

30. JUNI 2025

Halbjahresfinanzbericht

H1 2025

► Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht

In Mio. Euro

	6M 2025	6M 2024
Leistungskennzahlen		
Vermarktungsvolumen	96,3	121,9
Neugenehmigungsvolumen ¹	287,9	261,6
Umsatzerlöse bereinigt	231,0	255,4
Ergebniskennzahlen		
Rohergebnis bereinigt	58,5	65,6
Rohergebnismarge bereinigt	In %	25,3
EBIT bereinigt	28,9	33,4
EBIT-Marge bereinigt	In %	12,5
EBT bereinigt	23,9	27,8
EBT-Marge bereinigt	In %	10,3
EAT bereinigt	17,2	20,5
EAT-Marge bereinigt	In %	7,4
Liquiditätskennzahlen		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-0,5	19,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	17,0	21,1
Free Cashflow	4,9	28,4

¹ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

	30.06.2025	31.12.2024
Leistungskennzahlen		
Projektportfolio	6.840,7	6.891,1
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	2.000,8	1.939,0
Eigenkapital	585,6	593,4
Buchwert je Aktie ¹	13,37	13,56
Liquide Mittel ²	271,2	266,2
Nettofinanzschulden ³	157,7	132,5
Verschuldungsgrad ⁴	2,8	2,1
Loan-to-Cost ⁵	In %	12,0
ROCE bereinigt ⁶	In %	7,7
Mitarbeitende⁷		
Anzahl ⁸	406	417
FTE ⁹	337,6	341,9

¹ Basierend auf einer Aktienanzahl von 43.322.575 zum 30. Juni 2025 sowie zum 31. Dezember 2024.

² Ausgenommen der verfügbarsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 154,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro).

³ Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen. Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 114,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 112,6 Mio. Euro).

⁴ Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden/EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

⁵ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

⁶ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

⁷ Jahresdurchschnitt.

⁸ Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeitenden inklusive Auszubildenden, Praktikanten, Werkstudenten.

⁹ Full Time Equivalent.

INHALTSVERZEICHNIS

4 KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 16 Projektgeschäft im Überblick
- 22 Risiko- und Chancenbericht
- 23 Prognosebericht

24 VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

- 25 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 26 Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
- 27 Verkürzte Konzernbilanz
- 29 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 31 Verkürzte Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung
- 32 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

44 SONSTIGE INFORMATIONEN

- 45 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 46 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 47 Haftungsausschluss
- 48 Quartalsvergleich
- 49 Mehrjahresübersicht
- 51 Kontakt/Impressum/Finanzkalender

KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

5	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
16	Projektgeschäft im Überblick
22	Risiko- und Chancenbericht
23	Prognosebericht

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Finanzkennzahlen kumuliert

TABELLE 002

In Mio. Euro

	6M 2025	6M 2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt ¹	231,0	255,4	-9,6
Rohergebnis bereinigt	58,5	65,6	-10,8
Rohergebnismarge bereinigt ¹ In %	25,3	25,7	
EBIT bereinigt	28,9	33,4	-13,5
EBT bereinigt	23,9	27,8	-14,0
EAT bereinigt ¹	17,2	20,5	-16,1

¹ Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren.

Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage werden einige Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung zu folgenden Positionen zusammengefasst:

- Materialaufwand, Bestandsveränderungen und einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens bilden die Position Projektaufwand.
- Die Position Rohergebnis ergibt sich aus dem Saldo von Umsatzerlösen und Projektaufwand.
- Sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand sowie sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen werden in der Position Plattformaufwand zusammengefasst.

- Das Konzernergebnis der operativen Tätigkeit und das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bilden das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT).

Innerhalb der Ertragslage werden alle Erträge positiv und alle Aufwendungen negativ dargestellt.

Ausgehend von der Ertragslage wird durch folgende Anpassungen die aus Sicht des Managements der Instone Group maßgebliche bereinigte Ertragslage abgebildet:

Die Umsatzrealisierung im Rahmen der bereinigten Ertragslage der Instone Group spiegelt weiterhin Share Deals und Asset Deals gleichermaßen und in analoger Anwendung des IFRS 15 wider, unabhängig von der Entscheidung des IFRS IC, Share Deals von der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung nach IFRS 15 auszunehmen.

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern soll die nachhaltige Ertragskraft reflektieren und wird daher um periodenfremde Einmal- und Sondereffekte bereinigt. Insbesondere werden folgende wesentliche Aufwendungen bereinigt: Veräußerungsverluste aus Verkäufen von Sach- oder Finanzanlagen oder Wertpapieren, außerplanmäßige Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen, einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens, Kosten für Akquisitionen, Verschmelzungsverluste, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus Vorjahren (zum Beispiel aufgrund von Betriebsprüfungen), Abfindungen an den Vorstand sowie Personalabbau und Restrukturierungen in größerem Umfang, soweit diese nicht die strengen Kriterien des IAS 37 erfüllen. Unter die Bereinigung von wesentlichen Erträgen fallen insbesondere Erträge aus Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anlagevermögen, Schadensersatzleistungen, Zuschreibungen beim Anlagevermögen, Erstattungen von Steuern aus Vorjahren aufgrund von Betriebsprüfungen, Auflösungen von Rückstellungen für außergewöhnliche Ereignisse sowie Verschmelzungsgewinne.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Die laufenden Effekte aus Kaufpreisallokationen aufgrund der Erweiterung des Konsolidierungskreises in den Vorjahren wurden in den bereinigten Ertragszahlen ebenfalls eliminiert.

Die Berechnung der einzelnen bereinigten Positionen ergibt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sowie den zuvor genannten zusammengefassten Positionen:

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse, bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen und unter Einbeziehung von Effekten aus Share-Deal-Verträgen.
- Der bereinigte Projektaufwand enthält den Projektaufwand, bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen, die Effekte aus Share-Deal-Verträgen, die materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge (Erträge, denen ein direkt zuordenbarer Posten im Materialaufwand gegenübersteht), die indirekten Vertriebsaufwendungen und die aktivierten Zinsen. Er bildet damit den externen, den Projektentwicklungen zugeordneten Aufwand ab.
- Das bereinigte Rohergebnis ist das Ergebnis aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des bereinigten Projektaufwands.
- Der bereinigte Plattformaufwand ist der Plattformaufwand abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge und indirekten Vertriebsaufwendungen sowie bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.
- Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sind die anteiligen Ergebnisbeiträge von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.
- Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist das bereinigte Rohergebnis, reduziert um den bereinigten Plattformaufwand unter Hinzurechnung der Ergebnisse von at Equity konsolidierten Unternehmen.
- Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus übrigem Beteiligungsergebnis, Finanzertrag, Finanzaufwand sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.

Bereinigte Ertragslage

TABELLE 003

In Mio. Euro

		6M 2025	6M 2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt		231,0	255,4	-9,6
Projektaufwand bereinigt		-172,5	-189,8	-9,1
Rohergebnis bereinigt		58,5	65,6	-10,8
Rohergebnismarge bereinigt	In %	25,3	25,7	
Plattformaufwand bereinigt		-34,6	-36,9	-6,2
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		5,0	4,7	6,4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		28,9	33,4	-13,5
EBIT-Marge bereinigt	In %	12,5	13,1	
Finanzergebnis bereinigt		-5,0	-5,7	-12,3
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		23,9	27,8	-14,0
EBT-Marge bereinigt	In %	10,3	10,9	
Ertragsteuern bereinigt		-6,7	-7,3	-8,2
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		17,2	20,5	-16,1
EAT-Marge bereinigt	In %	7,4	8,0	

- Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ergibt sich aus dem bereinigten Ergebnis vor Zinsen und Steuern abzüglich des bereinigten Beteiligungs- und Finanzergebnisses.
- Die bereinigten Ertragsteuern entsprechen den Ertragsteuern, bereinigt um die Steuereffekte aus Kaufpreisallokationen, aus Share-Deal-Verträgen sowie aus Einmal- und Sondereffekten.
- Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist das bereinigte Ergebnis vor Steuern abzüglich der bereinigten Ertragsteuern.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz lag im ersten Halbjahr 2025 mit 231,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 255,4 Mio. Euro) um rund 9,6 % unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang des Umsatzes ist hauptsächlich auf eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte Bauleistung zurückzuführen. Darüber hinaus führte im Vorjahreszeitraum ein institutioneller Verkauf zu einem zusätzlichen Erlösbeitrag.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen veränderte die Umsatzerlöse leicht um 1,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,1 Mio. Euro). Infolge der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) erhöhten sich die Umsatzerlöse um 57,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 38,0 Mio. Euro). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert aus dem planmäßigen Fortschritt der Projektentwicklung.

Umsatzerlöse

In Mio. Euro

TABELLE 004

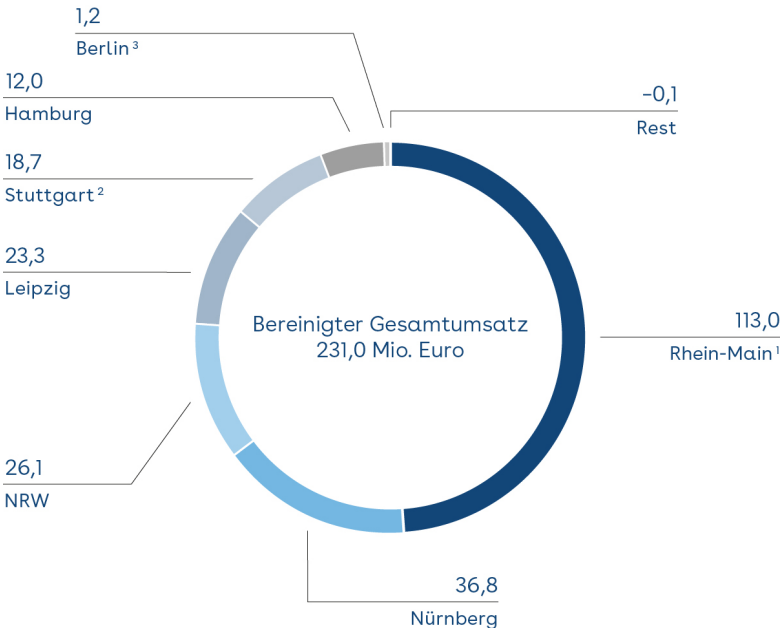
	6M 2025	6M 2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse	172,7	216,3	-20,2
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,4	1,1	27,3
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	57,0	38,0	50,0
Umsatzerlöse bereinigt	231,0	255,4	-9,6

Die bereinigten Umsatzerlöse der Instone Group werden nahezu ausschließlich in Deutschland erzielt und verteilen sich auf die Regionen wie folgt:

Umsatz (bereinigt) nach Regionen 6M 2025

ABBILDUNG 001

In Mio. Euro



¹ Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal und Heusenstamm.

