Instone Group

30. SEPTEMBER 2026

Quartalsmitteilung Q3 2026

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		9M 2026	9M 2025
Leistungskennzahlen			
Vermarktungsvolumen		173,3	229,0
Neugenehmigungsvolumen[1]		445,7	543,5
Umsatzerlöse bereinigt		288,1	347,5
Ergebniskennzahlen			
Rohergebnis bereinigt[2]		84,8	81,1
Rohergebnismarge bereinigt[2]	In %	29,4	23,3
EBIT bereinigt		33,0	35,2
EBIT-Marge bereinigt	In %	11,5	10,1
EBT bereinigt		16,9	29,3
EBT-Marge bereinigt	In %	5,9	8,4
EAT bereinigt		12,2	21,4
EAT-Marge bereinigt	In %	4,2	6,2
Liquiditätskennzahlen			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-46,0	-1,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		54,8	26,2
Free Cashflow		-133,6	-25,7

[1] Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

[2] Vorjahreszeitraum angepasst.

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		30.09.2026	31.12.2025
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio		7.653,3	7.095,4
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.616,3	1.818,2
Eigenkapital		613,0	614,9
Buchwert je Aktie[1]		14,11	14,12
Liquide Mittel[2]		239,1	252,6
Nettofinanzschulden[3]		241,9	151,5
Verschuldungsgrad[4]		4,7	2,8
Loan-to-Cost[5, 6]	In %	19,4	11,2
ROCE bereinigt[7]	In %	6,2	7,1
Mitarbeitende[8]			
Anzahl[9]		433	410
FTE[10]		362,5	339,6

[1] Basierend auf einer Aktienanzahl von 43.322.575 zum 30. September 2026 sowie zum 31. Dezember 2025.

[2] Ausgenommen der verfügungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville" in Höhe von 33,5 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 114,9 Mio. Euro).

[3] Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und Termingeldanlagen. Ohne die Förderdarlehen für das Projekt „Westville" in Höhe von 29,2 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 88,0 Mio. Euro).

[4] Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden/EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

[5] Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten + at Equity bewertete Finanzanlagen + Finanzforderungen gegen at Equity bewertete Finanzanlagen).

[6] Die Kennzahl Loan-to-Cost wurde im Berichtszeitraum um Angaben zu At-Equity-Finanzanlagen und den entsprechenden Darlehensforderungen erweitert. Dadurch wird das Projektvermögen in den At-Equity-Gesellschaften angemessen repräsentiert. Die Angabe zum 31. Dezember 2025 wurde entsprechend angepasst. Unter der bisherigen Ermittlungsmethode würde die Kennzahl Loan-to-Cost zum 30. September 2026 21,0 % (31. Dezember 2025: 11,9 %) betragen.

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

[8] Jahresdurchschnitt.

[9] Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeitenden inklusive Auszubildenden, Praktikanten, Werkstudenten.

[10] Full Time Equivalent.

Inhaltsverzeichnis

4 Bericht zur Lage des Konzerns

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

24 Konzernabschluss

25 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
26 Konzerngesamtergebnisrechnung
27 Konzernbilanz
29 Konzernkapitalflussrechnung
30 Segmentberichterstattung
33 Appendix (Methoden, Nachtrag)

34 Sonstige Informationen

35 Haftungsausschluss
36 Quartalsvergleich
37 Mehrjahresübersicht
39 Kontakt/Impressum/Finanzkalender

Bericht zur Lage des Konzerns

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

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Finanzkennzahlen kumuliert TABELLE 002

In Mio. Euro

		9M 2026	9M 2025 (angepasst)	9M 2025 (berichtet)	Veränderung in %
Umsatzerlöse bereinigt[1]		288,1	347,5	347,5	-17,1
Rohergebnis bereinigt		84,8	81,0	83,0	4,7
Rohergebnismarge bereinigt[1]	In %	29,4	23,3	23,9	
EBIT bereinigt		33,0	35,2	35,2	-6,3
EBT bereinigt		16,9	29,3	29,3	-42,3
EAT bereinigt[1]		12,2	21,4	21,4	-43,0

[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.

BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

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 sowohl Share Deals als auch Asset Deals 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, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus den 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 dem Verkauf von Anlagevermögen, Schadensersatzleistungen, Zuschreibungen beim Anlagevermögen, Steuererstattungen aus den Vorjahren aufgrund von Betriebsprüfungen, Auflösungen von Rückstellungen für außergewöhnliche Ereignisse sowie Verschmelzungsgewinne.

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.

- Im Berichtszeitraum erfolgte eine Umgliederung von projektbezogenen Plattformaufwendungen in Höhe von 4,8 Mio. Euro in den Projektaufwand. Entsprechend wurde auch das Vorjahr im Ausweis angepasst, sodass sich der Plattformaufwand um 2,0 Mio. Euro verbessert hat und der Projektaufwand sich um diesen Betrag entsprechend verschlechtert hat. Im Rahmen einer Überprüfung der Kostenzuordnung wurden Aufwendungen identifiziert, die bislang im Plattformaufwand ausgewiesen wurden, sich jedoch einzelnen Projekten direkt zuordnen lassen. Zur verursachungsgerechten Darstellung werden diese Aufwendungen im Projektaufwand ausgewiesen.

- Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sind die anteiligen Ergebnisbeiträge von 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

		9M 2026	9M 2025 (angepasst)	9M 2025 (berichtet)	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt		288,1	347,5	347,5	-17,1
Projektaufwand bereinigt		-203,3	-266,5	-264,4	-23,7
Rohergebnis bereinigt		**84,8**	**81,0**	**83,0**	**4,7**
Rohergebnismarge bereinigt	**In %**	**29,4**	**23,3**	**23,9**	
Plattformaufwand bereinigt		-55,4	-52,4	-54,4	5,7
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		3,6	6,6	6,6	-45,5
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		**33,0**	**35,2**	**35,2**	**-6,3**
EBIT-Marge bereinigt	**In %**	**11,5**	**10,1**	**10,1**	
Beteiligungsergebnis bereinigt		-0,1	0,0	0,0	k. A.
Finanzergebnis bereinigt		-16,1	-5,9	-5,9	172,9
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		**16,9**	**29,3**	**29,3**	**-42,3**
EBT-Marge bereinigt	**In %**	**5,9**	**8,4**	**8,4**	
Ertragsteuern bereinigt		-4,7	-7,8	-7,8	-39,7
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		**12,2**	**21,4**	**21,4**	**-43,0**
EAT-Marge bereinigt	**In %**	**4,2**	**6,2**	**6,2**	

- 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.

UMSATZERLÖSE

Der bereinigte Umsatz lag in den ersten drei Quartalen 2026 mit 288,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 347,5 Mio. Euro) um rund 17,1 % unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang der bereinigten Umsatzerlöse ist zum einen auf eine geringere Bauleistung und zum anderen auf das niedrigere Vermarktungsvolumen in Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen. Auch der gesunkene Umsatz des Projekts „Westville" aufgrund der Übergabe von Teilprojekten wirkte sich negativ auf die Umsatzerlöse der ersten drei Quartale 2026 aus.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen veränderte die Umsatzerlöse leicht um 3,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,3 Mio. Euro). Infolge der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville") erhöhten sich die Umsatzerlöse um 36,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 72,5 Mio. Euro).

Umsatzerlöse TABELLE 004

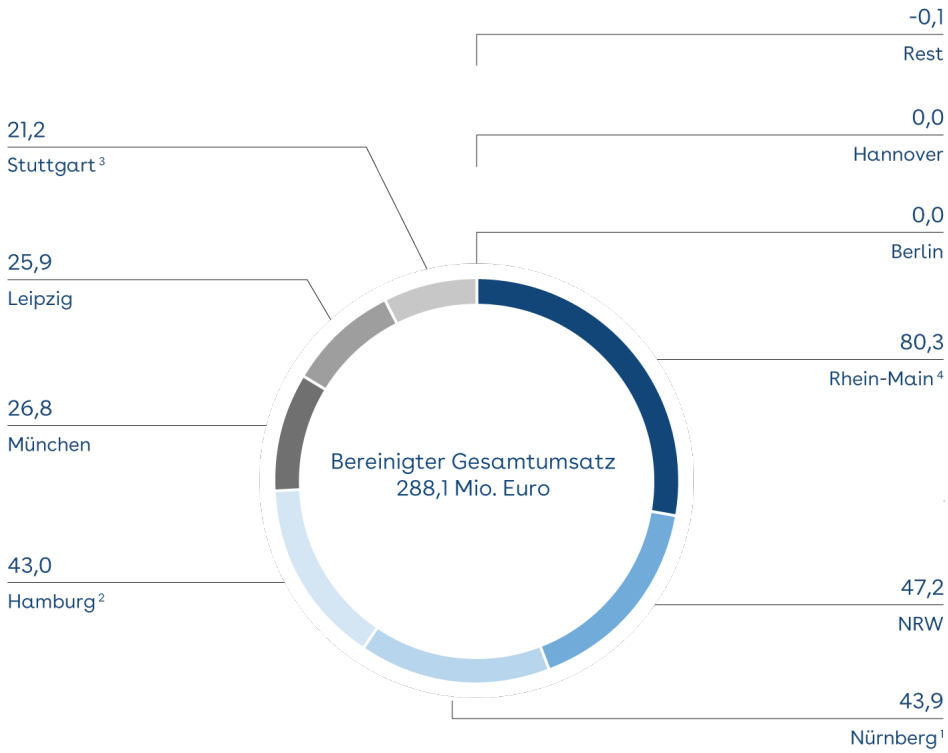
In Mio. Euro

	9M 2026	9M 2025	Veränderung in %
Umsatzerlöse	**248,5**	**274,7**	**-9,5**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	3,2	0,3	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	36,5	72,5	-49,7
Umsatzerlöse bereinigt	**288,1**	**347,5**	**-17,1**

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

Umsatz (bereinigt) nach Regionen 9M 2026 ABBILDUNG 001

In Mio. Euro



[1] Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.

[2] Beinhaltet Hamburg und Norderstedt.

[3] Beinhaltet Stuttgart, Rottenburg und Herrenberg.

[4] Beinhaltet Frankfurt a. M., Hofheim, Heusenstamm und Wiesbaden.

