt noch von einer größeren Kaufzurückhaltung geprägt. Nichtsdestotrotz ist es uns im Jahr 2024 gelungen, bereits wieder mehrere Transaktionen mit institutionellen Investoren abzuschließen. Attraktive Produkte, die teilweise durch gute Förderbedingungen flankiert wurden, und die Sicherheit der Instone Group als verlässlicher Partner waren dabei wichtige Erfolgsfaktoren. Die Verkäufe im Jahr 2024 lagen mit 330,2 Millionen Euro deutlich über dem niedrigen Vorjahresniveau (2023: 211,4 Millionen Euro). Für das Jahr 2025 wird mit einer weiteren Erholung der Nachfrage gerechnet, die aber noch nicht das Niveau der Vorkrisenjahre erreicht.

### **Instone Group behauptet führende Profitabilität in herausforderndem Marktumfeld**

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen im Jahr 2024 bei 527,2 Millionen Euro und damit planmäßig unter dem Vorjahresniveau (2023: 616,0 Millionen Euro) infolge einer geringeren Bauleistung. Die Instone Group profitierte weiterhin von dem hohen Anteil bereits verkaufter Projekte. Von den im Bau befindlichen Projekten, im Umfang von rund 2,8 Milliarden Euro, waren zum Bilanzstichtag bereits rund 92 Prozent verkauft.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag im Jahr 2024 mit 22,6 Prozent (2023: 25,1 Prozent) noch immer auf einem hohen und branchenführenden Niveau. Die führende Profitabilität unterstreicht die Qualität des Projektportfolios und ist auch auf strukturelle Wettbewerbsvorteile, wie Skaleneffekte im Einkauf sowie die hohe Wertschöpfungstiefe mit einem eigenen Baumanagement, zurückzuführen.

Aufgrund des geringeren Erlösvolumens und der etwas niedrigeren Rohergebnismarge hat sich das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) auf 57,5 Millionen Euro verringert (2023: 86,1 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) von 36,9 Millionen Euro lag bei einem verbesserten Finanzergebnis zwar ebenso planmäßig unter dem Vorjahr

(2023: 48,2 Millionen Euro), aber in der oberen Hälfte der anvisierten Prognosebandbreite von 30,0 bis 40,0 Millionen Euro.

### **Spürbare Belebung der Nachfrage im Einzelvertrieb; auch institutionelle Verkäufe nehmen zu**

Die Instone Group hat im Jahr 2024 Immobilien im Wert von 330,2 Millionen Euro veräußert, was einem deutlichen Anstieg von 56,2 Prozent gegenüber dem niedrigen Vorjahresniveau entspricht (2023: 211,4 Millionen Euro).

Die Nachfrage zeigt zwar aktuell ein noch eher differenziertes Bild, die Breite in der Nachfrage nimmt aber stetig zu. Bei der Nachfrage im Einzelvertrieb sind so bereits deutliche Anzeichen einer spürbaren Belebung sichtbar. Die zunehmende Erkenntnis, dass die Preise für Neubauwohnungen, mit einer Fortsetzung des dynamischen Mietwachstums, die Talsohle erreicht haben und ein mittlerweile deutlicher Rückgang der Zinsen von den Spitzenniveaus im Jahr 2023, haben zu einer deutlichen Verbesserung der Stimmung bei den privaten Käufern beigetragen. Zudem sind bereits erste positive Nachfrageimpulse aus den erhöhten steuerlichen Abschreibungen des Wachstumschancengesetzes zu verzeichnen. Die geplanten Vertriebsstarts von Produkten, die auf das neue Gesetz maßgeschneidert zugeschnitten sind und die erhöhte degressive AfA von 5,0 Prozent mit einer zusätzlichen linearen Sonder-AfA von weiteren 5,0 Prozent über vier Jahre verbinden, versprechen aufgrund der attraktiven Renditepotenziale deutliche zusätzliche positive Nachfrageeffekte im Jahr 2025.

Der institutionelle Markt ist hingegen noch von einer insgesamt deutlicheren Kaufzurückhaltung geprägt. Das Interesse an Investitionen in Neubauwohnungen nimmt jedoch auch in diesem Kundensegment zu. Im Schlussquartal 2024 konnten so insgesamt mehrere kleine und eine größere institutionelle Transaktion abgeschlossen werden. Die Instone Group profitierte dabei von einem attraktiven Produktangebot, das teilweise auch ideal auf gute lokale Förderbedingungen zugeschnitten war, und von der starken Positionierung als verlässlicher Partner in einem herausfordernden Marktumfeld.