² Beinhaltet Rottenburg, Schorndorf und Herrenberg.

³ Beinhaltet Potsdam.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, der sich im Wesentlichen aus Materialaufwand und Bestandsveränderungen zusammensetzt, sank im ersten Halbjahr ebenfalls auf -172,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -189,8 Mio. Euro). Insbesondere eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte Bautätigkeit führte zu einer Minderung des Materialaufwands auf -165,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -201,5 Mio. Euro). Die auf 43,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 39,7 Mio. Euro) gestiegenen Bestandsveränderungen resultieren überwiegend aus dem Baufortschritt der in der Realisierung befindlichen, noch nicht verkauften Projekte.

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -3,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,7 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 9,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,8 Mio. Euro), davon 6,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,4 Mio. Euro) aus Fördermitteln, wurden zum 30. Juni 2025 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von -4,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -6,1 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen erhöhten den bereinigten Projektaufwand um -6,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 6,8 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um -46,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -38,8 Mio. Euro).

Projektaufwand

TABELLE 005

In Mio. Euro

	6M 2025	6M 2024	Veränderung In %
Projektaufwand	-121,7	-161,8	-24,8
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-6,0	6,8	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	1,3	4,0	-67,5
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-46,2	-38,8	19,1
Projektaufwand bereinigt	-172,5	-189,8	-9,1

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ging in der Berichtsperiode gegenüber dem Vorjahreswert auf 58,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 65,6 Mio. Euro) zurück.

Rohergebnis

TABELLE 006

In Mio. Euro

	6M 2025	6M 2024	Veränderung In %
Rohergebnis	51,0	54,6	-6,6
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-4,6	7,9	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	1,3	4,0	-67,5
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	10,8	-0,8	k. A.
Rohergebnis bereinigt	58,5	65,6	-10,8

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug im Berichtszeitraum 25,3 % (Vorjahreszeitraum: 25,7 %).

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand lag mit -34,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -36,9 Mio. Euro) unter dem Vorjahresniveau. Im Berichtszeitraum wurden indirekte Vertriebskosten in Höhe von 3,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,7 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 9,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,8 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert.

Plattformaufwand

TABELLE 007

In Mio. Euro

	6M 2025	6M 2024	Veränderung In %
Plattformaufwand	-28,8	-27,1	6,3
+ Effekte aus Umgliederungen	-5,8	-10,1	-42,6
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,3	-100,0
Plattformaufwand bereinigt	-34,6	-36,9	-6,2

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Der berichtete Personalaufwand ist im ersten Halbjahr 2025 mit -24,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -25,1 Mio. Euro) um etwa 4,0 % gegenüber dem Vorjahresniveau gesunken.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 10,6 Mio. Euro (Vorjahr: 16,4 Mio. Euro) unter dem Wert des Vorjahrs. Darin enthalten sind insbesondere Erträge aus der Realisierung von Zuschüssen in Höhe von 6,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,4 Mio. Euro). Dieser Rückgang resultiert aus dem rückläufigen Baufortschritt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Erträge aus der Auflösung von personalbezogenen Rückstellungen und Verbindlichkeiten beliefen sich im Berichtszeitraum auf 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,3 Mio. Euro). Des Weiteren wurden im Berichtszeitraum Erträge aus der Auflösung von projektbezogenen Rückstellungen sowie frei gewordenen projektbezogenen Verbindlichkeiten in Höhe von 2,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,8 Mio. Euro) realisiert.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 9,2 Mio. Euro (Vorjahr: 10,8 Mio. Euro), die für Zwecke der Segmentberichterstattung in den bereinigten Projektaufwand umgegliedert wurden.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit -13,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -15,8 Mio. Euro) ebenfalls unter dem Wert des Vorjahres. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Gewährleistungen, Beratungsaufwendungen, Vertriebskosten, Kosten für IT sowie Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten enthalten. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus den im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Aufwendungen für Gewährleistungen.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 5,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,7 Mio. Euro) entfielen im Berichtszeitraum nahezu vollständig auf die Bauaktivitäten und den Vertrieb der Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe. Sie spiegeln die erwartete Entwicklung dieser Projektentwicklungen wider.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist trotz des im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegenen Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen aufgrund des gesunkenen Rohergebnisses sowie der deutlich rückläufigen berichteten sonstigen betrieblichen Erträge auf 28,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 33,4 Mio. Euro) zurückgegangen.

EBIT

In Mio. Euro

TABELLE 008

	6M 2025	6M 2024	Veränderung In %
EBIT	27,2	32,1	-15,3
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-4,6	7,9	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	-4,5	-6,1	-26,2
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,3	-100,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	10,8	-0,8	k. A.
EBIT bereinigt	28,9	33,4	-13,5
EBIT-Marge bereinigt	In %	12,5	13,1

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Wie im Vorjahreszeitraum fiel auch im ersten Halbjahr 2025 kein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen an.

Das berichtete Finanzergebnis verbesserte sich in der Berichtsperiode auf -9,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -11,7 Mio. Euro). Diese Verbesserung ist in erster Linie auf den Rückgang der Finanzaufwendungen um 4,1 Mio. Euro zurückzuführen. Der Rückgang resultiert zum einen aus dem planmäßigen Rückgang der Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum 30. Juni 2024 und zum anderen aus verbesserten Finanzierungsbedingungen für laufende und neu abgeschlossene Finanzierungen.

Das bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich im Berichtszeitraum ebenfalls leicht auf -5,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -5,7 Mio. Euro). Aktivierte Zinsen aus Projektfinanzierungen vor dem Verkaufsstart wurden in Höhe von 4,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 6,1 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr auf 23,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 27,8 Mio. Euro).

EBT

TABELLE 009

In Mio. Euro

	6M 2025	6M 2024	Veränderung In %
EBT	17,8	20,4	-12,7
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-4,6	7,9	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,3	-100,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	10,8	-0,8	k. A.
EBT bereinigt	23,9	27,8	-14,0
EBT-Marge bereinigt	In % 10,3	10,9	

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im ersten Halbjahr 2025 auf 28,2 % (Vorjahreszeitraum: 26,3 %). Wie im Vorjahreszeitraum wurde die Ertragsteuerquote durch die erwarteten Ergebnisbeiträge von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektgesellschaften beeinflusst.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich im Berichtszeitraum aufgrund der vorgenannten Effekte auf einen Aufwand in Höhe von 4,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,5 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern der Instone Group belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 17,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 20,5 Mio. Euro). Vor Bereinigung aus Kaufpreisallokation, Effekte aus Share-Deal-Verträgen sowie Einmal- und Sondereffekte und den daraus resultierenden Steuereffekten betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 13,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 16,8 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern betrug 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro). Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern lag ebenfalls bei 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro).

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im ersten Quartal 2025 bei 0,39 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,47 Euro).

Ergebnis je Aktie

TABELLE 010

In Mio. Euro

		6M 2025	6M 2024	Veränderung In %
Aktien ¹	In Tsd. Stück	43.322,6	43.322,6	0,0
Anteile des Konzerns		12,9	16,8	-23,2
Ergebnis je Aktie	In Euro	0,30	0,39	-23,1
Anteile des Konzerns bereinigt		16,9	20,4	-17,2
Ergebnis je Aktie bereinigt	In Euro	0,39	0,47	-17,0

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 30. Juni 2025 beziehungsweise 30. Juni 2024.

Kennzahlenübersicht

▶ Konzernzwischen-
lagebericht

▶ Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter
Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 011

In Mio. Euro

	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung In %
Langfristige Vermögenswerte	87,9	84,5	4,0
Vorräte	1.231,4	1.188,1	3,6
Vertragsvermögenswerte	92,8	91,1	1,9
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	163,4	149,1	9,6
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	425,3	426,2	-0,2
Aktiva	2.000,8	1.939,0	3,2
Eigenkapital	585,6	593,4	-1,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	141,1	137,2	2,8
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	402,0	374,1	7,5
Langfristige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	82,4	96,4	-14,5
Kurzfristige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	789,7	737,9	7,0
Passiva	2.000,8	1.939,0	3,2

¹ Positionen sind angepasst: Termingeldanlagen sind aufgrund der kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit den liquiden Mitteln zugeordnet, Finanzverbindlichkeiten sind auf Basis der Verwendung in Unternehmens- beziehungsweise Projektfinanzierungen aufgeteilt.

Die Summe der Vermögenswerte der Instone Group stieg zum 30. Juni 2025 auf 2.000,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 1.939,0 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf den Anstieg des Vorratsvermögens sowie der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte zurückzuführen.

Die Veränderung der langfristigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus den at Equity bewerteten Finanzanlagen. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die im Wesentlichen Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im ersten Quartal 2025 von 64,2 Mio. Euro auf 70,0 Mio. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf, den Baufortschritt und die Übergabe von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen zurückzuführen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 1,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 5,0 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an

Gemeinschaftsunternehmen und haben sich aufgrund von planmäßigen Rückzahlungen reduziert.

Das Vorratsvermögen stieg bedingt durch den Baufortschritt der noch nicht verkauften Wohneinheiten zum 30. Juni 2025 auf 1.231,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 1.188,1 Mio. Euro). Zum 30. Juni 2025 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 676,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 679,7 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), die zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung bewertet wurden, sind zum 30. Juni 2025 auf 375 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 305,2 Mio. Euro) gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Vertriebsstart neuer Projektentwicklungen und die planmäßige Entwicklung der im Bau befindlichen Projekte zurückzuführen. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. Juni 2025 auf -287,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: -219,0 Mio. Euro).

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 012

In Mio. Euro

	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung In %
Vertragsvermögenswerte (brutto)	375,0	305,2	22,9
Erhaltene Anzahlungen	-287,2	-219,0	31,1
	87,8	86,3	1,7
Aktivierte Vertragsanbahnungskosten	5,0	4,8	4,2
Vertragsvermögenswerte (netto)	92,8	91,1	1,9

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 163,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 149,1 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristige Finanzforderungen, Ertragsteuersprüche sowie sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf 13,3 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 11,7 Mio. Euro). Dies resultiert im Wesentlichen aus Einbehalten bei übergebenen Wohnprojekten.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Die kurzfristigen Finanzforderungen in Höhe von 25,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 24,3 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen.

Die Ertragsteueransprüche erhöhten sich aufgrund von Vorauszahlungen im Berichtszeitraum auf 14,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 8,7 Mio. Euro).

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stiegen im ersten Halbjahr 2025 von 101,2 Mio. Euro auf 107,0 Mio. Euro. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe von 59,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 59,4 Mio. Euro) für die Errichtung von Gebäuden, einschließlich der Förderung für Effizienzhausprogramme der KfW. Die Vorauszahlungen für Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, sind durch Neuinvestitionen im Berichtszeitraum auf 45,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 39,5 Mio. Euro) angestiegen.