PROJEKTAUFWAND

Der bereinigte Projektaufwand, der sich im Wesentlichen aus Materialaufwand und Bestandsveränderungen zusammensetzt, sank in den ersten drei Quartalen 2026 auf -203,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum angepasst: -266,5 Mio. Euro). Insbesondere eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte Bautätigkeit führte zu einer Minderung des bereinigten Materialaufwands (ohne Grundstücksankäufe) auf -245,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -281,8 Mio. Euro). Im Zusammenhang mit dem Ankauf von Grundstücken fielen Aufwendungen in Höhe von -138,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum -4,3 Mio. Euro) an. Die Bestandsveränderungen stiegen aufgrund der Grundstücksankäufe auf 188,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 38,1 Mio. Euro).

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -5,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -5,3 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 21,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 15,7 Mio. Euro), davon 10,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 12,7 Mio. Euro) aus Fördermitteln, wurden in den ersten drei Quartalen 2026 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen entlastete den bereinigten Projektaufwand in Höhe von 1,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Belastung in Höhe von -6,2 Mio. Euro). Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 1,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Erhöhung um -4,9 Mio. Euro). Die deutliche Veränderung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum basiert auf Projektbewertungen zum jeweiligen Stichtag. Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um -12,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -60,4 Mio. Euro). Auch dieser Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist durch die Übergabe von Teilprojekten des Projekts „Westville" gekennzeichnet.

Projektaufwand TABELLE 005

In Mio. Euro

	9M 2026	9M 2025 (angepasst)	9M 2025 (berichtet)	Veränderung in %
Projektaufwand	**-204,3**	**-203,4**	**-203,4**	**0,4**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,0	-4,9	-4,9	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	12,8	2,2	4,2	481,8
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-12,8	-60,4	-60,4	-78,8
Projektaufwand bereinigt	**-203,3**	**-266,5**	**-264,4**	**-23,7**

ROHERGEBNIS

Das bereinigte Rohergebnis stieg im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreswert auf 84,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 81,0 Mio. Euro). Der Anstieg resultierte trotz rückläufiger bereinigter Umsatzerlöse aus einem überproportionalen Rückgang des bereinigten Projektaufwands, der sich insbesondere auf eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte Bautätigkeit sowie gestiegene materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge zurückführen lässt.

Rohergebnis TABELLE 006

In Mio. Euro

	9M 2026	9M 2025 (angepasst)	9M 2025 (berichtet)	Veränderung in %
Rohergebnis	**44,2**	**71,3**	**71,3**	**-38,0**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,2	-4,5	-4,5	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	12,8	2,2	4,2	481,8
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	23,7	12,1	12,1	95,9
Rohergebnis bereinigt	**84,8**	**81,0**	**83,0**	**4,7**

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug im Berichtszeitraum 29,4 % (Vorjahreszeitraum angepasst: 23,3 %) und lag somit weiterhin auf einem nach Ansicht des Managements sehr hohen und branchenführenden Niveau.

Der signifikante Anstieg der bereinigten Rohergebnismarge spiegelt die gezielte operative Verbesserung unseres Projektportfolios wider. Wesentliche Margentreiber im Berichtszeitraum waren die Auflösung von Risikovorsorgen im Zuge der Übergabe von Projekten, die aufgrund des geringen Umsatzausweises im dritten Quartal einen überproportionalen positiven Margeneffekt erzielten. Ergänzend trugen Vergabegewinne bei der Beauftragung von Bauleistungen sowie die im dritten Quartal 2026 erfolgreich gesicherte KfW-Förderungen bei Projekten – ermöglicht durch die fristgerechte Baufertigstellung innerhalb der gewährten Verlängerungsfrist – zur positiven Margenentwicklung bei. Daneben wirkte sich auch die wachsende Anzahl von nyoo-Projekten in der Umsetzungsphase moderat margenunterstützend aus, da deren Kostenprofil durch den Einsatz interner Planer den Projektaufwand entlastet.

PLATTFORMAUFWAND

Der bereinigte Plattformaufwand lag mit -55,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum angepasst: -52,4 Mio. Euro) über dem Vorjahresniveau, was wesentlich auf den gestiegenen Personalaufwand zurückzuführen ist. In den ersten drei Quartalen 2026 wurden indirekte Vertriebskosten in Höhe von 5,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,3 Mio. Euro), materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge (dies umfasst Erträge aus freigewordenen Verbindlichkeiten sowie Erträge aus Zuschüssen) in Höhe von 21,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 15,7 Mio. Euro) und projektbezogene sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 4,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,0 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert. Des Weiteren wurde der Ertrag im Zusammenhang mit dem Verkauf sämtlicher Anteile an der franky PropCo 2 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 4 GmbH) sowie der franky PropCo 3 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 2 GmbH) in Höhe von insgesamt 34,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 13,1 Mio. Euro) bereinigt, da die Westville-Projektentwicklung in der bereinigten Ertragslage als klassische Projektentwicklung nach IFRS 15 bilanziert wird.

Plattformaufwand (bereinigt) TABELLE 007

In Mio. Euro

	9M 2026	9M 2025 (angepasst)	9M 2025 (berichtet)	Veränderung In %
Plattformaufwand	**-10,6**	**-31,2**	**-31,2**	**-66,0**
+ Effekte aus Umgliederungen	-11,3	-8,4	-10,4	8,7
+ Einmal- und Sondereffekte	0,4	0,3	0,3	33,3
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-34,0	-13,1	-13,1	159,5
Plattformaufwand bereinigt	**-55,4**	**-52,4**	**-54,4**	**1,8**

Der berichtete Plattformaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Plattformaufwand (berichtet) TABELLE 008

In Mio. Euro

	9M 2026	9M 2025	Veränderung In %
Personalaufwand	-40,8	-36,7	11,2
Sonstige betriebliche Erträge	57,7	30,0	92,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25,1	-21,6	16,2
Abschreibungen	-2,3	-2,9	-20,7
Plattformaufwand berichtet	**-10,6**	**-31,2**	**-66,2**

Die Entwicklung des Personalaufwands ist hauptsächlich auf tarifliche Gehaltssteigerungen und die steigende Anzahl der Mitarbeitenden zurückzuführen.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 57,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 30,0 Mio. Euro) deutlich über dem Wert des Vorjahres. Der wesentliche Faktor für diese Entwicklung ist der Ertrag im Zusammenhang mit dem Verkauf der Anteile an der franky PropCo 2 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 4 GmbH) sowie der franky PropCo 3 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 2 GmbH) in Höhe von insgesamt 34,0 Mio. Euro.

Sonstige betriebliche Erträge TABELLE 009

In Mio. Euro

	9M 2026	9M 2025	Veränderung In %
Ertrag Verkauf Westville-Projektgesellschaften	34,0	13,1	159,5
Erträge aus freigewordenen Verbindlichkeiten	10,7	3,1	245,2
Erträge aus Zuschüssen	10,4	12,7	-18,1
Auflösung von Rückstellungen	1,9	0,7	171,4
Sonstige Erträge	0,7	0,4	75,0
Sonstige betriebliche Erträge berichtet	**57,7**	**30,0**	**92,3**

Die berichteten sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit -25,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -21,6 Mio. Euro) über dem Vorjahresniveau. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Gewährleistungen, Beratungsaufwendungen, Vertriebskosten, Kosten für IT sowie Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten enthalten.

ERGEBNIS AUS AT EQUITY BILANZIERTEN BETEILIGUNGEN

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 3,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 6,6 Mio. Euro) entfielen im Berichtszeitraum überwiegend auf die Bauaktivitäten und den Vertrieb des Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe.

ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen bereinigten Plattformaufwands sowie des deutlich gesunkenen bereinigten Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen auf 33,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 35,2 Mio. Euro) leicht gesunken.

EBIT TABELLE 010

In Mio. Euro

		9M 2026	9M 2025	Veränderung in %
EBIT		**37,2**	**46,7**	**-20,3**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen		4,2	-4,5	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen		1,5	-6,3	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte		0,4	0,3	33,3
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen		-10,3	-0,9	k. A.
EBIT bereinigt		**33,0**	**35,2**	**-6,3**
EBIT-Marge bereinigt	**in %**	**11,5**	**10,1**	

BETEILIGUNGS- UND FINANZERGEBNIS

Wie im Vorjahr fiel auch in den ersten drei Quartalen 2026 kein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen an.

Das berichtete Finanzergebnis verschlechterte sich in der Berichtsperiode auf -14,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -12,2 Mio. Euro). Ein wesentlicher Grund hierfür ist der um 1,2 Mio. Euro gesunkene Finanzertrag aus der Verzinsung von Bankguthaben. Die berichteten Finanzaufwendungen liegen mit -19,6 Mio. Euro leicht oberhalb des Vorjahresniveaus (Vorjahreszeitraum: -18,4 Mio. Euro).

Das bereinigte Finanzergebnis verschlechterte sich im Berichtszeitraum deutlich auf -16,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -5,9 Mio. Euro). Wesentliche Ursache ist der deutliche Anstieg der Zinsen, die ab Vertriebsbeginn der Projekte im Finanzergebnis ausgewiesen werden. Aufgrund der zeitpunktbezogenen Realisierung von Grundstücksverkäufen werden die damit verbundenen Fremdkapitalzinsen, die bisher in den Projektaufwand umgegliedert wurden, vollständig im Finanzergebnis erfasst. Im Rahmen der mehrjährigen Herstellungsphase wurden diese Zinsen aktiviert und werden ab dem Verkauf des Grundstücks ergebniswirksam. Insgesamt wurden aktivierte Zinsen aus Projektfinanzierungen vor dem Verkaufsstart in Höhe von -1,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Verbesserung des Finanzergebnisses in Höhe von 6,3 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert und haben das Finanzergebnis entsprechend verschlechtert. Der Anstieg der Nettoverschuldung infolge der getätigten Investitionen in neue Grundstücke führte zusätzlich zu einem negativen bereinigten Finanzergebnisses.

Finanzergebnis TABELLE 011

In Mio. Euro

	9M 2026	9M 2025	Veränderung
Finanzergebnis	**-14,5**	**-12,2**	**18,9**
+ Effekte aus Umgliederungen	-1,5	6,3	k. A.
Finanzergebnis bereinigt	**-16,1**	**-5,9**	**172,9**

ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verringerte sich im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen bereinigten Plattformaufwands, des deutlich gesunkenen bereinigten Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sowie des höheren negativen Finanzergebnisses auf 16,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 29,3 Mio. Euro).