Die Instone Group geht davon aus, dass sich das Marktumfeld, bei weiterhin günstigen fundamentalen Rahmenbedingungen, im weiteren Jahresverlauf 2025 weiter verbessert und

geht von einer deutlichen Erholung der Verkäufe mit einem Volumen von insgesamt über 500 Millionen Euro aus. Dabei wird gerade im institutionellen Markt mit einer stärkeren Belegung in der zweiten Jahreshälfte gerechnet. Trotz der erwarteten deutlichen Steigerung der Verkäufe wird im Jahr 2025 noch nicht mit einem Erreichen des Verkaufsvolumens aus Vorkrisenzeiten gerechnet.

### **Hoher operativer Cashflow führt zu einer weiteren Stärkung der Bilanz**

Im Jahr 2024 konnte weitgehend auf Basis von bereits verkauften Projekten ein sehr hoher operativer Cashflow von 102,5 Millionen Euro erzielt werden. Dies hat zu einer weiteren deutlichen Stärkung der Bilanzkennzahlen geführt.

Die Stärke der Bilanz der Instone Group stellt insbesondere im aktuellen Marktumfeld einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar, der für die Wahrnehmung von attraktiven Wachstumsopportunitäten genutzt werden soll. So ist das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum Bilanzstichtag 2024 auf ein sehr niedriges Niveau von 10,5 Prozent gesunken (31. Dezember 2023: 15,1 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) liegt auch bei lediglich 2,1x (31. Dezember 2023: 2,1x).

Die frei verfügbaren Barmittel belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf über 260 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über substantielle ungenutzte Kreditlinien (RCFs) sowie Projektfinanzierungslinien.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von 0,26 Euro pro Aktie vor. Es ist dabei geplant, das absolute Dividendenniveau von 0,26 Euro pro Aktie auch für das Geschäftsjahr 2025 mindestens zu halten.

### **Attraktives Projektportfolio bietet erhebliches Erlöspotenzial für die nächsten Jahre**

Der erwartete Verkaufswert des Instone Group-Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) lag zum Bilanzstichtag bei rund 6,9 Milliarden Euro (31. Dezember 2023: 7,0 Milliarden Euro). Der aktuelle Umfang der Pipeline sichert bereits das Geschäftspotenzial für die nächsten Jahre. Im Jahr 2024 wurden wieder Investitionen in neue Projekte getätigt. Es

wurden zwei Projekte in den attraktiven A-Städten Frankfurt und Düsseldorf mit einem zukünftigen Verkaufswert von gut 260 Millionen Euro in der ersten Jahreshälfte 2024 zu sehr attraktiven Konditionen angekauft. Ein Teilprojekt in Düsseldorf konnte dabei im vierten Quartal bereits erfolgreich an einen institutionellen Investor veräußert werden. Die Portfolio-Abgänge lagen demgegenüber bei rund 270 Millionen Euro.

Der Teil des Portfolios, der sich in der Bauphase befindet, liegt bei rund 2,8 Milliarden Euro, wovon rund 2,6 Milliarden Euro oder rund 92 Prozent bereits verkauft sind. Dies sorgt weiterhin für eine hohe Visibilität hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cashflows.

Die Instone Group verfügt aktuell über eine sehr substantielle Akquisitionspipeline und konnte hier teilweise bereits eine Exklusivität vereinbaren. Der Vorstand geht daher davon aus, dass in den kommenden Monaten weitere Ankäufe von attraktiven Projekten abgeschlossen werden können.

„Wir haben erneut in einem herausfordernden Marktumfeld ein gutes Ergebnis erzielt und dabei die Bilanz weiter gestärkt. Wir sehen zunehmende Anzeichen für eine weitere Erholung der Nachfrage und blicken mit Zuversicht auf die mittelfristige Wachstumsperspektive unseres Geschäftsmodells“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

### **Prognose für 2025 geht von deutlicher Steigerung der Verkäufe aus**

Der Vorstand geht auf Basis der erwarteten Fortsetzung der Markterholung, die sich aber erst mit einem Zeitverzug in den Erlösen widerspiegeln wird, von bereinigten Umsatzerlösen von 500 bis 600 Millionen Euro, einer bereinigten Rohergebnismarge von rund 23,0 Prozent, einem bereinigten Ergebnis nach Steuern von 25 bis 35 Millionen Euro und Verkäufen von mindestens 500 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 412 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. Dezember 2024 umfasste das Projektportfolio 42 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 6,9 Milliarden Euro und über 14.200 Wohneinheiten. [www.instone-group.de](http://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](mailto:burkhard.sawazki@instone.de)

### **Presse**

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