Der Bestand an flüssigen Mitteln und Termingeldanlagen reduzierte sich im Berichtszeitraum geringfügig auf 425,3 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 426,2 Mio. Euro). Darin sind flüssige Mittel aus für Kunden aufgenommenen Förderdarlehen in Höhe von 154,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro) enthalten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen, [☞ Seite 29 f.](#)

In der Bilanz zum 30. Juni 2025 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 141,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 137,2 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) mit 402,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 374,1 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen stiegen somit zum Stichtag auf 543,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 511,3 Mio. Euro) an. Der Anstieg betrifft ausschließlich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten. Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind mit 391,1 Mio. Euro zum 30. Juni 2025 (31. Dezember 2024: 391,1 Mio. Euro) unverändert. Im gleichen Zeitraum stiegen die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 152,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 120,2 Mio. Euro) an. Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten resultierte aus einer erhöhten Nettoaufnahme von Finanzkrediten im Berichtszeitraum.

Die langfristigen Rückstellungen und übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 82,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 96,4 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen langfristige sonstige Verbindlichkeiten sowie passive latente Steuern in Höhe von 29,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 34,3 Mio. Euro).

Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 39,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 47,4 Mio. Euro) betreffen vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit den Förderdarlehen. Der Rückgang um 7,5 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus der Gewährung eines Tilgungszuschusses bei einem der Förderdarlehen in Höhe von 5,9 Mio. Euro. Dieser Tilgungszuschuss ist an den Förderempfänger weiterzuleiten und erhöht folglich in gleichem Umfang die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Rückstellungen und übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 789,7 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 737,9 Mio. Euro) umfassen im Wesentlichen kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, andere Rückstellungen in Höhe von 25,5 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 26,3 Mio. Euro) sowie Vertragsverbindlichkeiten.

Der Anstieg der kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten auf 609,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 541,5 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 575,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 503,3 Mio. Euro) sowie aus der Verpflichtung zur Weitergabe des gewährten Tilgungszuschusses an den Förderempfänger in Höhe von 5,9 Mio. Euro. Der gegenläufige Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 18,5 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 25,4 Mio. Euro) entspricht dem Baufortschritt der öffentlich geförderten Projekte im Berichtsjahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich im Berichtszeitraum auf 130,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 134,2 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Der Rückgang entspricht der gesunkenen Bauleistung im Berichtszeitraum und ist zudem stichtagsbezogen.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-

lagebericht

► Ertrags-, Vermögens-

und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Die Vertragsverbindlichkeiten haben sich entsprechend dem Fortschritt der einzelnen Projekte erwartungsgemäß auf 8,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 20,4 Mio. Euro) verringert.

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. Juni 2025 bei 29,3 % (31. Dezember 2024: 30,6 %).

Der Bestand der vom Unternehmen gehaltenen Aktien betrug zum 30. Juni 2025 unverändert 3.665.761 Stück, was einem Anteil von 7,8 % der Aktien entspricht. Bereinigt um die eigenen Anteile lag die Aktienanzahl zum 30. Juni 2025 bei 43.322.575 Aktien.

Der Verschuldungsgrad (exklusive der Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) ist nach Auffassung des Managements weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die gestiegene Nettoverschuldung hat den Verschuldungsgrad im Vergleich zum 31. Dezember 2024 auf das 2,8-Fache des bereinigten EBITDA erhöht. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten erhöhte sich auf 12,0 % (31. Dezember 2024: 10,5 %). Diese Entwicklung entspricht den Erwartungen des Managements.

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 013

In Mio. Euro

	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung In %
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	276,9	278,5	-0,6
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	152,0	120,2	26,5
Finanzverbindlichkeiten	428,9	398,7	7,6
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²	-271,2	-266,2	1,9
Nettofinanzschulden (NFS)	157,7	132,5	19,0
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten	1.315,5	1.258,7	4,5
Loan-to-Cost³	In % 12,0	10,5	
EBIT bereinigt (LZM) ⁴	53,0	57,5	-7,8
Abschreibungen (LZM) ⁴	4,1	5,0	-18,0
EBITDA bereinigt (LZM)⁴	57,1	62,5	-8,6
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM)) ⁴	2,8	2,1	

¹ Ausgenommen die Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 114,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 112,6 Mio. Euro).

² Ausgenommen die verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 154,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro).

³ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten).

⁴ LZM = Letzte zwölf Monate.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Finanzlage

Zum Ende des ersten Halbjahres 2025 ist der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierung mit 135,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 135,0 Mio. Euro) unverändert; Konsortialkredite waren wie im Geschäftsjahr 2024 zum Bilanzstichtag nicht gezogen. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) reduzierte sich geringfügig auf 243,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 244,6 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) in Höhe von nunmehr 678,3 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 719,2 Mio. Euro) verminderte sich im Berichtszeitraum durch die planmäßige Rückführung von Projektfinanzierungen.

Zum 30. Juni 2025 standen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 410,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 442,6 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) und in Höhe von 268,3 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 276,6 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzrelationen, die im Geschäftsbericht 2024 im Kapitel „Sonstige Angaben“ des zusammengefassten Lageberichts auf [Seite 147](#) beschrieben sind.

Die Fälligkeiten der nicht abgezinsten Rückzahlungsbeträge stellen sich wie folgt dar:

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 014

In Mio. Euro

Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine)

	Fällig	Kreditbetrag
Laufzeit < 1 Jahr	2025	30,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2026	37,5
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2027	50,0
Laufzeit > 3 Jahre	2028	17,5
		135,0

Unternehmensfinanzierungen (Konsortialkredite)

	Fällig	Kreditbetrag	Ausnutzung 30.06.2025
Laufzeit < 1 Jahr	2026	33,3	0,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	0	0,0	0,0
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2027	100,0	0,0
		133,3	0,0

Projektfinanzierungen

	Fällig	Kreditbetrag	Ausnutzung 30.06.2025
Laufzeit < 1 Jahr	2025/2026	185,5	101,1
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2026/2027	107,5	107,5
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2027/2028	41,2	14,2
Laufzeit > 3 Jahre	>2028	75,8	21,1
		410,0	243,9

Projektfinanzierungen (für Kunden aufgenommene Förderdarlehen)

	Fällig	Kreditbetrag	Ausnutzung ¹ 30.06.2025
Laufzeit > 3 Jahre	2031	199,0	154,1
		199,0	154,1

¹ Darin ist ein Zins- und Tilgungszuschuss in Höhe von 39,9 Mio. Euro enthalten, der als sonstige langfristige Verbindlichkeit bilanziert wird.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-
lagebericht

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter
Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 015

	6M 2025	6M 2024	Veränderung In %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-0,5	19,3	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5,4	9,1	-40,7
Free Cashflow	4,9	28,4	-82,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5,8	2,7	k. A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-0,9	31,1	k. A.
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	426,2	383,6	11,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	425,3	414,7	2,6

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der Instone Group in Höhe von -0,5 Mio. Euro hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich verschlechtert (Vorjahreszeitraum: 19,3 Mio. Euro). Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem gestiegenen Umfang der Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 17,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,8 Mio. Euro).

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum die Verbindlichkeiten gegenüber Auftragnehmern für laufende Projekte reduziert und zudem deutlich erhöhte Ertragsteuervorauszahlungen geleistet.

Gegenläufig dazu haben gestiegene Zahlungszuflüsse aus Kundenzahlungen für laufende Projekte insbesondere im zweiten Quartal 2025 den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit positiv beeinflusst.

Von den Finanzmittelfonds am 30. Juni 2025 unterliegen insgesamt 159,6 Mio. Euro (30. Juni 2024: 175,8 Mio. Euro) einer Verfügungsbeschränkung.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 016

	6M 2025	6M 2024	Veränderung In %
EBITDA bereinigt	30,7	36,1	-15,0
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-9,9	-3,7	>100
Gezahlte Steuern	-15,4	-7,7	100,0
Net-Working-Capital-Veränderung ¹	-5,9	-5,4	9,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-0,5	19,3	k. A.
Auszahlungen für Grundstücke	17,5	1,8	>100
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	17,0	21,1	-19,6

¹ Net Working Capital setzt sich zusammen aus Vorräten, Vertragsvermögenswerten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen abzüglich Vertragsverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten.

Der operative Cashflow, bereinigt um Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum, liegt mit 17,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 21,1 Mio. Euro) leicht unter dem Wert des Vorjahreszeitraums.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im abgelaufenen Halbjahr auf 5,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,1 Mio. Euro). Der Rückgang resultiert aus im Vorjahreszeitraum erfolgten planmäßigen Rückzahlungen von Darlehensforderungen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich zum 30. Juni 2025 auf -5,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,7 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettoaufnahme neuer Finanzkredite in Höhe von 28,4 Mio. Euro (Vorjahr: Nettoaufnahme 32,3 Mio. Euro), bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 65,7 Mio. Euro (Vorjahr: 79,4 Mio. Euro) sowie Rückzahlungen für fällige Finanzkredite in Höhe von 37,3 Mio. Euro (Vorjahr: 47,0 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum waren zudem eine Dividendenzahlung in Höhe von 21,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 14,3 Mio. Euro) sowie Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 10,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 13,2 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Der Bestand an Finanzmitteln stieg zum 30. Juni 2025 auf 425,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 414,7 Mio. Euro).

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen			TABELLE 017	
In Mio. Euro				
			6M 2025	6M 2024
Vermarktungsvolumen ¹			96,3	121,9
Vermarktungsvolumen	In Stück		182	281
			30.06.2025	31.12.2024
Projektportfolio (Bestand) ²			6.840,7	6.891,1
davon bereits verkauft			2.470,5	2.755,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück		13.793	14.243
davon bereits verkauft	In Stück		5.555	6.188

¹ Im Vermarktungsvolumen spiegelt sich das umsatzrelevante (bereinigte) Vertragsvolumen unserer Projekte wider. Im Wesentlichen umfasst es damit sämtliche vertriebsbezogenen Transaktionen, wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Kunden sowie Mieteinnahmen. Synonym für das Vermarktungsvolumen wird auch Verkaufsvolumen verwendet.

² Der Portfoliowert zum Stichtag ergibt sich aus dem erwarteten Gesamterlösvolumen aller im Projektportfolio aufgeführten Projekte. Instone Real Estate unterteilt sein Projektportfolio je nach Entwicklungsstadium in drei verschiedene Gruppen: Bei Projekten mit dem Status „vor Vertriebsstart“ ist das jeweilige Grundstück entweder angekauft, gesichert oder von uns mit einem verpflichtenden Angebot belegt, es ist aber noch kein Vermarktungsbeginn erfolgt. Mit Vertriebsfreigabe und Vermarktungsbeginn gehen die Projekte über in den Status „vor Baubeginn“. Projekte mit erfolgtem Baubeginn tragen bis zur vollständigen Übergabe den Status „im Bau“. Mit Realisierung der bautechnischen Verpflichtungen, dem Gesamtverkauf (Ausnahme: Projekte im Stückvertrieb, bei denen der Anteil der noch zu verkaufenden Einheiten weniger als 2 % beträgt) und vollständiger Übergabe aller Teilprojekte werden Projekte in dem nachfolgenden Berichtsmonat aus dem Projektportfolio herausgenommen.