EBT TABELLE 012

In Mio. Euro

		9M 2026	9M 2025	Veränderung In %
EBT		**22,6**	**55,3**	**-59,1**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen		4,2	-4,5	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte		0,4	0,3	33,3
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen		-10,3	-21,8	-52,8
EBT bereinigt		**16,9**	**29,3**	**-42,3**
EBT-Marge bereinigt	**In %**	**5,9**	**8,4**	

Überleitung EBIT zu EBT TABELLE 013

In Mio. Euro

	9M 2026	9M 2025	Veränderung In %
EBIT bereinigt	**33,0**	**35,2**	**-6,3**
Finanzergebnis	-14,6	-12,2	19,7
Aktivierte Zinsen	-1,5	6,3	k. A.
EBT bereinigt	**16,9**	**29,3**	**-42,3**

ERTRAGSTEUERN

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich in den ersten drei Quartalen 2026 auf 27,5 % (Vorjahreszeitraum: 26,8 %). Die Steuerquote ist wie erwartet angestiegen. Das ist darauf zurückzuführen, dass der Beitrag der at Equity bilanzierten Beteiligungen und der Share-Deal-Verträge zum Ergebnis vor Steuern im Gesamtjahr 2026 voraussichtlich sinken wird.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich im Berichtszeitraum auf einen Aufwand in Höhe von 4,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 12,4 Mio. Euro).

ERGEBNIS NACH STEUERN (EAT)

EAT TABELLE 014

In Mio. Euro

	9M 2026	9M 2025	Veränderung In %
EBT bereinigt	**16,9**	**29,3**	**-42,3**
Ertragsteuern bereinigt	-4,7	-7,8	-39,7
EAT bereinigt	**12,2**	**21,4**	**-43,0**

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern der Instone Group belief sich durch die vorgenannten Effekte in den ersten drei Quartalen insgesamt auf 12,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 21,4 Mio. Euro).

ERGEBNIS NACH STEUERN UND NACH MINDERHEITEN

Der Anteil anderer Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern betrug 0,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,5 Mio. Euro). Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern lag ebenfalls bei 0,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,5 Mio. Euro).

ERGEBNIS JE AKTIE

Das bereinigte Ergebnis je Aktie belief sich im Berichtszeitraum auf 0,27 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,48 Euro).

Ergebnis je Aktie TABELLE 015

In Mio. Euro

		9M 2026	9M 2025	Veränderung In %
Aktien[1]	In Tsd. Stück	43.322,6	43.322,6	0,0
Anteile des Konzerns am Konzernergebnis		17,5	42,4	-58,7
Ergebnis je Aktie	In Euro	0,40	0,98	-59,2
Anteile des Konzerns am Konzernergebnis (bereinigt)		11,5	21,0	-45,2
Ergebnis je Aktie bereinigt	In Euro	0,27	0,48	-43,8

[1] Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 30. September 2026 beziehungsweise 30. September 2025.

VERMÖGENSLAGE

Verkürzte Bilanz[1]

TABELLE 016

In Mio. Euro

	30.09.2026	31.12.2025	Veränderung In %
Langfristige Vermögenswerte	87,8	95,2	-7,8
Vorräte	1.053,9	1.147,9	-8,2
Vertragsvermögenswerte	100,6	131,0	-23,2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	101,4	76,6	32,4
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	272,6	367,5	-25,8
Aktiva	**1.616,3**	**1.818,2**	**-11,1**
Eigenkapital	613,0	614,9	-0,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	155,2	106,1	46,3
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	354,9	386,0	-8,1
Langfristige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	21,7	30,9	-29,8
Kurzfristige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	471,5	680,3	-30,7
Passiva	**1.616,3**	**1.818,2**	**-11,1**

[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 Vermögenslage zum 30. September 2026 ist im Wesentlichen vom Verkauf der Anteile an der franky PropCo 2 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 4 GmbH) sowie der franky PropCo 3 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 2 GmbH) geprägt. Durch den Verkauf der Anteile wurde ein sonstiger Ertrag in Höhe von 34,0 Mio. Euro erzielt. Infolge der Entkonsolidierung wurden auf der Aktivseite im Wesentlichen Vorratsvermögen in Höhe von 288,5 Mio. Euro und Bankguthaben in Höhe von 89,3 Mio. Euro nicht mehr bilanziert. Auf der Passivseite wurden im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten (Förderdarlehen) in Höhe von 59,5 Mio. Euro, sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den Zuschüssen der Förderdarlehen in Höhe von 21,7 Mio. Euro, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5,6 Mio. Euro sowie Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 5,7 Mio. Euro nicht mehr im Konzernabschluss erfasst. Gleichzeitig wurden die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 304,3 Mio. Euro mit der Kaufpreisforderung saldiert.

Die Summe der Vermögenswerte der Instone Group ging zum 30. September 2026 auf 1.616,3 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 1.818,2 Mio. Euro) zurück. Dies ist insbesondere auf den durch die beschriebene Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften beeinflussten Rückgang des Vorratsvermögens sowie der liquiden Mittel und Termingeldanlagen zurückzuführen. Darüber hinaus haben sich die Vertragsvermögenswerte deutlich reduziert.

Das Vorratsvermögen reduzierte sich im Wesentlichen durch die Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften (Effekt: 288,5 Mio. Euro) zum 30. September 2026 auf 1.053,9 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 1.147,9 Mio. Euro). Zum 30. September 2026 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 685,5 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 654,9 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten. Der Rückgang resultiert aus der Vermarktung im Berichtzeitraum.

Der Anspruch auf Kaufpreiszahlungen durch unsere Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), die zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung bewertet wurden, sind zum 30. September 2026 auf 342,0 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 322,1 Mio. Euro) gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Vertriebsstart neuer Projektentwicklungen und die Entwicklung der im Bau befindlichen Projekte zurückzuführen. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. September 2026 auf -246,7 Mio. Euro (31. Dezember 2025: -196,3 Mio. Euro).

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 017

In Mio. Euro

	30.09.2026	31.12.2025	Veränderung In %
Vertragsvermögenswerte (brutto)	**342,0**	**322,1**	**6,2**
Erhaltene Anzahlungen	-246,7	-196,3	25,7
	95,3	**125,8**	**-24,2**
Aktivierte Vertragsanbahnungskosten	5,3	5,2	1,9
Vertragsvermögenswerte (netto)	**100,6**	**131,0**	**-23,2**

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 101,4 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 76,6 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristige Finanzforderungen, Ertragsteueransprüche sowie sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Berichtszeitraum auf 7,8 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 9,8 Mio. Euro) reduziert. Die Forderungen umfassen zum einen branchenübliche Einbehalte bei übergebenen Wohnprojekten sowie zum anderen eine noch nicht fällige Kaufpreisrate aus dem Verkauf eines Grundstücks.

Die kurzfristigen Finanzforderungen in Höhe von 25,1 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 5,2 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und übrige Beteiligungen. Der Anstieg resultiert aus planmäßigen Auszahlungen zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung von Grundstückserwerben.

Die Ertragsteueransprüche erhöhten sich aufgrund von Vorauszahlungen im Berichtszeitraum auf 20,1 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 12,4 Mio. Euro).

Kurzfristige sonstige Forderungen und Vermögenswerte TABELLE 018

In Mio. Euro

	30.09.2026	31.12.2025	Veränderung In %
Forderungen aus Zuschüssen	19,0	33,4	-43,0
Forderung Anteilsverkauf Westville-Projektgesellschaften	20,7	7,0	195,7
Anzahlungen auf Grundstücke	7,1	6,7	5,7
Übrige	1,5	2,1	-29,0
Kurzfristige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	**48,4**	**49,2**	**-1,8**

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind von 49,2 Mio. Euro auf 48,4 Mio. Euro leicht gesunken. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe von 19,0 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 33,4 Mio. Euro) für den Bau von Gebäuden, einschließlich der Förderung für Effizienzhausprogramme der KfW. Der Rückgang ist auf die entsprechende Auszahlung von Fördermitteln aufgrund der Erfüllung der Förderkriterien bei beendeten Projekten zurückzuführen. Des Weiteren ist in diesem Posten eine sonstige Forderung aus dem Anteilsverkauf der Westville-Projektgesellschaften in Höhe von 20,7 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 7,0 Mio. Euro) erfasst. Die Vorauszahlungen für Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, sind auf 7,1 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 6,7 Mio. Euro) leicht angestiegen.

Der Bestand an flüssigen Mitteln und Termingeldanlagen reduzierte sich im Berichtszeitraum überwiegend durch die Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften (Effekt: 89,3 Mio. Euro) auf 272,6 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 367,5 Mio. Euro). Darin sind verfügungsbeschränkte flüssige Mittel aus für Kunden aufgenommenen Förderdarlehen in Höhe von 33,5 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 114,9 Mio. Euro) enthalten.

In der Bilanz zum 30. September 2026 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 155,2 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 106,1 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) mit 354,9 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 386,0 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen stiegen zum Stichtag auf 510,1 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 492,1 Mio. Euro) an.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind mit 302,8 Mio. Euro zum 30. September 2026 (31. Dezember 2025: 330,6 Mio. Euro) rückläufig. Im gleichen Zeitraum stiegen die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 207,4 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 161,5 Mio. Euro) an. Der Rückgang der langfristigen Finanzverbindlichkeiten resultierte im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften und dem damit verbundenen Abgang der langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Effekt: 59,5 Mio. Euro). Ohne die Förderdarlehen “Westville” sind die langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 273,6 Mio. Euro (31. Dezember 2026: 242,6 Mio. Euro) angestiegen.

Die langfristigen Rückstellungen und übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 21,7 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 30,9 Mio. Euro) beinhalten langfristige sonstige Verbindlichkeiten, Leasingverbindlichkeiten, langfristige andere Rückstellungen sowie passive latente Steuern.

Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 4,3 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 14,6 Mio. Euro) betreffen vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit einem Förderdarlehen. Der Rückgang resultiert aus der Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften im Berichtszeitraum.

Die kurzfristigen Rückstellungen und übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 471,5 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 680,3 Mio. Euro) umfassen im Wesentlichen kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, andere Rückstellungen, Vertragsverbindlichkeiten sowie Ertragsteuerverbindlichkeiten.

Der Rückgang der kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten auf 206,9 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 500,4 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville" auf 158,8 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 459,2 Mio. Euro) aufgrund der Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften. Zudem werden aus dem Verkauf der zwei Westville-Projektgesellschaften sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den Zuschüssen der Förderdarlehen nicht mehr erfasst.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Berichtszeitraum auf 204,2 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 120,2 Mio. Euro) an und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer sowie ausstehende Grundstückskaufpreiszahlungen. Der Anstieg trotz der Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften (Effekt: 5,6 Mio. Euro) ist stichtagsbedingt.

Der Anstieg der kurzfristigen anderen Rückstellungen auf 42,0 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 34,8 Mio. Euro) ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der bilanziellen Risikovorsorge bei einzelnen Projekten zurückzuführen.

Die Vertragsverbindlichkeiten sind entsprechend dem Fortschritt der einzelnen Projekte erwartungsgemäß auf 2,9 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 1,6 Mio. Euro) angestiegen.

Die Eigenkapitalquote ist zum 30. September 2026 auf 37,9 % (31. Dezember 2025: 33,8 %) angestiegen.

Der Bestand der vom Unternehmen gehaltenen Aktien betrug zum 30. September 2026 unverändert 3.665.761 Stück, was einem Anteil von 7,8 % der Aktien entspricht. Bereinigt um die eigenen Anteile lag die Aktienanzahl zum 30. September 2026 bei 43.322.575 Aktien.

Bei einer gestiegenen Nettoverschuldung und temporär geringeren Profitabilität liegt der Verschuldungsgrad beim 4,7-Fachen des bereinigten EBITDA. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten, den at Equity bewerten Finanzanlagen sowie den Finanzforderungen gegen at Equity bewertete Finanzanlagen stieg auf 19,4 % (31. Dezember 2025: 11,2 %). Nach Auffassung des Managements liegt der Verschuldungsgrad weiterhin auf einem komfortablen Niveau. Infolge der Investitionen in neue Grundstücke wird der Verschuldungsgrad vorübergehend ansteigen, wobei eine starke Bilanz ein wesentlicher Eckpfeiler der Unternehmensstrategie bleibt.

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad TABELLE 019

In Mio. Euro

		30.09.2026	31.12.2025	Veränderung in %
Langfristige Finanzverbindlichkeiten[1]		273,6	242,6	12,8
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		207,4	161,5	28,4
Finanzverbindlichkeiten		**481,0**	**404,1**	**19,0**
Liquide Mittel und Termingeldanlagen[2]		-239,1	-252,6	-5,3
Nettofinanzschulden (NFS)		**241,9**	**151,5**	**59,7**
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten		1.151,6	1.277,4	-9,8
At Equity bewertete Finanzanlagen		67,7	66,8	1,3
Finanzforderungen gegen at Equity bewertete Finanzanlagen		26,5	14,0	0,0
Cost		**1.245,8**	**1.358,2**	**-7,3**
Loan-to-Cost[3, 4]	**In %**	**19,4**	**11,2**	
EBIT bereinigt (LZM)[5]		49,0	51,1	-4,1
Abschreibungen (LZM)[5]		3,0	3,6	-16,7
EBITDA bereinigt (LZM)[5]		**52,0**	**54,8**	**-5,1**
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM))[5]		4,7	2,8	

[1] Ausgenommen die Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville" in Höhe von 29,2 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 88,0 Mio. Euro).

[2] Ausgenommen die verfügungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville" in Höhe von 33,5 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 114,9 Mio. Euro).

[3] Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten + at Equity bewertete Finanzanlagen + Finanzforderungen gegen at Equity bewertete Finanzanlagen).

[4] Die Kennzahl Loan-to-Cost wurde im Berichtszeitraum um Angaben zu At-Equity-Finanzanlagen und den entsprechenden Darlehensforderungen erweitert. Dadurch wird das Projektvermögen in den At-Equity-Gesellschaften angemessen repräsentiert. Die Angabe zum 31. Dezember 2025 wurde entsprechend angepasst. Unter der bisherigen Ermittlungsmethode würde die Kennzahl Loan-to-Cost zum 30. September 2026 21,0 % (31. Dezember 2025: 11,9 %) betragen.

[5] LZM = Letzte zwölf Monate.

FINANZLAGE

Der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierung liegt im Vergleich zum 31. Dezember 2025 (105,0 Mio. Euro) bei 155,0 Mio. Euro; Konsortialkredite waren wie im Vorjahr nicht gezogen. Der Anstieg im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus zwei abgeschlossenen Term Loans in Höhe von 62,5 Mio. Euro, die in einem Umfang von 39,0 Mio. Euro zum Bilanzstichtag in Anspruch genommen wurden. Gleichzeitig erfolgte die Tilgung eines Schuldscheindarlehens in Höhe von 17,5 Mio. Euro. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville") reduzierte sich planmäßig auf 291,8 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 262,4 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville") erhöhte sich im Berichtszeitraum leicht durch die planmäßige Neuaufnahme von Projektfinanzierungen auf nunmehr 753,1 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 709,6 Mio. Euro).

Zum 30. September 2026 standen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 488,1 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 413,8 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville") und in Höhe von 265,0 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 295,8 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung.

Erstmals wurde im Juni 2026 ein Zins-Swap zur Absicherung des variabel verzinslichen Term Loans in Höhe von 24,0 Mio. Euro abgeschlossen.

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

Finanzverbindlichkeiten TABELLE 020

In Mio. Euro

Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine, Term Loan)		
	Fällig	**Kreditbetrag**
Laufzeit < 1 Jahr	2026/2027	53,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2027/2028	17,5
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2028/2029	69,5
Laufzeit > 3 Jahre	>2029	15,0
		155,0

Unternehmensfinanzierungen (RCF-Linie)			**Ausnutzung**
	Fällig	**Kreditbetrag**	**30.09.2026**
Laufzeit < 1 Jahr	–	0,0	0,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	–	0,0	0,0
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2028/2029	110,0	0,0
		110,0	**0,0**

Projektfinanzierungen			**Ausnutzung**
	Fällig	**Kreditbetrag**	**30.09.2026**
Laufzeit < 1 Jahr	2027	152,0	117,9
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2027/2028	157,6	95,1
Laufzeit > 2 und <3 Jahre	2028/2029	106,9	7,2
Laufzeit > 3 Jahre	>2029	71,6	71,6
		488,1	**291,8**

Projektfinanzierungen (für Kunden aufgenommene Förderdarlehen)			**Ausnutzung[1]**
	Fällig	**Kreditbetrag**	**30.09.2026**
Laufzeit > 3 Jahre	2031	43,5	33,5
		43,5	**33,5**

[1] Darin ist ein Zins- und Tilgungszuschuss in Höhe von 4,3 Mio. Euro enthalten, der als sonstige langfristige Verbindlichkeit bilanziert wird.

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 021

In Mio. Euro

	9M 2026	9M 2025	Veränderung in %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-46,0	-1,6	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-87,6	-24,1	263,5
Free Cashflow	**-133,6**	**-25,7**	**419,8**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	38,7	-58,4	k. A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**-94,9**	**-84,1**	**12,8**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	367,5	426,2	-13,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**272,6**	**342,1**	**-20,3**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der Instone Group in Höhe von -46,0 Mio. Euro hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich verschlechtert (Vorjahreszeitraum: -1,6 Mio. Euro). Der Hauptgrund für diese Entwicklung liegt in der deutlichen Verschlechterung des Net Working Capital aufgrund von Grundstücksankäufen sowie der gestiegenen Anzahl von Baustarts im Berichtszeitraum. Der Umfang der Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke belief sich in den ersten drei Quartalen 2026 auf insgesamt 100,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 27,8 Mio. Euro).

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 022

In Mio. Euro

	9M 2026	9M 2025	Veränderung in %
EBITDA bereinigt	35,3	38,1	-7,3
Andere nicht zahlungswirksame Posten	8,5	12,0	-29,4
Gezahlte Steuern	-15,1	-17,1	-11,7
Net-Working-Capital-Veränderung[1]	-74,7	-34,6	115,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**-46,0**	**-1,6**	**k. A.**
Auszahlungen für Grundstücke	100,8	27,8	262,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	**54,8**	**26,2**	**109,4**

[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 aus den bereits dargestellten Gründen mit 54,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 26,2 Mio. Euro) über dem Wert des Vorjahres.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich in den ersten drei Quartalen 2026 auf -87,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -24,1 Mio. Euro). Dieser deutliche Rückgang ist überwiegend durch den geplanten Abgang von liquiden Mitteln im Zusammenhang mit dem Verkauf der zwei Westville-Projektgesellschaften in Höhe von 77,9 Mio. Euro zu erklären. Darüber hinaus wurden Auszahlungen kurzfristiger Darlehen an nicht konsolidierte Projektgesellschaften in Höhe von 11,6 Mio. Euro getätigt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich zum 30. September 2026 auf 38,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -58,4 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettoaufnahme bestehender Finanzkredite in Höhe von 78,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Nettoaufnahme -15,1 Mio. Euro), bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 222,2 Mio. Euro (Vorjahr: 89,2 Mio. Euro) sowie Rückzahlungen für fällige Finanzkredite in Höhe von 144,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 104,3 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum waren Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 18,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 18,9 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten. Im Juni 2026 wurde eine Dividende in Höhe von -18,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -21,7 Mio. Euro) an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der Bestand an Finanzmitteln ging zum 30. September 2026 auf 272,6 Mio. Euro zurück (Vorjahreszeitraum: 342,1 Mio. Euro).

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen TABELLE 023

In Mio. Euro

		9M 2026	9M 2025
Vermarktungsvolumen[1]		173,3	229,0
Vermarktungsvolumen	In Stück	321	450
		30.09.2026	**31.12.2025**
Projektportfolio (Bestand)[2]		7.653,3	7.095,4
davon bereits verkauft		2.715,2	2.727,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	15.697	14.089
davon bereits verkauft	In Stück	5.738	5.784

[1] Im Vermarktungsvolumen spiegelt sich das umsatzrelevante (bereinigte) Vertragsvolumen unserer Projekte wider. Im Wesentlichen umfasst es damit sämtliche vertriebsbezogene Transaktionen wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Erwerberinnen und Erwerbern, Werkverträge mit Bauverpflichtung sowie Mieteinnahmen. Synonym für das Vermarktungsvolumen wird auch der Begriff 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.