Das Vermarktungsvolumen des Stückvertriebs im ersten Halbjahr 2025 (90,6 Mio. Euro/182 Einheiten) wurde weiterhin in hohem Maße durch die im Berichtszeitraum realisierten Vertriebsstarts geprägt. Es zeigt gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres einen deutlich positiven Trend (Vorjahreszeitraum: 57,5 Mio. Euro/115 Einheiten).

So konnten mit den Vertriebsstarts von „nyoo berry“ in Duisburg, „Lahnwarte“ in Frankfurt am Main und „Gefylde“ in Herrenberg bereits 72 Einheiten mit einem realisierten Volumen von 31,3 Mio. Euro verkauft werden.

Im Berichtszeitraum gab es erwartungsgemäß keine institutionellen Verkaufsabschlüsse. Das realisierte Vermarktungsvolumen der Investorenware in Höhe von 5,7 Mio. Euro bezieht sich auf Nachträge und Kaufpreisadjustierungen bereits verkaufter Projekte sowie auf Mieterlöse.

Insgesamt konnte somit im ersten Halbjahr 2025 ein Vermarktungsvolumen von 96,3 Mio. Euro mit 182 Verkaufseinheiten erzielt werden. Aufgrund eines institutionellen Verkaufs im ersten Halbjahr 2024 (Summe institutionell: 64,4 Mio. Euro/166 Einheiten) ist das Verkaufsvolumen im Berichtszeitraum niedriger als im ersten Halbjahr 2024 (Vorjahreszeitraum: 121,9 Mio. Euro/281 Einheiten).

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. Juni 2025 konzentriert sich vollständig auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands.

Kennzahlenübersicht

▶ Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

▶ Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

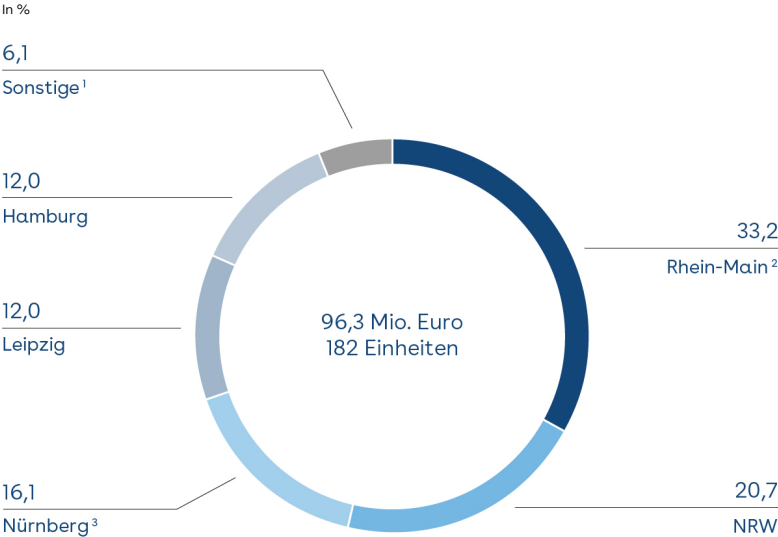
Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermarktung 6M 2025 nach Regionen

ABBILDUNG 002



¹ Beinhaltet i. W. Stuttgart.
² Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal und Heusenstamm.
³ Beinhaltet auch Bamberg.

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum bei:

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen -
 Vermarktungsvolumen 6M 2025

TABELLE 018

In Mio. Euro

Einzelvertrieb		Volumen	Einheiten
„nyoo berry“	Duisburg	20,8	50
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	16,7	23
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	11,4	20
„Parkresidenz“	Leipzig	11,4	22
„Lahnwarte“	Frankfurt a. M.	9,4	20
„Fuchsgärten“	Nürnberg	8,2	17
„Lagarde“	Bamberg	7,0	18
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	4,4	10
„Gefylde“	Herrenberg	1,1	2
Sonstige	Sonstige	0,2	0
Investorenware			
Sonstige	Sonstige	5,7 ¹	0

¹ Unter anderem Nachträge, Kaufpreisadjustierungen und Mieterlöse.

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 30. Juni 2025 beinhaltete 532 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 308 Mio. Euro. Die Erhöhung des Verkaufsangebots im Vergleich zum Endjahreswert 2024 (31. Dezember 2024: 375 Einheiten und 221 Mio. Euro) ist auf den Vertriebsstart der Projekte „Lahnwarte“ in Frankfurt am Main, „nyoo berry“ in Duisburg sowie ein Teilprojekt von „Gefylde“ in Herrenberg mit insgesamt 339 Einheiten zurückzuführen. Vom Verkaufsangebot abgezogen wurden insgesamt 182 erfolgreich verkaufte Stückvertriebseinheiten im Berichtszeitraum.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

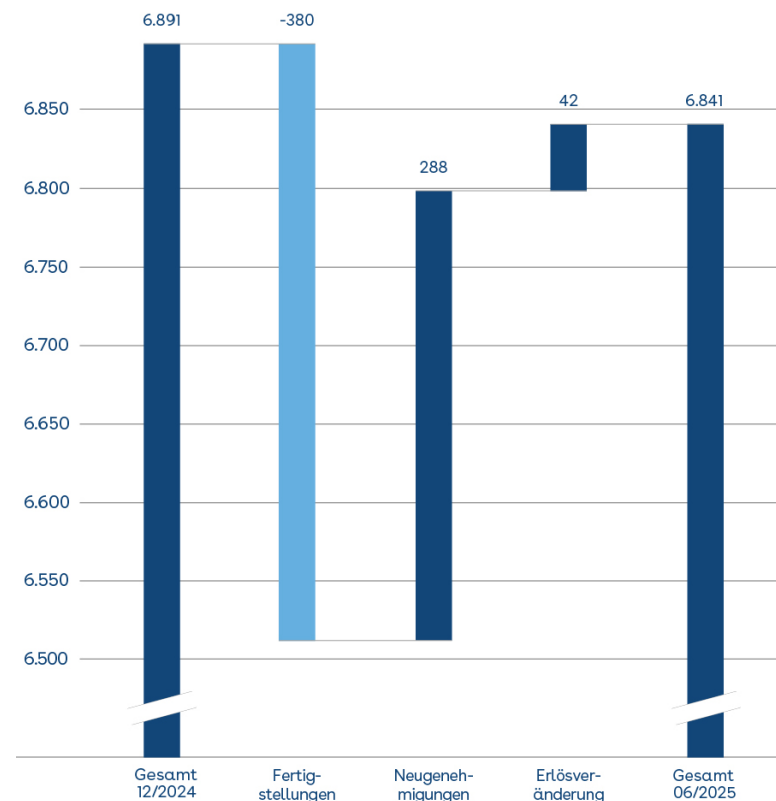
Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Entwicklung Projektportfolio zum 30.06.2025

ABBILDUNG 003

In Mio. Euro



Zum 30. Juni 2025 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 43 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 6.840,7 Mio. Euro und ist damit im Vergleich zum 31. Dezember 2024 (6.891,1 Mio. Euro) leicht gesunken.

Im Wesentlichen ist der Rückgang des Volumens auf die erfolgreiche Fertigstellung der Projekte „Seetor City Campus“ und „Carlina Park“ in Nürnberg sowie „west.side“ in Bonn zurückzuführen (Volumen: 380 Mio. Euro). Im Gegenzug wurden vier Neugenehmigungen für Projekte in Düsseldorf, München und der Region Stuttgart (Volumen: 288 Mio. Euro) erteilt. Die Neugenehmigungen resultierten bereits in einer Angebotsabgabe zum Grundstückserwerb ohne Gremienvorbehalt. Folglich sind die Investitionsmittel entsprechend reserviert, der rechtswirksame Abschluss der Grundstückskaufverträge zum 30. Juni 2025 steht allerdings noch aus.

Der Vorstand erwartet weiterhin zeitnah bis mittelfristig die Wahrnehmung zusätzlicher Akquisitionsgelegenheiten, die zu einer deutlichen Ausweitung der Investitionstätigkeit führen werden. Unsere Akquisitionspipeline beinhaltet bereits mehrere Grundstücksoportunitäten im fortgeschrittenen Verhandlungsprozess mit einem potenziellen Erlösvolumen von mehr als 500 Mio. Euro unter Exklusivität.

Zusätzlich wirkten sich die Erlösveränderungen einiger Bestandsprojekte im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung erhöhend auf den Projektportfoliowert aus (42 Mio. Euro).

Von dem aktuellen Projektportfolio wurden bereits bereinigte Umsatzerlöse in Höhe von 2.132,0 Mio. Euro realisiert, davon 1.019,3 Mio. Euro bereits übergeben.

Zum 30. Juni 2025 liegt die prognostizierte Rohergebnismarge des Projektportfolios ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt am Main bei rund 23,5 %¹ und damit über dem Niveau zum Jahresende 2024 (23,0 %).

¹ Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio zum 30. Juni 2025 bei rund 22,5 %.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

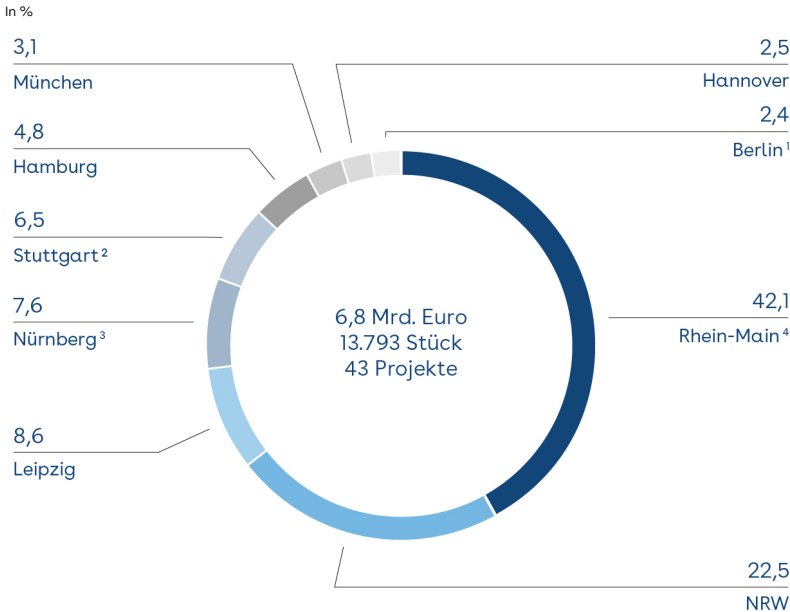
Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektportfolio nach Regionen zum 30.06.2025

ABBILDUNG 004



¹ Beinhaltet Nauen.