VERMARKTUNGSVOLUMEN

Das Verkaufsniveau des Stückvertriebs in den ersten drei Quartalen 2026 (167,3 Mio. Euro/319 Einheiten) zeigt gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres ein vergleichbares Niveau (Vorjahreszeitraum: 166,5 Mio. Euro/333 Einheiten). Der Vertrieb war dabei maßgeblich durch das Kapitalanlegersegment geprägt, auf das mit 150,3 Mio. Euro nahezu 90 % des Verkaufsvolumens entfielen.

Im Berichtszeitraum sind fünf Vertriebsabschnitte mit insgesamt 322 Einheiten in den Vertrieb gestartet. Die Zahl der Vertriebsstarts bleibt damit hinter der bisherigen Planung zurück, was im Wesentlichen auf die strategische Priorisierung institutioneller Verkäufe zurückzuführen ist. Mehrere Projekte werden daher nicht im klassischen Stückvertrieb, sondern im Rahmen institutioneller Transaktionen platziert.

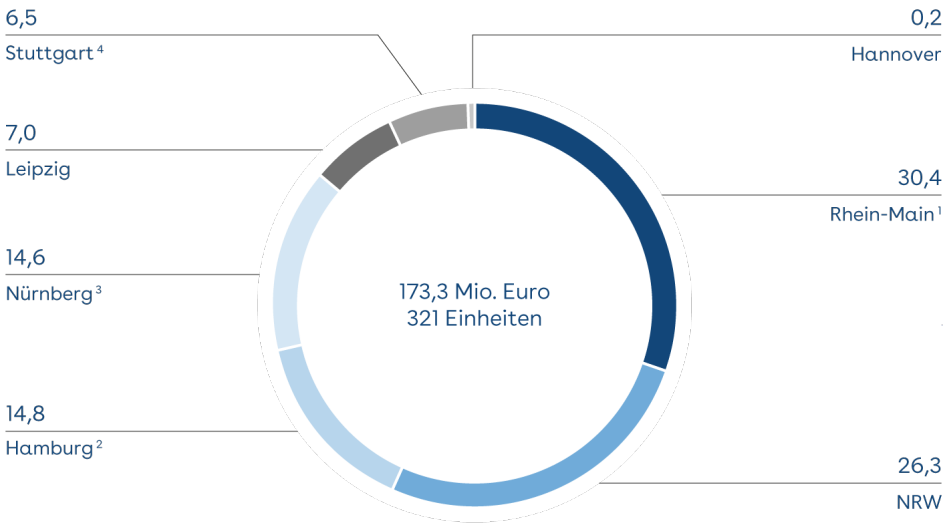
Institutionelle Verkaufsabschlüsse hat es, abgesehen vom Verkauf zweier kleinerer Teilgrundstücke (4,3 Mio. Euro) im Berichtszeitraum noch keine gegeben. Der Schwerpunkt der Vermarktung an institutionelle Investoren liegt im vierten Quartal. Das realisierte Vermarktungsvolumen der Investorenware in Höhe von 6,0 Mio. Euro bezieht sich neben den Grundstücksverkäufen auch auf Nachträge und Kaufpreisadjustierungen bereits verkaufter Projekte sowie auf Mieterlöse.

Insgesamt konnte somit in den ersten drei Quartalen 2026 ein Verkaufsvolumen von 173,3 Mio. Euro mit 321 Verkaufseinheiten erzielt werden. Damit befindet es sich, bezogen auf den Vorjahreszeitraum, auf einem niedrigeren Niveau (Vorjahreszeitraum: 229,0 Mio. Euro/450 Einheiten). Der Rückgang erklärt sich durch ein bislang geringeres Verkaufsvolumen bei den Investorenprojekten, das im Vorjahr im Wesentlichen durch den Teilverkauf von „Grafental" in Düsseldorf (55,4 Mio. Euro) geprägt war.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. September 2026 konzentriert sich nahezu vollständig auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands.

Vermarktung 9M 2026 nach Regionen ABBILDUNG 002

In %



[1] Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Heusenstamm, Maintal und Hofheim.

[2] Beinhaltet Hamburg und Norderstedt.

[3] Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.

[4] Beinhaltet Stuttgart, Rottenburg und Herrenberg.

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

Vermarktung 9M 2026/
Angebot am Markt zum 30.09.2026

TABELLE 024

In Mio. Euro

Einzelvertrieb		Vermarktetes Volumen	Vermarktete Einheiten	Angebotene Einheiten am Markt
„Lahnwarte"	Frankfurt a. M.	31,2	65	21
„Grafental"	Düsseldorf	21,6	40	55
„Urban.Isle Campus"	Hamburg	20,4	26	8
„nyoo berry und nyoo lime"	Duisburg	17,0	36	67
„Parkresidenz"	Leipzig	12,0	29	30
„Kant & Gloria"	Hofheim	11,6	24	41
„Thumenberger Weg"	Nürnberg	11,6	20	137
„Gefylde"	Herrenberg	8,7	18	79
Sonstige	Sonstige	33,2	61	222
Gesamt		**167,3**	**319**	**660**
Investorenware				
Sonstige[1]	Sonstige	6,0	2	

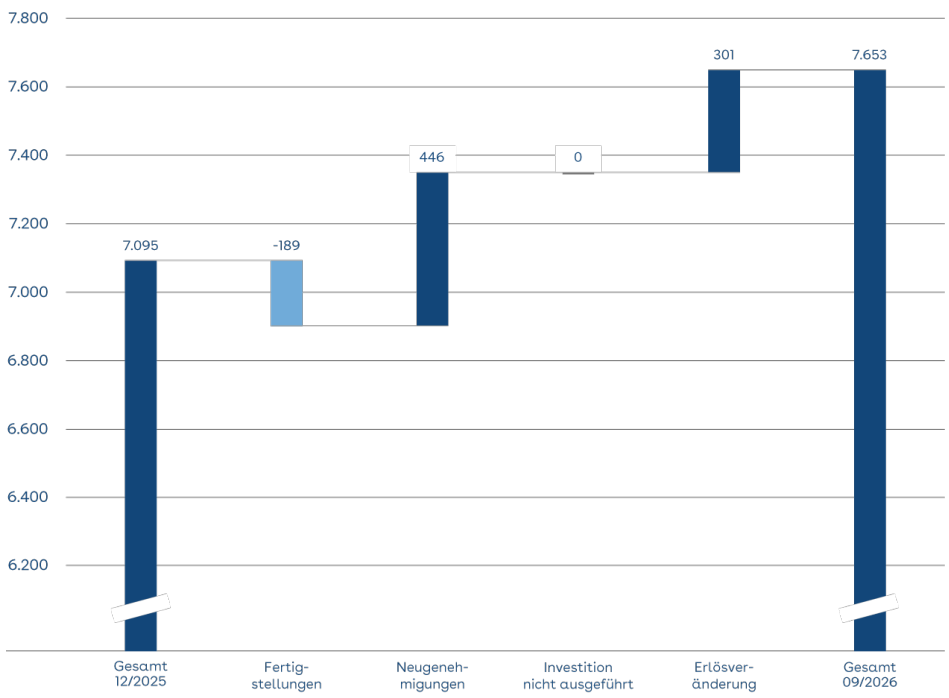
[1] Unter anderem Grundstücksverkäufe, Nachträge, Kaufpreisadjustierungen und Mieterlöse.

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 30. September 2026 beinhaltete 660 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 385,8 Mio. Euro. Die Erhöhung des Verkaufsangebots im Vergleich zum Endjahreswert 2025 (649 Einheiten und 403,7 Mio. Euro) ist im Wesentlichen auf den Vertriebsstart von fünf Projekten mit insgesamt 322 Einheiten im Berichtszeitraum zurückzuführen. Reduzierend wirkte der erfolgreiche Verkauf von insgesamt 319 Einheiten.

Entwicklung Projektportfolio zum 30.09.2026

ABBILDUNG 003

In Mio. Euro



PROJEKTPORTFOLIO

Zum 30. September 2026 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 54 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 7.653,3 Mio. Euro und ist damit im Vergleich zum 31. Dezember 2025 (7.095,4 Mio. Euro) gestiegen.

Zum Anstieg trugen die Neugenehmigungen von fünf Projekten in Waiblingen, Hamburg, Köln und Frankfurt am Main mit 445,7 Mio. Euro bei, davon 269,3 Mio. Euro im dritten Quartal für zwei Projekte in Frankfurt am Main.

Darüber hinaus wirkten sich die Erlösveränderungen in Summe mit 301,4 Mio. Euro positiv auf das Portfolio aus. Der Effekt resultiert maßgeblich aus der Umstellung der Bewertung von zwei Gesellschaften. Die Projekte „Schlosspark" in Berlin (384,3 Mio. Euro) und „Procom" in Heusenstamm (8,4 Mio. Euro) werden zum 30. September 2026 in vollkonsolidierten Gesellschaften bilanziert. Gegenläufig wirkte jedoch die Reduzierung des Erlösvolumens bei Bestandsprojekten (-91,4 Mio. Euro) aufgrund von Planungskonkretisierungen.

Die erfolgreiche Fertigstellung des Projekts „Wohnen im Hochfeld" in Düsseldorf führte zu einer weiteren Reduzierung des Portfoliowerts um 189,1 Mio. Euro.

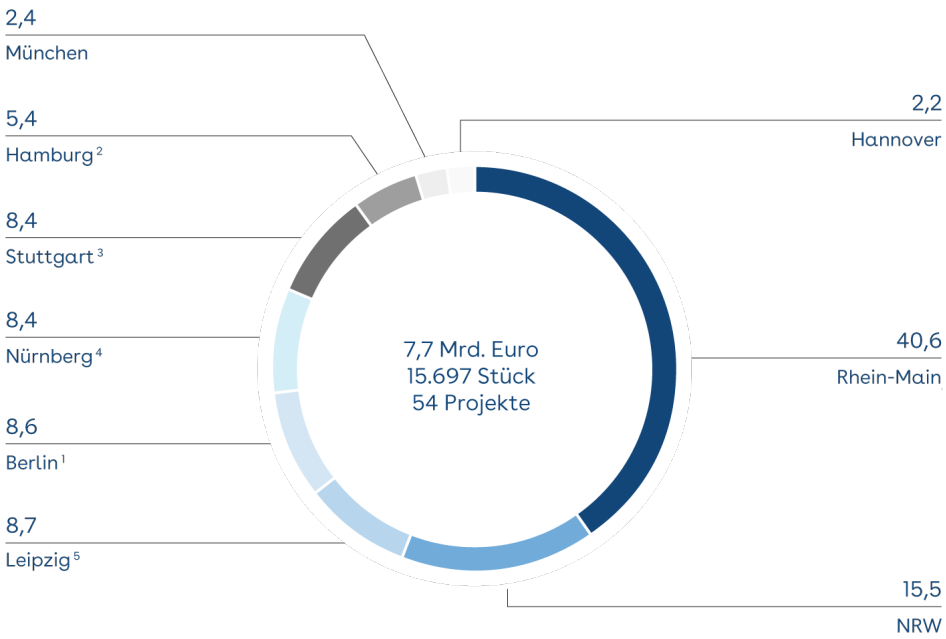
Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 2.356,1 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert, davon rund 1.822,9 Mio. Euro bereits übergeben.

Zum 30. September 2026 betrug die prognostizierte Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville" in Frankfurt am Main rund 22,6 %[1] und befindet sich damit unter dem Niveau zum Jahresende 2025.

Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Überarbeitung der Bewertungsannahmen im Zuge der weiterhin anspruchsvollen Marktbedingungen am Immobilienmarkt zurückzuführen. Hierbei wurden insbesondere die Verkaufspreisprognosen für noch nicht im Vertrieb befindliche Projekte sowie die Preisannahmen für aktuell vermarktete Projekte zugunsten einer schnelleren Vermarktungsfähigkeit reduzierend in Ansatz gebracht. Zudem erfolgte eine konservativere Annahme hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Baukosten.

Projektportfolio nach Regionen zum 30.09.2026 ABBILDUNG 004

In %



[1] Beinhaltet Berlin und Nauen.

[2] Beinhaltet Hamburg und Norderstedt.

[3] Beinhaltet Stuttgart, Rottenburg, Herrenberg, Remshalden, Waiblingen und Schorndorf.

[4] Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.

[5] Beinhaltet Leipzig und Halle.

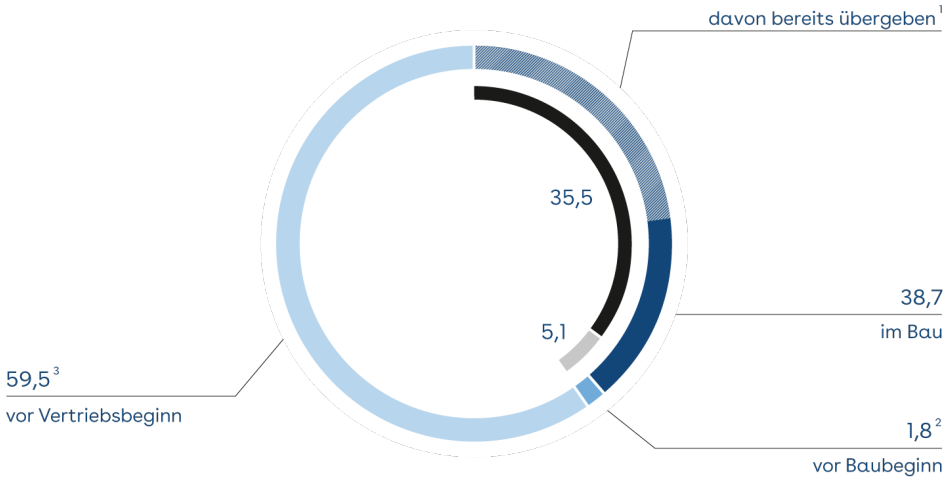
[1] Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville" liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio zum 30. September 2026 bei 22,2 %.

Der wesentliche Anteil – circa 98 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. September 2026 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.

Projektportfolio nach Gruppen zum 30.09.2026; Basis: Verkaufserlöse

ABBILDUNG 005

In %



Innerer Sektor:

- Verkauft
- Unverkauft

[1] 23,2 % 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] 7,5 % des Projektportfolios sind im Status „vor Grunderwerb". Diese Projekte sind in der Angabe „vor Vertriebsbeginn" enthalten.

Die seit dem Jahr 2025 wieder stärker in den Fokus gerückten Neugenehmigungen sowie die weiterhin fortlaufenden Fertigstellungen von verkauften Projekten führten zum 30. September 2026 mit 59,5 % weiterhin zu einer hohen Quote von Portfolioprojekten mit Status „vor Vertriebsbeginn".

Die in ☰ Abbildung 005 genannten Kategorien befinden sich grundsätzlich auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahresendstand (31. Dezember 2025: 55,9 % vor Vertriebsbeginn/37,5 % im Bau/6,7 % vor Baubeginn). Es existiert jedoch eine leichte Verschiebung von der Kategorie „vor Baubeginn" hin zur Kategorie „vor Vertriebsbeginn".

Der Anteil am Portfolio von bereits übergebenen Projektteilen (30. September 2026: 23,2 %), enthalten in der Kategorie „im Bau", ist im Vergleich zum Jahresendstand 2025 (20,0 %) gestiegen.

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. September 2026 etwa 35 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau" und „vor Baubeginn" sind circa 88 % der Projekte zum 30. September 2026 verkauft.

BEREINIGTE UMSATZERLÖSE

Im Berichtszeitraum wurde ein bereinigter Umsatz in Höhe von 288,1 Mio. Euro erzielt (Vorjahreswert: 347,5 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 9M 2026

TABELLE 025

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Urban.Isle Campus"	Hamburg	38,4
„Westville"	Frankfurt a. M.	36,9
„Perlotti"	München	26,7
„Parkresidenz"	Leipzig	25,8
„Lahnwarte"	Frankfurt a. M.	22,9
„Grafental"	Düsseldorf	20,0
„nyoo berry" und „nyoo lime"	Duisburg	19,9
„4Living"	Nürnberg	16,8
„Neckar.Au Viertel"	Rottenburg	12,6
„Lagarde"	Bamberg	11,5

Die Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt sowie ein Weiterentwicklungsprozess bei der baulichen Realisierung unserer Projekte. Daher hat neben dem erzielten Vermarktungsfortschritt insbesondere der Fortschritt bei den im Bau befindlichen Projekten zur Umsatzrealisierung beigetragen.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt elf Teilprojekte mit insgesamt 853 Einheiten in die Baurealisierung starten. Insgesamt befinden sich derzeit 1.823 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase. Die Übergaben im Berichtszeitraum erreichten ein Volumen von rund 549 Mio. Euro mit 1.111 Einheiten.

Alle Entwicklungen im herausfordernden Marktumfeld werden hinsichtlich unserer Projekte weiterhin engmaschig verfolgt. Erkennbare Herausforderungen werden in die Ablaufprozesse integriert und die wirtschaftlichen Projektprognosen entsprechend konservativ/realistisch erstellt. Die fertiggestellten Projekte des Projektportfolios der Instone Group weisen eine Vermarktungsquote von rund 98 % aus.

PROJEKTE IN NICHT VOLLKONSOLIDIERTEN GESELLSCHAFTEN

Die 54 Projekte aus dem konsolidierten Projektportfolio der Instone Group (wie in ☰ Abbildung 004 dargestellt) werden um neun weitere Projekte ergänzt, die in nicht vollkonsolidierten Gesellschaften realisiert werden und ein erwartetes Gesamterlösvolumen von 1.893,6 Mio. Euro (voraussichtlicher Anteil Instone Group: 1.039,5 Mio. Euro) haben. Dies entspricht einem Portfoliozuwachs von 132,1 Mio. Euro im Vergleich zum Jahresende 2025, der aus Akquisitionen in Frankfurt am Main und Hamburg resultiert und mit der Herausnahme des Projekts „Procom" in Heusenstamm im Rahmen der Vollkonsolidierung einen gegenläufigen Effekt enthält. Gegenüber der Betrachtung zum 30. Juni 2026 wird die Projektgesellschaft „Schlosspark" in Berlin nun im vollkonsolidierten Projektportfolio geführt (vgl. Erläuterungen ☰ Abbildung 003).

Instone Real Estate und der Gingko Fund haben im August 2026 ein Joint Venture für das Projekt „Benrather Gärten" in Düsseldorf geschlossen. Der Verkauf der Gesellschaftsanteile an Gingko wurde planerisch vorweggenommen, sodass sich der Anteil der Instone Group am erwarteten Gesamterlösvolumen nicht geändert hat.

Das anteilige Erlösvolumen der Instone Group am erwarteten Gesamterlösvolumen der nicht konsolidierten Projekte ist noch nicht für jedes Projekt vertraglich abschließend bestimmt. Insbesondere für einen Großteil der Neuakquisitionen im Jahr 2026 werden derzeit Verhandlungen über den anteiligen Gesellschaftsanteilsverkauf an potenzielle At-Equity-Partner geführt, sodass die Instone Group in diesen Gesellschaften perspektivisch als Minderheitsgesellschafter auftritt. Mit hinreichender Konkretisierung wird die sich daraus ergebende Nachjustierung des Anteils der Instone Group am „Gesamterlösvolumen" und am „noch zu realisierenden Teil des Gesamterlösvolumens" an dieser Stelle kommuniziert.