² Beinhaltet Rottenburg, Herrenberg, Remshalden und Schorndorf.

³ Beinhaltet Bamberg.

⁴ Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal, Hofheim und Heusenstamm.

Der wesentliche Anteil – circa 98 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. Juni 2025 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Bonn, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 2 % entfallen auf andere attraktive mittelgroße Städte.

Die 43 Projekte aus dem Projektportfolio der Instone Group (wie in [Abbildung 004](#) dargestellt) werden um vier weitere Projekte, die in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Insgesamt wird für diese at Equity konsolidierten Projekte ein Gesamterlösvolumen von rund 1,3 Mrd. Euro (Anteil der Instone Group circa 630 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 2.100 Wohneinheiten erwartet.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

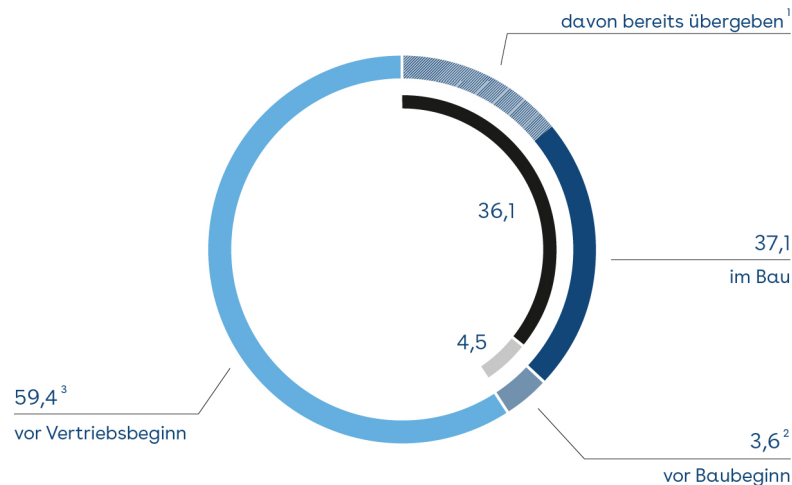
Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektportfolio nach Gruppen; Basis: Verkaufserlöse

ABBILDUNG 005

In %



Innerer Sektor:

■ Verkauft
■ Unverkauft

¹ 14,3 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „im Bau“ enthalten.

² 0,6 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „vor Baubeginn“ enthalten.

³ 10,7 % des Projektportfolios sind im Status „vor Grunderwerb“. Diese Projekte sind in der Angabe „vor Vertriebsbeginn“ enthalten.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios bis zum Jahr 2022, der bewussten Entscheidung, Vertriebsstarts vor dem Hintergrund der aktuellen makroökonomischen Lage selektiv anzugehen, und der fortlaufenden Fertigstellung verkaufter Projekte befinden sich unsere laufenden Projekte überwiegend im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“.

Durch die konsequente Weiterentwicklung unserer Projekte auf der bauordnungsrechtlichen Seite und in den ausführungsrelevanten Planungsphasen wurde für mehrere Projektabschnitte die Vertriebsreife erlangt. Dies hat im Berichtszeitraum zu den erfolgreichen Vertriebsstarts der Projekte „Lahnwarte“ in Frankfurt am Main, „nyoo berry“ in Duisburg und „Gefylde“ in Herrenberg geführt. Vor dem Hintergrund des verbesserten Marktumfelds, insbesondere im Stückvertrieb für Kapitalanleger aufgrund der attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten, sind im Laufe des Jahres Vertriebsstarts für weitere Projekte vorgesehen.

Die in [Abbildung 005](#) genannten Kategorien befinden sich grundsätzlich auf einem mit dem Vorjahresendstand (31. Dezember 2024: 56,8 % vor Vertriebsbeginn/40,7 % im Bau/2,5 % vor Baubeginn) vergleichbaren Niveau. Es existiert jedoch eine leichte Verschiebung von der Kategorie „im Bau“ hin zur Kategorie „vor Baubeginn“ beziehungsweise „vor Vertriebsbeginn“.

Der Anteil am Portfolio von bereits übergebenen Projektteilen, enthalten in der Kategorie „im Bau“, ist im Vergleich zum Jahresendstand 2024 auf 14,3 % gesunken (31. Dezember 2024: 16,3 %).

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. Juni 2025 bereits etwa 36 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau“ und „vor Baubeginn“ sind circa 89 % der Projekte zum 30. Juni 2025 verkauft.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Bereinigte Umsatzerlöse

Im Berichtszeitraum wurde ein bereinigter Umsatz in Höhe von 231,0 Mio. Euro erzielt (Vorjahreszeitraum: 255,4 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 6M 2025

TABELLE 019

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Westville“	Frankfurt a. M.	57,2
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	39,8
„Parkresidenz“	Leipzig	23,2
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	18,5
„Lagarde“	Bamberg	12,7
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	12,0
„Steinbacher Hohl“	Frankfurt a. M.	10,2
„Boxdorf“	Nürnberg	9,8
„Literaturquartier“	Essen	8,4
Seetor „City Campus“	Nürnberg	8,3

Die Erfolgsfaktoren für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt und eine kontinuierliche Weiterentwicklung der baulichen Realisierung unserer Projekte. So hat neben dem erzielten Vermarktungsfortschritt insbesondere der Fortschritt der im Bau befindlichen Projekte zur Umsatzrealisierung beigetragen.

Im Berichtszeitraum konnten zwei Teilprojekte der „Parkresidenz“ in Leipzig sowie jeweils ein Teilprojekt der Projekte „Lagarde“ in Bamberg und „nyoo berry“ in Duisburg mit insgesamt 249 Einheiten in die Baurealisierung starten. Insgesamt befinden sich derzeit 2.564 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase.

Die stetige Umsatzrealisierung hat dazu geführt, dass im Berichtszeitraum 473 Einheiten mit einem Volumen von rund 234 Mio. Euro übergeben werden konnten.

In einem trotz sich abzeichnender Erholung noch immer herausfordernden Marktumfeld werden alle Entwicklungen hinsichtlich unserer Projekte weiterhin engmaschig verfolgt. Erkennbare Herausforderungen werden in die Ablaufprozesse integriert und die wirtschaftlichen Projektprognosen entsprechend erstellt.

Die fertiggestellten Projekte des Projektportfolios der Instone Group weisen eine Vermarktungsquote von nahezu 100 % aus.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Risiko- und Chancenbericht

Das Risiko- und Chancenmanagement ist bei der Instone Group ein wesentlicher Bestandteil des konzernweiten Systems der Unternehmensführung. Für eine ausführliche Darstellung unserer Risiko- und Chancenmanagementprozesse sowie der Risiko- und Chancenlage verweisen wir auf den im Geschäftsbericht 2024 enthaltenen zusammengefassten Lagebericht, [Seite 126-144](#), „Risiko- und Chancenbericht“.

Eine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Risiko- und Chancenbericht des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024 nicht ergeben.

Die Risiko- und Chancenlage wird kontinuierlich überwacht, bewertet und bei Bedarf in die fortlaufende Prognose eingearbeitet. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Instone Group gefährden.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-
lagebericht

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

► Prognosebericht

Verkürzter
Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Prognosebericht

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung 2025, die wir mit der Veröffentlichung des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024 im März 2025 gegeben haben, wird weiterhin bestätigt.

So geht der Vorstand von folgender Entwicklung der finanziellen und operativen Leistungskennzahlen aus:

Prognose		TABELLE 020
In Mio. Euro		
	2025	
Umsatzerlöse (bereinigt)	500–600	
Rohergebnismarge (bereinigt) in %	~ 23 %	
Konzernergebnis nach Steuern (bereinigt)	25–35	
Vermarktungsvolumen	> 500	

Die Prognose geht von einer deutlichen Erholung der Nachfrage aus, erwartet aber nicht, dass die Verkaufsvolumina aus den Vorkrisenzeiten im Jahr 2025 bereits wieder erreicht werden.

VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

25	Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
26	Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
27	Verkürzte Konzernbilanz
29	Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
31	Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
32	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

► Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 021

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Umsatzerlöse	172.706	216.309
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	43.267	39.705
	215.973	256.015
Sonstige betriebliche Erträge	10.568	16.415
Materialaufwand	-164.992	-201.463
Personalaufwand	-24.052	-25.095
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.551	-15.813
Abschreibungen	-1.767	-2.642
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	22.179	27.416
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	5.023	4.665
Übriges Beteiligungsergebnis	0	4
Finanzertrag	4.736	6.435
Finanzaufwand	-13.920	-18.032
Übriges Finanzergebnis	-232	-132
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	17.787	20.356
Ertragsteuern	-4.519	-3.511
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	13.267	16.845
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	12.922	16.804
Anteilen anderer Gesellschafter	345	41
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)	43.322.575	43.322.575
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	0,30	0,39

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzerngesamtergebnisrechnung

TABELLE 022

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Konzernergebnis nach Steuern	13.267	16.845
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	839	272
Ertragsteuereffekte	-213	-47
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	625	225
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	13.893	17.070
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	13.548	17.029
Anteilen anderer Gesellschafter	345	41
	13.893	17.070

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernbilanz

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 023

	30.06.2025	31.12.2024
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	0	36
Leasingvermögen	9.014	8.119
Sachanlagen	413	568
At Equity bewertete Finanzanlagen	69.967	64.192
Übrige Finanzanlagen	400	375
Finanzforderungen	1.873	4.992
Latente Steuern	131	131
	87.855	84.470
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.231.364	1.188.097
Leasingvermögen	3.019	3.023
Finanzforderungen	25.639	24.255
Vertragsvermögenswerte	92.841	91.076
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.276	11.742
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	107.036	101.219
Ertragsteueransprüche	14.409	8.674
Flüssige Mittel	425.377	426.242
	1.912.962	1.854.329
SUMME AKTIVA	2.000.816	1.938.799

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 023

	30.06.2025	31.12.2024
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	208.003	216.742
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	1.987	1.361
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	-36.697	-36.697
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	579.264	587.378
Anteile anderer Gesellschafter	6.338	5.993
	585.602	593.371
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	148	976
Andere Rückstellungen	5.304	6.009
Finanzverbindlichkeiten	391.075	391.066
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	6	6
Leasingverbindlichkeiten	7.597	7.601
Sonstige Verbindlichkeiten	39.929	47.405
Latente Steuern	29.429	34.318
	473.488	487.380
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	25.480	26.285
Finanzverbindlichkeiten	152.001	120.189
Leasingverbindlichkeiten	4.096	3.958
Vertragsverbindlichkeiten	8.754	20.441
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.205	134.184
Sonstige Verbindlichkeiten	609.639	541.510
Ertragsteuerverbindlichkeiten	11.551	11.480
	941.726	858.048
SUMME PASSIVA	2.000.816	1.938.799