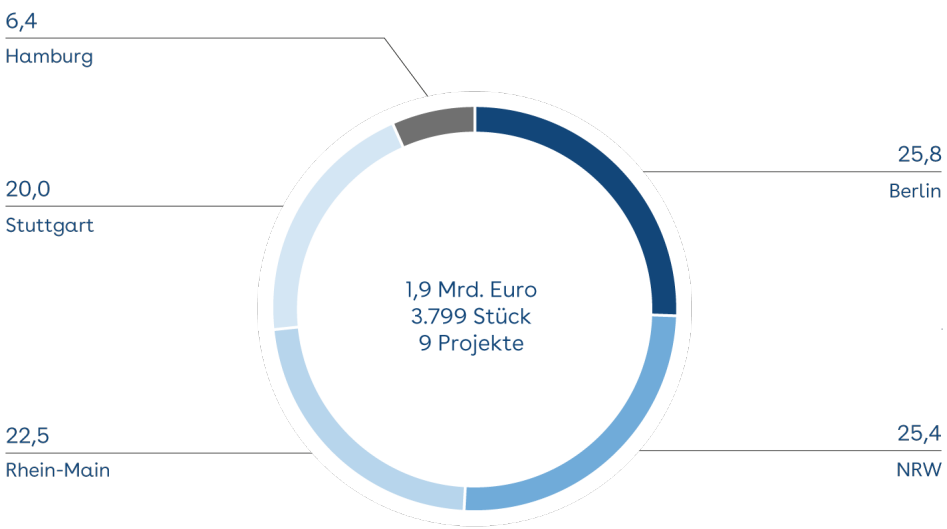
Der noch zu realisierende Teil des erwarteten Gesamterlösvolumens beträgt 1.395,5 Mio. Euro (voraussichtlicher Anteil Instone: 800,4 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum konnten die Projekte in nicht konsolidierten Gesellschaften Umsatzerlöse in Höhe von 13,1 Mio. Euro realisieren (Anteil Instone: 6,9 Mio. Euro).

Projektportfolio nicht vollkonsolidierter Gesellschaften nach Regionen zum 30.09.2026 (100 %-Sicht)

ABBILDUNG 006

In %



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 2025 enthaltenen zusammengefassten Lagebericht, ☰ Seite 43–61, „Risiko- und Chancenbericht“.

Eine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2025 nicht ergeben.

Die Auswirkungen der anhaltenden geopolitischen Spannungen im Nahen Osten auf unser Geschäftsmodell sind derzeit spürbar. Die erhöhte Unsicherheit infolge der geopolitischen Lage, insbesondere die Volatilität an den Zinsmärkten sowie die Eintrübung des Verbraucher- und Investorenvertrauens, hat zu einem verzögerten Kaufverhalten geführt und die Erholung der Nachfrage, im Segment der privaten Investoren, gedämpft. In diesem Kontext sind zusätzliche Chancen, die sich im Geschäft mit institutionellen Kunden zunehmend konkretisieren, ein wichtiger Faktor.

Darüber hinaus haben wir im Rahmen unseres Risikomanagementsystems vorsorglich einen potenziell stärkeren Anstieg der Baukosten simuliert, obwohl sich die bestehenden Kostenplanansätze im bisherigen Jahresverlauf als auskömmlich dargestellt haben. Aus heutiger Sicht führen weder das aktuell verlangsamte Nachfrageverhalten noch die konservativeren Baukostenannahmen zu wesentlichen Veränderungen der Projektbewertungen oder der Risikotragfähigkeit des Konzerns.

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 würden.

Prognosebericht

Vor dem Hintergrund der nachteiligen Auswirkungen erhöhter geopolitischer und makroökonomischer Unsicherheitsfaktoren auf die Nachfrage, einschließlich des insbesondere im dritten Quartal gestiegenen Zinsniveaus, hat der Vorstand am 29. Oktober 2026 die Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2026 gesenkt. Aufgrund des unsicheren Marktumfeldes ist insbesondere der Zeitpunkt von Transaktionsabschlüssen mit einer geringeren Prognosesicherheit behaftet.

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

Prognose TABELLE 026

In Mio. Euro

		Angepasste Prognose	Alte Prognose
Umsatzerlöse (bereinigt)		ca. 450	550 bis 600
Rohergebnismarge (bereinigt)	in %	> 28	> 24
Konzernergebnis nach Steuern (bereinigt)		25-30	35-40
Vermarktungsvolumen		500-600	650-750

Konzernabschluss

25 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
26 Konzerngesamtergebnisrechnung
27 Konzernbilanz
29 Konzernkapitalflussrechnung
30 Segmentberichterstattung
33 Appendix (Methoden, Nachtrag)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 027

In Tsd. Euro

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Umsatzerlöse	248.461	274.656
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	188.367	38.081
	436.828	**312.737**
Sonstige betriebliche Erträge	57.659	30.037
Materialaufwand	-392.632	-241.445
Personalaufwand	-40.841	-36.687
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25.080	-21.612
Abschreibungen	-2.309	-2.971
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	**33.626**	**40.058**
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	3.609	6.600
Übriges Beteiligungsergebnis	-61	20.857
Finanzertrag	5.340	6.479
Finanzaufwand	-19.638	-18.440
Übriges Finanzergebnis	-250	-220
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	**22.626**	**55.334**
Ertragsteuern	-4.459	-12.442
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	**18.166**	**42.892**
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	17.469	42.407
Anteilen anderer Gesellschafter	697	486
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)	43.322.575	43.322.575
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	**0,40**	**0,98**

Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzerngesamtergebnisrechnung TABELLE 028

In Tsd. Euro

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Konzernergebnis nach Steuern	**18.166**	**42.892**
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	176	1.120
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsgeschäften	472	0
Ertragsteuereffekte	-56	-252
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	**592**	**868**
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	**18.759**	**43.761**
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	18.061	43.275
Anteilen anderer Gesellschafter	697	486
	18.759	**43.761**

Konzernbilanz

Konzernbilanz TABELLE 029

In Tsd. Euro

	30.09.2026	31.12.2025
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Leasingvermögen	7.304	8.031
Sachanlagen	262	264
At Equity bewertete Finanzanlagen	67.714	66.776
Übrige Finanzanlagen	415	440
Finanzforderungen	3.606	8.961
Sonstige Forderungen	1.745	1.230
Latente Steuern	718	3.439
	87.821	**95.198**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.053.875	1.147.926
Finanzforderungen	25.055	5.188
Vertragsvermögenswerte	100.601	130.995
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.804	9.756
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	48.356	49.239
Ertragsteueransprüche	20.148	12.369
Flüssige Mittel	272.614	367.481
	1.528.454	**1.722.954**
SUMME AKTIVA	**1.616.275**	**1.818.151**

Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz TABELLE 029

In Tsd. Euro

	30.09.2026	31.12.2025
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	238.502	239.662
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	3.329	2.736
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	-36.697	-36.697
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	**611.105**	**611.672**
Anteile anderer Gesellschafter	1.891	3.265
	612.996	**614.937**
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	317
Andere Rückstellungen	5.627	6.270
Finanzverbindlichkeiten	302.752	330.601
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	69	7
Leasingverbindlichkeiten	5.453	5.375
Sonstige Verbindlichkeiten	4.282	14.618
Latente Steuern	6.259	4.221
	324.441	**361.408**
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	41.974	34.787
Finanzverbindlichkeiten	207.365	161.463
Leasingverbindlichkeiten	2.351	3.127
Vertragsverbindlichkeiten	2.887	1.561
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	204.214	120.159
Sonstige Verbindlichkeiten	206.942	500.352
Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.106	20.357
	678.838	**841.806**
SUMME PASSIVA	**1.616.275**	**1.818.151**

Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung TABELLE 030

In Tsd. Euro

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Konzernergebnis nach Steuern	**18.166**	**42.892**
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	2.309	2.971
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	6.453	-1.344
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	2.757	31.049
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	1.644	-18.455
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	-3.609	-6.600
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	61	1
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	14.548	12.181
(+) Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	2.167	0
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(-) Erträge	-666	-12.617
(+/-) Veränderung Net Working Capital[1]	-74.722	-34.560
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	-15.127	-17.087
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**-46.018**	**-1.569**
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-144	-21
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	1.673
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11.586	-65
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	-1.290	-752
(+/-) Zahlungsstrom aus dem Verlust der Beherrschung von Tochterunternehmen	-77.938	-31.196
(+) Erhaltene Zinsen	3.399	6.250
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-87.560**	**-24.111**
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	222.154	89.244
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-143.971	-104.318
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-2.352	-2.801
(-) Gezahlte Zinsen	-18.491	-18.909
(-) Gezahlte Dividenden	-18.629	-21.661
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**38.711**	**-58.445**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	367.481	426.242
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-94.867	-84.125
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**272.614**	**342.117**

[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.

Segmentberichterstattung

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.09.2026

TABELLE 031

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	**288.107**	**-36.484**	**0**	**0**	**-3.162**	**248.461**
Projektaufwand	**-203.269**	**12.803**	**0**	**-12.786**	**-1.014**	**-204.265**
Materialaufwand	-381.356	0	0	-11.275	0	-392.632
Bestandsveränderungen	178.087	12.803	0	-1.511	-1.014	188.367
Rohergebnis	**84.838**	**-23.680**	**0**	**-12.786**	**-4.176**	**44.196**
Plattformaufwand	**-55.430**	**33.978**	**-407**	**11.289**	**0**	**-10.570**
Personalaufwand	-40.841	0	0	0	0	-40.841
Sonstige betriebliche Erträge	2.554	33.978	0	21.127	0	57.659
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.835	0	-407	-9.838	0	-25.080
Abschreibungen	-2.309	0	0	0	0	-2.309
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	3.609	0	0	0	0	3.609
EBIT	**33.017**	**10.298**	**-407**	**-1.497**	**-4.176**	**37.236**
Übriges Beteiligungsergebnis	-61	0	0	0	0	-61
Finanzergebnis	-16.059	0	0	1.511	0	-14.548
EBT	**16.897**	**10.298**	**-407**	**13**	**-4.176**	**22.626**
Steuern	-4.655					-4.459
EAT	**12.242**					**18.166**

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.09.2025 (angepasst)

TABELLE 032

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	**347.468**	**-72.483**	**0**	**0**	**-329**	**274.656**
Projektaufwand	**-266.489**	**60.367**	**0**	**-2.117**	**4.876**	**-203.364**
Materialaufwand	-233.051	0	0	-8.395	0	-241.445
Bestandsveränderungen	-33.439	60.367	0	6.278	4.876	38.081
Rohergebnis	**80.978**	**-12.116**	**0**	**-2.117**	**4.546**	**71.292**
Plattformaufwand	**-52.407**	**13.051**	**-272**	**8.395**	**0**	**-31.233**
Personalaufwand	-36.687	0	0	0	0	-36.687
Sonstige betriebliche Erträge	1.245	13.051	0	15.741	0	30.037
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.994	0	-272	-7.346	0	-21.612
Abschreibungen	-2.971	0	0	0	0	-2.971
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	6.600	0	0	0	0	6.600
EBIT	**35.171**	**935**	**-272**	**6.278**	**4.546**	**46.658**
Übriges Beteiligungsergebnis	0	20.857	0	0	0	20.857
Finanzergebnis	-5.903	0	0	-6.278	0	-12.181
EBT	**29.269**	**21.792**	**-272**	**0**	**4.546**	**55.334**
Steuern	-7.830					-12.442
EAT	**21.438**					**42.892**