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

► Verkürzte Konzern- kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung

In Tsd. Euro

TABELLE 024

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Konzernergebnis nach Steuern	13.267	16.845
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	1.767	2.642
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	-1.682	3.495
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	9.699	5.870
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	-5.101	-2.310
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	-5.023	-4.665
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	0	2
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	9.416	11.729
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(-) Erträge	-1.572	-1.203
(+/-) Veränderung Net Working Capital ¹	-5.916	-5.426
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	-15.362	-7.670
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-509	19.309
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-556
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21	-54
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	1.780	4.991
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-25	0
(+) Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Gesellschaften	0	6
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	-752	-326
(+) Erhaltene Zinsen	4.454	4.995
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.436	9.057

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

► Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	65.709	79.359
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-37.322	-47.017
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-1.984	-2.185
(-) Gezahlte Zinsen	-10.535	-13.192
(-) Gezahlte Dividenden	-21.661	-14.296
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.793	2.669
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	426.242	383.605
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-865	31.034
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	425.377	414.640

¹ Net Working Capital setzt sich zusammen aus Vorräten, Vertragsvermögenswerten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen abzüglich Vertragsverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

► Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital- veränderungen	Eigene Anteile zu Anschaffungs- kosten	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
Stand: 1. Januar 2024	575.976	46.988	358.983	199.847	1.234	-36.697	570.355	5.621
Konzernergebnis nach Steuern	16.845	0	0	16.804	0	0	16.804	41
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste	225	0	0	0	225	0	225	0
Gesamtergebnis	17.070	0	0	16.804	225	0	17.029	41
Dividendenzahlungen	-14.296	0	0	-14.296	0	0	-14.296	0
	-14.296	0	0	-14.296	0	0	-14.296	0
Stand: 30. Juni 2024	578.750	46.988	358.983	202.355	1.459	-36.697	573.088	5.662
Stand: 31. Dezember 2024	593.371	46.988	358.983	216.742	1.361	-36.697	587.378	5.993
Stand: 1. Januar 2025	593.371	46.988	358.983	216.742	1.361	-36.697	587.378	5.993
Konzernergebnis nach Steuern	13.267	0	0	12.922	0	0	12.922	345
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste	625	0	0	0	625	0	625	0
Gesamtergebnis	13.893	0	0	12.922	625	0	13.548	345
Dividendenzahlungen	-21.661	0	0	-21.661	0	0	-21.661	0
	-21.661	0	0	-21.661	0	0	-21.661	0
Stand: 30. Juni 2025	585.602	46.988	358.983	208.003	1.987	-36.697	579.264	6.338

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Grundlagen des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Grundlagen der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2025 wurde in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ sowie mit dem Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) 16 „Halbjahresfinanzberichterstattung“ aufgestellt.

Er soll in Verbindung mit dem im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2024 veröffentlichten Konzernabschluss gelesen werden, der in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS® Accounting Standards) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC® Interpretations) des IFRS Interpretations Committee (Committee), wie sie gemäß der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Angaben nach § 315e HGB erstellt wurde.

Die Erstellung des Zwischenberichts erfordert vom Management eine Reihe von Annahmen und Schätzungen. Dadurch kann es zu Abweichungen zwischen den im Zwischenbericht ausgewiesenen Werten und den tatsächlichen Werten kommen.

Zur besseren Übersichtlichkeit sind verschiedene Posten der verkürzten Konzernbilanz sowie der verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in einem Posten zusammengefasst. Die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist in Euro aufgestellt, der die funktionale Währung und die Berichtswährung des Konzerns darstellt. Alle Beträge werden in Tausend Euro (Tsd. Euro) angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Dabei kann es aufgrund kaufmännischer Rundung bei Additionen in den Summen zu unwesentlichen Rundungsdifferenzen kommen.

Im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Änderungen an den Rechnungslegungsvorschriften, die ab dem 1. Januar 2025 anzuwenden sind, hatten keine Auswirkungen auf den vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Konsolidierungskreis

Zum 30. Juni 2025 sind neben der Instone Real Estate Group SE insgesamt 13 (31. Dezember 2024: 13) inländische Tochtergesellschaften und zwei (31. Dezember 2024: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschlusses und voll konsolidiert.

Zum 30. Juni 2025 wurden zehn Gemeinschaftsunternehmen (31. Dezember 2024: zehn) nach der Equity-Methode bewertet.

Insgesamt sieben verbundene Unternehmen (31. Dezember 2024: sechs) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie sind unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuterte Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Mit Formwechsel und Umfirmierung der Westville 5 GmbH in die franky PropCo 1 GmbH & Co. KG und der Erfüllung aller weiteren vertraglichen Voraussetzungen im Juni 2025 werden die Anteile an der Gesellschaft mit Wirkung zum 1. Juli 2025 verkauft. Somit ist diese Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt nicht mehr Teil des Konzernabschlusses und wird entkonsolidiert. Als Folge der Entkonsolidierung werden am 1. Juli 2025 im Wesentlichen Vorratsvermögen in Höhe von 133,5 Mio. Euro, Bankguthaben in Höhe von 46,1 Mio. Euro, langfristige sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Zins- und Tilgungszuschuss des Förderdarlehens in Höhe von 6,1 Mio. Euro sowie langfristige Finanzverbindlichkeiten (Förderdarlehen) in Höhe von 27,4 Mio. Euro nicht mehr im Konzernabschluss bilanziert. Als Folge des Anteilsverkaufs wird künftig der Anteil der Share-Deal-Effekte an den bereinigten Umsatzerlösen, dem bereinigten Rohergebnis sowie dem bereinigten EAT geringer ausfallen, da zukünftig nur noch drei der vier Teilprojekte des Gesamtprojektes "Westville" einen Ergebnisbeitrag leisten werden.

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management- und Reportingsystem, das die Instone Group für ihre Segmente verwendet. Die Instone Group ist in nur einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland.

Die interne Berichterstattung für das eine Geschäftssegment weicht allerdings von den Zahlen aus der IFRS-Rechnungslegung ab. Die Instone Group fokussiert die interne Berichterstattung insbesondere auf die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen. Aus diesem Grund führt die Instone Group für dieses eine Geschäftssegment diese Segmentberichterstattung durch.

Die interne Unternehmenssteuerung des Geschäftssegments baut insbesondere auf dem internen Berichtswesen zur Darstellung der wesentlichen Entwicklungen im Hinblick auf die immobilienwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen, ergänzt um eine Betrachtung der wesentlichen Projektmeilensteine und der Liquiditätsentwicklung, auf.

Die Instone Group steuert ihr Segment über die bereinigte Ertragslage mit den wichtigen Steuerungskennziffern bereinigte Umsatzerlöse, bereinigtes Rohergebnis und bereinigtes Ergebnis nach Zinsen und Steuern.

Bereinigter Umsatz

Die Leistungserbringung des Geschäftssegments wird über den bereinigten Umsatz auf Basis der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung berichtet. Der bereinigte Umsatz wird unter Hinzurechnung der Umsatzrealisierung aus Share Deals in gleicher Weise wie aus Asset Deals ohne die Effekte aus Kaufpreisallokationen ermittelt.

Bereinigtes Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis dient zur Analyse des projektbasierten Unternehmenserfolgs und wird ermittelt aus den bereinigten Umsatzerlösen, abzüglich des Materialaufwands, der Bestandsveränderungen, der materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge, der indirekten Vertriebskosten sowie der aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen und Share Deals.

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ermittelt sich aus dem bereinigten Rohergebnis abzüglich des Plattformaufwands, bestehend aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Abschreibungen, Beteiligungs- und sonstigem Ergebnis, Finanzergebnis sowie Ertragsteuern, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen und Share Deals sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte einschließlich der hieraus resultierenden Steuereffekte. Ergebnisse von Gemeinschaftsunternehmen werden in das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern einbezogen, da in dieser Position zu erfassende künftige Ergebnisse von Projektgesellschaften dem operativen Ergebnis zuzurechnen sind.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Die Effekte auf die bereinigte Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

Share-Deal-Effekte

Die Projektgesellschaften Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH und franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 5 GmbH) sind handelsrechtlich als vermögensverwaltende Gesellschaften konzipiert und stellen ein Großprojekt in Frankfurt am Main dar. Die Instone Group hat diese Projektgesellschaften in Form eines Share Deals mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Wohnanlage bereits veräußert. In der bereinigten Ertragslage wird das Gesamtprojekt „Westville“ analog zu den anderen Projekten der Instone Group in einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 geführt. Im Konzernabschluss werden diese Gesellschaften gemäß IAS 2 bewertet und einbezogen. Die Effekte aus dieser unterschiedlichen Bewertung bilden sich in den bereinigten Umsatzerlösen mit 56.963 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 37.969 Tsd. Euro) und dem bereinigten Projektaufwand mit -46.157 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -38.754 Tsd. Euro) ab.

Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2020 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 30. Juni 2025 noch Zuschreibungen in Höhe von 5.943 Tsd. Euro (31. Dezember 2024: 1.301 Tsd. Euro) aus Kaufpreiszusweisungen enthalten. Die laufenden Amortisationen dieser Kaufpreisallokationen auf Basis der fortschreitenden Realisierung der in diesen Erstkonsolidierungen enthaltenen Projekte werden für die interne Berichterstattung bereinigt. Die Bereinigung der Amortisation von Kaufpreiszusweisungen entfiel mit 1.367 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 1.101 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse und mit -6.010 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 6.752 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen. Aufgrund aktueller Schätzungen geht die Instone Group davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2028 auslaufen werden.

Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Zum 30. Juni 2025 wurden indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -3.394 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -699 Tsd. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 9.200 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 10.760 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 4.456 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 6.065 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

Im Berichtszeitraum wurden keine Einmal- und Sondereffekte erfasst. Im Vorjahreszeitraum wurden Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 297 Tsd. Euro sowie Beratungsaufwendungen in Höhe von 39 Tsd. Euro bereinigt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Unterschiede aus der Bewertung der einzelnen Sachverhalte von der bereinigten Ertragslage in die Konzernberichterstattung übergeleitet:

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.06.2025

In Tsd. Euro

TABELLE 026

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	231.036	-56.963	0	0	-1.367	172.706
Projektaufwand	-172.542	46.157	0	-1.349	6.010	-121.725
Materialaufwand	-159.186	0	0	-5.805	0	-164.992
Bestandsveränderungen	-13.356	46.157	0	4.456	6.010	43.267
Rohergebnis	58.493	-10.806	0	-1.349	4.643	50.981
Plattformaufwand	-34.608	0	0	5.805	0	-28.802
Personalaufwand	-24.052	0	0	0	0	-24.052
Sonstige betriebliche Erträge	1.368	0	0	9.200	0	10.568
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.157	0	0	-3.394	0	-13.551
Abschreibungen	-1.767	0	0	0	0	-1.767
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	5.023	0	0	0	0	5.023
EBIT	28.909	-10.806	0	4.456	4.643	27.202
Finanzergebnis	-4.959	0	0	-4.456	0	-9.416
EBT	23.950	-10.806	0	0	4.643	17.787
Steuern	-6.745					-4.519
EAT	17.205					13.267

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.06.2024

In Tsd. Euro

TABELLE 027

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	255.380	-37.969	0	0	-1.101	216.309
Projektaufwand	-189.762	38.754	0	-3.997	-6.752	-161.757
Materialaufwand	-191.401	0	0	-10.062	0	-201.463
Bestandsveränderungen	1.639	38.754	0	6.065	-6.752	39.705
Rohergebnis	65.618	785	0	-3.997	-7.854	54.552
Plattformaufwand	-36.862	0	-336	10.062	0	-27.136
Personalaufwand	-25.095	0	0	0	0	-25.095
Sonstige betriebliche Erträge	5.654	0	0	10.760	0	16.415
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.779	0	-336	-699	0	-15.813
Abschreibungen	-2.642	0	0	0	0	-2.642
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	4.665	0	0	0	0	4.665
EBIT	33.421	785	-336	6.065	-7.854	32.081
Übriges Beteiligungsergebnis	4	0	0	0	0	4
Finanzergebnis	-5.664	0	0	-6.065	0	-11.729
EBT	27.761	785	-336	0	-7.854	20.356
Steuern	-7.296					-3.511
EAT	20.465					16.845

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischenlagebericht

► Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Verkürzte Konzerngesamt-ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Angaben zur verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

Umsatzerlöse nach Regionen

TABELLE 028

In Tsd. Euro		
	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Deutschland	172.706	216.249
Übriges Europa	0	60
	172.706	216.309

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse nach Erlösart ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Umsatzerlöse nach Erlösart

TABELLE 029

In Tsd. Euro		
	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Erlöse aus Bauaufträgen		
Zeitraumbezogene Erlösrealisierung	168.017	211.655
Zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	1.422	1.585
	169.439	213.239
Erlöse aus Leasingverhältnissen	3.127	2.935
Sonstige Leistungen	140	135
	172.706	216.309

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen aus bereits beurkundeten Kaufverträgen beträgt 314.355 Tsd. Euro (31. Dezember 2024: 315.246 Tsd. Euro).

Abschreibung und Wertminderung

Es erfolgte keine Wertminderung auf Leasingvermögen, Sachanlagen oder immaterielle Vermögenswerte.

Abschreibungen

TABELLE 030

In Tsd. Euro		
	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Leasingvermögen	-1.554	-1.860
Sachanlagen	-176	-291
Immaterielle Vermögenswerte	-36	-492
	-1.767	-2.642

Ertragsteuern

Ertragsteuern

TABELLE 031

In Tsd. Euro		
	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Tatsächliche Ertragsteuern		
Gewerbesteuer	-3.705	-3.947
Körperschaftsteuer	-5.994	-1.923
	-9.699	-5.870
Latente Steuern		
Latente Steuern	5.180	2.359
	5.180	2.359
	-4.519	-3.511

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Angaben zur verkürzten Konzernbilanz

Vorräte

Unfertige Erzeugnisse in Höhe von 428.453 Tsd. Euro (31. Dezember 2024: 468.743 Tsd. Euro) unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken.

Fremdkapitalkosten in Höhe von 43.352 Tsd. Euro (31. Dezember 2024: 38.895 Tsd. Euro) wurden im Rahmen der bei den Vorräten ausgewiesenen Herstellungskosten aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Auf das Vorratsvermögen wurden 25.777 Tsd. Euro (31. Dezember 2024: 24.446 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen. Wertaufholungen lagen im Berichtszeitraum bei 8.685 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 15.285 Tsd. Euro).

Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 032

In Tsd. Euro

	30.06.2025	31.12.2024
Vertragsvermögenswerte	375.020	305.245
Erhaltene Anzahlungen	-287.199	-218.954
	87.821	86.291
Aktivierte Vertragsanbahnungskosten	5.020	4.784
	92.841	91.076

Die Veränderung der Vertragsvermögenswerte ist auf die Steigerung der Leistungserfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden sowie die parallele Steigerung der darauf entfallenden Anzahlungen zurückzuführen.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 6.133 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 3.241 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel in Höhe von 159.561 Tsd. Euro (31. Dezember 2024: 163.997 Tsd. Euro) unterliegen Verfügungsbeschränkungen. Sie resultieren aus noch nicht fälligen Projektfinanzierungen von Banken sowie aus für Kunden aufgenommenen Projektfinanzierungen bei Banken.

Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 033

In Tsd. Euro

	30.06.2025	31.12.2024
Langfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	255.668	269.141
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	19.869	19.829
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	115.538	102.096
	391.075	391.066
Kurzfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	115.509	87.416
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	1.142	532
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	35.295	32.196
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	55	45
	152.001	120.189
	543.077	511.255

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Finanzverbindlichkeiten 2025

In Tsd. Euro

TABELLE 034

	30.06.2025	01.01.2025	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinismethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	392.188	376.918	11.367	0	3.733	170
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	150.834	134.291	15.763	0	624	155
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	55	45	0	10	0	0
	543.077	511.255	27.129	10	4.357	326
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	0	11.559	-11.559	0	0	0

Finanzverbindlichkeiten 2024

In Tsd. Euro

TABELLE 035

	31.12.2024	01.01.2024	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinismethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	376.918	381.834	-7.375	0	2.290	170
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	134.291	151.136	-17.624	0	624	155
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	45	0	0	0	0
	511.255	533.014	-24.999	0	2.914	326
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	11.559	14.748	-3.189	0	0	0

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden aus Krediten mit festen und variablen Zinssätzen, die von verschiedenen Banken ausgereicht wurden.

Die Verbindlichkeiten der Instone Group gegenüber Kreditinstituten sind in der Regel nicht Gegenstand von vertraglichen Zusicherungen, sondern werden durch Grundschulden besichert. Aufgenommene Förderdarlehen werden durch entsprechende Bankguthaben besichert.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Sonstige Angaben

Angaben zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Zu den wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen gehören die wesentlichen at Equity bewerteten Unternehmen sowie Personen aus der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat.

Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen

Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen und sonstigen Beteiligungen

TABELLE 036

In Tsd. Euro

	30.06.2025	31.12.2024
Forderungen		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	390	377
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	289	3.253
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	654	633
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	439	439
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH	24.547	23.323
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	107	104
	26.426	28.130
Verbindlichkeiten		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	41	33
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	9	0
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	68	55
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	78	0
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH	5	3
	201	91

Die Finanzforderungen an die vier Projektgesellschaften FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG und FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG bestehen aus zinslosen Darlehen mit Restlaufzeiten von rund einem bis drei Jahren.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Zwischen der Instone Real Estate Group SE, Essen, beziehungsweise einem Konzernunternehmen und Personen aus der Geschäftsleitung oder nahestehenden Personen oder Unternehmen ist es in der Berichtsperiode zu keinen wesentlichen Transaktionen gekommen. Hinsichtlich der beteiligten Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind keine Interessenkonflikte entstanden.

Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden die Buchwerte für die einzelnen Klassen von Finanzinstrumenten sowie die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IFRS 7 angegeben.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Buchwerte der Finanzinstrumente 2025

TABELLE 037

In Tsd. Euro

	Buchwert 30.06.2025	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	1.873	0	1.873	0
Kurzfristig	25.639	0	25.639	0
	27.512	0	27.512	0
Übrige Finanzanlagen	400	400	0	0
Vertragsvermögenswerte	92.841	0	0	92.841
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.276	0	13.276	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	107.036	0	1.731	105.306
Flüssige Mittel	425.377	0	425.377	0
	666.443	400	467.896	198.146
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	391.075	0	391.075	0
Kurzfristig	152.001	0	152.001	0
	543.077	0	543.077	0
Vertragsverbindlichkeiten	8.754	0	0	8.754
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	6	0	6	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.205	0	130.205	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	39.929	0	0	39.929
Kurzfristig	609.639	0	15.600	594.039
	649.568	0	15.600	633.968
	1.331.610	0	688.888	642.722

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Buchwerte der Finanzinstrumente 2024

TABELLE 038

In Tsd. Euro

	Buchwert 30.06.2024	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9 ¹
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	4.992	0	4.992	0
Kurzfristig	24.255	0	24.255	0
	29.247	0	29.247	0
Übrige Finanzanlagen	375	375	0	0
Vertragsvermögenswerte	91.076	0	0	91.076
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.742	0	11.742	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	101.219	0	2.295	98.923
Flüssige Mittel	426.242	0	426.242	0
	659.901	375	568.450	91.076
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	391.066	0	391.066	0
Kurzfristig	120.189	0	120.189	0
	511.255	0	511.255	0
Vertragsverbindlichkeiten	20.441	0	0	20.441
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	6	0	6	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.184	0	134.184	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	47.405	0	0	47.405
Kurzfristig	541.510	0	12.825	528.686
	588.915	0	588.915	0
	1.254.801	0	1.234.360	20.441

¹ Vorjahr angepasst.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten kurzfristigen Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit dem beizulegenden Zeitwert. Im Falle der langfristigen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Buchwert eines Teils aufgrund der variablen Verzinsung dem beizulegenden Zeitwert. Für die festverzinslichen langfristigen Verbindlichkeiten wurde ein beizulegender Zeitwert ermittelt, der zum 30. Juni 2025 um 6.448 Tsd. Euro über dem Bilanzwert liegt. Zum 31. Dezember 2024 überschritt der beizulegende Zeitwert den Buchwert um 5.680 Tsd. Euro. Die langfristigen Verbindlichkeiten fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2. Der beizulegende Zeitwert wurde mithilfe eines Barwertverfahrens unter Anwendung unternehmensspezifischer, vom Markt abgeleiteter aktueller Zinssätze ermittelt. Langfristige Finanzforderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ihr beizulegender Zeitwert weicht um 0 Tsd. Euro (31. Dezember 2024: -44 Tsd. Euro) vom Buchwert ab. Diese Darlehen fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2 und wurden mit einem Barwertverfahren unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinssätze ermittelt.

Zum 30. Juni 2025 bilanziert die Instone Group Förderdarlehen in Höhe von 154,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro), die in unterschiedlichen Tranchen ausgezahlt werden. Der Rückgang resultiert aus der Gewährung eines Tilgungszuschusses im Berichtszeitraum. Im jeweiligen Zugangszeitpunkt wurden diese Darlehen zum Fair Value bewertet. Dieser wurde aus am Markt beobachtbaren Inputparametern (Fair-Value-Hierarchiestufe 2) abgeleitet. Die Differenz zu den jeweiligen Auszahlungsbeträgen wird gemäß IAS 20 als Zuwendung der öffentlichen Hand behandelt und über die Laufzeit verteilt. Die Darlehen werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und in Höhe von 39,9 Mio. Euro als sonstige langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Wirkung zum 1. Juli 2025 wurden sämtliche Anteile an der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 5 GmbH) verkauft. Die entsprechenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden in diesem Kapitel unter Abschnitt "Grundlagen des verkürzten Konzernzwischenabschlusses" erläutert.

Nach dem Bilanzstichtag am 30. Juni 2025 wurde in Deutschland die Senkung des Körperschaftsteuersatzes von aktuell 15 % auf 10 % bis zum Jahr 2032 beschlossen. Ab dem Jahr 2028 soll der Körperschaftsteuersatz jährlich um jeweils einen Prozentpunkt gesenkt werden. Die Steuersatzänderung hat zur Folge, dass die latenten Steuerpositionen ab dem Datum der Änderung neu bewertet werden müssen. Der Umbewertungseffekt, der sich aus der Steuersatzänderung ergibt, wird derzeit ermittelt. Da der Ermittlungsprozess noch nicht abgeschlossen ist, kann zum Aufstellungszeitpunkt keine verlässliche Schätzung des Steuersatzänderungseffekts erfolgen.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 30. Juni 2025 liegen nicht vor.

Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group SE hat den Konzernzwischenabschluss am 6. August 2025 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

Essen, den 6. August 2025

Der Vorstand



Kruno Crepulja



David Dreyfus



Andreas Gräf

Sonstige Informationen

- 45 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 46 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 47 Haftungsausschluss
- 48 Quartalsvergleich
- 49 Mehrjahresübersicht
- 51 Kontakt/Impressum/Finanzkalender

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

► **Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns vermittelt und dass im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Essen, den 6. August 2025

Der Vorstand

Kruno Crepulja

David Dreyfus

Andreas Gräf

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Instone Real Estate Group SE, Essen, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2025, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS® Accounting Standards (im Folgenden "IFRS Accounting Standards") für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach haben wir die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte

Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft sowie auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Düsseldorf, den 6. August 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rolf Künemann)
Wirtschaftsprüfer

(Nicole Meyer)
Wirtschaftsprüferin

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

► Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Haftungsausschluss

Zukunftsbezogene Aussagen

In diesem verkürzten Konzernzwischenbericht finden sich zukunftsbezogene Aussagen, die auf aktuelle Planungen, Ziele und Prognosen des Managements zurückgehen. Diese Aussagen beziehen sich aber nur auf Erkenntnisse, die bis zum Tag der Erstellung dieses verkürzten Konzernzwischenberichts vorlagen. Das Management übernimmt keine Gewähr dafür, dass diese zukunftsbezogenen Aussagen auch eintreffen werden. Die reale zukünftige Entwicklung sowie die tatsächlich erreichten Ergebnisse unterliegen verschiedenen Risiken und können daher erheblich von den zukunftsbezogenen Aussagen abweichen. Mehrere der Risikofaktoren sind nicht von der Instone Group beeinflussbar und können daher im Voraus nicht abschließend beurteilt werden. Dazu zählen unter anderem Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des Wettbewerbsumfelds, Gesetzesnovellen, Zins- oder Wechselkursschwankungen, Rechtsstreitigkeiten und Untersuchungsverfahren sowie die Verfügbarkeit finanzieller Mittel. Diese sowie weitere Risiken werden in dem mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefassten Konzernlagebericht 2024 sowie in diesem Konzernzwischenbericht ausgeführt. Darüber hinaus können die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Ergebnisse auch durch weitere Faktoren belastet werden. Nach dem Erscheinen dieses Konzernzwischenberichts ist es in keiner Weise vorgesehen, die getroffenen zukunftsbezogenen Aussagen zu aktualisieren oder an Ereignisse und Entwicklungen anzupassen.

Zahlenrundungen

Einige Zahlenangaben in diesem verkürzten Konzernzwischenbericht sind kaufmännisch gerundet. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen zwischen Zahlen in Tabellen und ihrer jeweiligen Analyse im Textteil des verkürzten Konzernzwischenberichts sowie zwischen Summen von Einzelbeträgen in Tabellen und den ebenfalls im Textteil angegebenen Gesamtgrößen kommen. Alle aufgeführten Kennziffern und prozentualen Veränderungen sind auf Basis der zugrunde liegenden Daten in der Einheit „Tsd. Euro“ (Tausend Euro) berechnet.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Quartalsvergleich

In Mio. Euro

TABELLE 039

		Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen		54,7	41,6	173,6	34,7	33,9
Vermarktungsvolumen	In Stück	106	76	366	55	68
Projektportfolio (Bestand)		6.840,7	6.971,4	6.891,1	7.111,0	7.124,9
davon bereits verkauft		2.470,5	2.796,4	2.755,0	2.675,8	2.784,8
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	13.793	14.236	14.243	14.650	14.760
davon bereits verkauft	In Stück	5.555	6.264	6.188	6.074	6.448
Neugenehmigungsvolumen ¹		216,7	71,2	0,0	0,0	261,6
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	397	109	0	0	566
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		16,4	-16,9	-24,6	107,7	47,0
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt		126,0	105,0	142,7	129,1	135,9
Projektaufwand bereinigt		-95,6	-76,9	-116,4	-101,8	-102,9
Rohergebnis bereinigt		30,4	28,1	26,3	27,3	32,9
Rohergebnismarge bereinigt	In %	24,1	26,8	18,4	21,1	24,2
Plattformaufwand bereinigt		-16,9	-17,7	-17,1	-18,9	-19,2
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		2,4	2,6	2,9	3,6	3,8
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		16,0	12,9	12,1	12,0	17,6
EBIT-Marge bereinigt	In %	12,7	12,3	8,5	9,3	13,0
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-2,3	-2,7	-1,2	0,0	-2,5
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		13,7	10,2	10,9	11,9	15,2
EBT-Marge bereinigt	In %	10,9	9,7	7,6	9,2	11,2
Ertragsteuern bereinigt		-3,9	-2,8	-3,1	-3,3	-4,2
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		9,7	7,5	7,9	8,5	10,9
EAT-Marge bereinigt	In %	7,7	7,1	5,5	6,6	8,0
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,22	0,17	0,18	0,19	0,25

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrmjahresübersicht

In Mio. Euro

	6M 2025	2024	2023	2022	2021
Liquiditätskennzahlen					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-0,5	102,5	107,7	70,2	43,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	17,0	148,0	118,1	187,2	256,3
Free Cashflow	4,9	116,6	119,2	79,6	167,4
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	271,2	266,2	267,7	255,6	151,0
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	2.000,8	1.939,0	1.839,6	1.780,3	1.520,8
Vorräte	1.231,4	1.188,1	1.085,8	967,3	843,7
Vertragsvermögenswerte	92,8	91,1	177,1	333,6	358,0
Eigenkapital	585,6	593,4	576,0	573,0	590,9
Finanzverbindlichkeiten	543,1	511,3	532,6	520,6	390,5
davon aus Unternehmensfinanzierungen	141,1	137,2	176,8	179,7	199,1
davon aus Projektfinanzierungen	402,0	374,1	355,8	341,0	191,4
Nettofinanzschulden ²	157,7	132,5	186,8	265,1	239,5
Verschuldungsgrad	2,8	2,1	2,1	2,8	1,5
Loan-to-Cost ³ In %	12,0	10,5	15,1	20,8	20,1
ROCE bereinigt ⁴ In %	7,7	8,1	10,3	10,2	22,0
Mitarbeitende					
Anzahl	406	417	468	486	457
FTE ⁵	337,6	341,9	382,5	409,4	387,6

TABELLE 040

In Mio. Euro

	6M 2025	2024	2023	2022	2021
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen					
Vermarktungsvolumen	96,3	330,2	211,4	292,1	1.140,1
Vermarktungsvolumen In Stück	182	702	370	530	2.915
Projektportfolio (Bestand)	6.840,7	6.891,1	6.972,0	7.668,8	7.500,0
davon bereits verkauft	2.470,5	2.755,0	2.693,4	2.980,5	3.038,9
Projektportfolio (Bestand) In Stück	13.793	14.243	14.252	16.209	16.418
davon bereits verkauft In Stück	5.555	6.188	6.217	7.309	7.215
Neugenehmigungsvolumen ⁶	287,9	261,6	0,0	336,7	1.587,4
Neugenehmigungsvolumen In Stück	506	566	0	749	3.245
Bereinigte Ertragslage					
Umsatzerlöse bereinigt	231,0	527,2	616,0	621,0	783,6
Projektaufwand bereinigt	-172,5	-408,0	-461,5	-463,8	-562,1
Rohergebnis bereinigt	58,5	119,2	154,5	157,2	221,5
Rohergebnismarge bereinigt In %	25,3	22,6	25,1	25,3	28,3
Plattformaufwand bereinigt	-34,6	-72,9	-76,5	-72,5	-80,5
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	5,0	11,2	8,1	3,9	14,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	28,9	57,5	86,1	88,6	155,7
EBIT-Marge bereinigt In %	12,5	10,9	14,0	14,3	19,9
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Finanzergebnis bereinigt	-5,0	-6,9	-14,9	-15,9	-19,3
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	23,9	50,6	71,2	72,7	136,5
EBT-Marge bereinigt In %	10,3	9,6	11,6	11,7	17,4
Ertragsteuern bereinigt	-6,7	-13,7	-23,1	-22,6	-39,6

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

TABELLE 040

In Mio. Euro

		6M 2025	2024	2023	2022	2021
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		17,2	36,9	48,2	50,0	96,9
EAT-Marge bereinigt	In %	7,4	7,0	7,8	8,1	12,4
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,39	0,84	1,14	1,11	2,10
Dividende je Aktie	In Euro		0,50	0,33	0,35	0,62
Ausschüttungsbetrag			21,7	14,3	15,2	28,7

¹ Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten. Ausgenommen die verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 154,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro).

² Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und Termingeldanlagen. Ohne die Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 114,2 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 78,1 Mio. Euro).

³ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

⁴ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

⁵ Full Time Equivalent.

⁶ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

► Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Kontakt

Head of IR and Capital Market Communication & Strategy

Burkhard Sawazki

Instone Real Estate Group SE
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-137
Fax: +49 201 45355-904
E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

Impressum

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0
Fax: +49 201 45355-934
E-Mail: info@instone.de

Vorstand

Kruno Crepulja (Vorsitzender/CEO)
David Dreyfus
Andreas Gräf

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Finanzkalender

07.08.2025	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2025
06.11.2025	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2025

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

E-Mail: info@instone.de
www.instone-group.de