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.09.2025 (berichtet) TABELLE 033

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	**347.468**	**-72.483**	**0**	**0**	**-329**	**274.656**
Projektaufwand	**-264.450**	**60.367**	**0**	**-4.157**	**4.876**	**-203.364**
Materialaufwand	-231.011	0	0	-10.435	0	-241.445
Bestandsveränderungen	-33.439	60.367	0	6.278	4.876	38.081
Rohergebnis	**83.018**	**-12.116**	**0**	**-4.157**	**4.546**	**71.292**
Plattformaufwand	**-54.447**	**13.051**	**-272**	**10.435**	**0**	**-31.233**
Personalaufwand	-36.687	0	0	0	0	-36.687
Sonstige betriebliche Erträge	1.245	13.051	0	15.741	0	30.037
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.033	0	-272	-5.307	0	-21.612
Abschreibungen	-2.971	0	0	0	0	-2.971
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	6.600	0	0	0	0	6.600
EBIT	**35.171**	**935**	**-272**	**6.278**	**4.546**	**46.658**
Übriges Beteiligungsergebnis	0	20.857	0	0	0	20.857
Finanzergebnis	-5.903	0	0	-6.278	0	-12.181
EBT	**29.269**	**21.792**	**-272**	**0**	**4.546**	**55.334**
Steuern	-7.830					-12.442
EAT	**21.438**					**42.892**

Appendix (Methoden, Nachtrag)

GRUNDLAGEN DER QUARTALSMITTEILUNG

Für die Quartalsmitteilung zum 30. September 2026 wurden grundsätzlich die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2025 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Der Konzernabschluss der Instone Group zum 31. Dezember 2025 wurde auf der Grundlage von § 315e Absatz 1 HGB in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC) des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) erstellt, wie sie gemäß der Verordnung Nummer 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Die Quartalsmitteilung 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 aus der Addition in den Summen zu unwesentlichen Rundungsdifferenzen kommen.

NACHTRAGSBERICHT

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 30. September 2026 liegen nicht vor.

Sonstige Informationen

35 Haftungsausschluss
36 Quartalsvergleich
37 Mehrjahresübersicht
39 Kontakt/Impressum/Finanzkalender

Haftungsausschluss

Zukunftsbezogene Aussagen
In dieser Quartalsmitteilung 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 dieser Quartalsmitteilung 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 2025 sowie in dieser Quartalsmitteilung ausgeführt. Darüber hinaus können die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Ergebnisse auch durch weitere Faktoren belastet werden. Nach dem Erscheinen dieser Quartalsmitteilung ist es in keiner Weise vorgesehen, die getroffenen zukunftsbezogenen Aussagen zu aktualisieren oder an Ereignisse und Entwicklungen anzupassen.

Zahlenrundungen
Einige Zahlenangaben in dieser Quartalsmitteilung sind kaufmännisch gerundet. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen zwischen Zahlen in Tabellen und ihrer jeweiligen Analyse im Textteil der Quartalsmitteilung 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.

Quartalsvergleich

TABELLE 034

In Mio. Euro

		Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen		58,5	73,1	41,7	273,3	132,7
Vermarktungsvolumen	In Stück	100	138	83	352	268
Projektportfolio (Bestand)		7.653,3	7.062,5	7.023,8	7.095,4	7.076,8
davon bereits verkauft		2.715,2	2.652,9	2.580,0	2.727,0	2.603,3
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	15.697	14.230	13.975	14.089	14.187
davon bereits verkauft	In Stück	5.738	5.638	5.500	5.784	5.823
Neugenehmigungsvolumen[1]		269,3	64,4	112,0	176,4	255,6
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	806	153	242	405	636
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-88,7	46,7	-4,0	-25,6	-1,1
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt		103,9	104,9	79,3	156,9	116,5
Projektaufwand bereinigt		-70,5	-75,3	-57,5	-119,8	-91,9
Rohergebnis bereinigt		**33,4**	**29,5**	**21,9**	**37,2**	**24,5**
Rohergebnismarge bereinigt	**In %**	**32,1**	**28,1**	**27,6**	**23,7**	**21,0**
Plattformaufwand bereinigt		-16,2	-19,3	-19,9	-23,3	-19,8
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		0,3	0,7	2,6	2,0	1,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		**17,5**	**10,9**	**4,6**	**15,9**	**6,3**
EBIT-Marge bereinigt	**In %**	**16,8**	**10,4**	**5,8**	**10,1**	**5,4**
Beteiligungsergebnis bereinigt		-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-2,5	-10,4	-3,2	-3,7	-0,9
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		**15,0**	**0,5**	**1,4**	**12,2**	**5,4**
EBT-Marge bereinigt	**In %**	**14,4**	**0,5**	**1,8**	**7,8**	**4,6**
Ertragsteuern bereinigt		-4,1	-0,2	-0,4	-2,1	-1,1
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		**10,9**	**0,4**	**0,9**	**10,2**	**4,2**
EAT-Marge bereinigt	**In %**	**10,5**	**0,4**	**1,1**	**6,5**	**3,6**
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,24	0,01	0,02	0,23	0,09

[1] Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Mehrjahresübersicht

TABELLE 035

In Mio. Euro

		9M 2026	2025	2024	2023	2022
Liquiditätskennzahlen						
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-46,0	-14,8	102,5	107,7	70,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		54,8	55,2	148,0	118,1	187,2
Free Cashflow		-133,6	-16,9	116,6	119,2	79,6
Liquide Mittel und Termingeldanlagen[1]		239,1	252,6	266,2	267,7	255,6
Bilanzkennzahlen						
Bilanzsumme		1.616,3	1.818,2	1.939,0	1.839,6	1.780,3
Vorräte		1.053,9	1.147,9	1.188,1	1.085,8	967,3
Vertragsvermögenswerte		100,6	131,0	91,1	177,1	333,6
Eigenkapital		613,0	614,9	593,4	576,0	573,0
Finanzverbindlichkeiten		510,1	492,1	511,3	532,6	520,6
davon aus Unternehmensfinanzierungen		155,2	106,1	137,2	176,8	179,7
davon aus Projektfinanzierungen		354,9	386,0	374,1	355,8	341,0
Nettofinanzschulden[2]		241,9	151,5	132,5	186,8	265,1
Verschuldungsgrad		4,7	2,8	2,1	2,1	2,8
Loan-to-Cost[3, 4]	In %	19,4	11,2	10,5	15,1	20,8
ROCE bereinigt[5]	In %	6,2	7,1	8,1	10,3	10,2
Mitarbeitende						
Anzahl		433	410	417	468	486
FTE[6]		362,5	339,6	341,9	382,5	409,4

In Mio. Euro

		9M 2026	2025	2024	2023	2022
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen		173,3	502,3	330,2	211,4	292,1
Vermarktungsvolumen	In Stück	321	802	702	370	530
Projektportfolio (Bestand)		7.653,3	7.095,4	6.891,1	6.972,0	7.668,8
davon bereits verkauft		2.715,2	2.727,0	2.755,0	2.693,4	2.980,5
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	15.697	14.089	14.243	14.252	16.209
davon bereits verkauft	In Stück	5.738	5.784	6.188	6.217	7.309
Neugenehmigungsvolumen[7]		445,7	719,9	261,6	0,0	336,7
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	1.201	1.547	566	0	749
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt		288,1	504,4	527,2	616,0	621,0
Projektaufwand bereinigt		-203,3	-384,2	-408,0	-461,5	-463,8
Rohergebnis bereinigt[8]		**84,8**	**120,2**	**119,2**	**154,5**	**157,2**
Rohergebnismarge bereinigt	**In %**	**29,4**	**23,8**	**22,6**	**25,1**	**25,3**
Plattformaufwand bereinigt[8]		-55,4	-77,7	-72,9	-76,5	-72,5
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		3,6	8,6	11,2	8,1	3,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		**33,0**	**51,1**	**57,5**	**86,1**	**88,6**
EBIT-Marge bereinigt	**In %**	**11,5**	**10,1**	**10,9**	**14,0**	**14,3**
Beteiligungsergebnis bereinigt		-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-16,1	-9,6	-6,9	-14,9	-15,9
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		**16,9**	**41,5**	**50,6**	**71,2**	**72,7**
EBT-Marge bereinigt	**In %**	**5,9**	**8,2**	**9,6**	**11,6**	**11,7**
Ertragsteuern bereinigt		-4,7	-9,9	-13,7	-23,1	-22,6

TABELLE 035

In Mio. Euro

		9M 2026	2025	2024	2023	2022
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		**12,2**	**31,6**	**36,9**	**48,2**	**50,0**
EAT-Marge bereinigt	In %	**4,2**	**6,3**	**7,0**	**7,8**	**8,1**
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,27	0,71	0,84	1,14	1,11
Dividende je Aktie	In Euro		0,43	0,50	0,33	0,35
Ausschüttungsbetrag			18,60	21,70	14,30	15,16

[1] Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten. Ausgenommen die verfügungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville" in Höhe von 33,5 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 114,9 Mio. Euro).

[2] Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und Termingeldanlagen. Ohne die Förderdarlehen für das Projekt „Westville" in Höhe von 29,2 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 88,0 Mio. Euro).

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

[4] Die Kennzahl Loan-to-Cost wurde im Berichtszeitraum um Angaben zu At-Equity-Finanzanlagen und den entsprechenden Darlehensforderungen erweitert. Dadurch wird das Projektvermögen in den At-Equity-Gesellschaften angemessen repräsentiert. Die Angabe zum 31. Dezember 2025 wurde entsprechend angepasst. Unter der bisherigen Ermittlungsmethode würde die Kennzahl Loan-to-Cost zum 30. September 2026 21,0 % (31. Dezember 2025: 11,9 %) betragen.

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

[6] Full Time Equivalent.

[7] Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

[8] Entsprechend angepasst für den Berichtszeitraum 01. Januar 2026 bis 30. September 2026

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

05.11.2026	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2026
11.03.2027	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2026
05.05.2027	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2027
05.08.2027	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2027
11.11.2027	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2027

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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