

30. SEPTEMBER 2025

Quartalsmitteilung

Q3 2025

► Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht

In Mio. Euro

	9M 2025	9M 2024
Leistungskennzahlen		
Vermarktungsvolumen	229,0	156,6
Neugenehmigungsvolumen ¹	543,5	261,6
Umsatzerlöse bereinigt	347,5	384,5
Ergebniskennzahlen		
Rohergebnis bereinigt	83,0	92,9
Rohergebnismarge bereinigt	In %	23,9
EBIT bereinigt	35,2	45,4
EBIT-Marge bereinigt	In %	10,1
EBT bereinigt	29,3	39,7
EBT-Marge bereinigt	In %	8,4
EAT bereinigt	21,4	29,0
EAT-Marge bereinigt	In %	6,2
Liquiditätskennzahlen		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1,6	127,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	26,2	130,5
Free Cashflow	-25,7	132,4

¹ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

	30.09.2025	31.12.2024
Leistungskennzahlen		
Projektportfolio	7.076,8	6.891,1
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	1.779,7	1.939,0
Eigenkapital	613,4	593,4
Buchwert je Aktie ¹	14,06	13,56
Liquide Mittel ²	221,5	266,2
Nettofinanzschulden ³	159,7	132,5
Verschuldungsgrad ⁴	3,1	2,1
Loan-to-Cost ⁵	In %	13,6
ROCE bereinigt ⁶	In %	6,7
Mitarbeitende⁷		
Anzahl ⁸	407	417
FTE ⁹	338,1	341,9

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

² Ausgenommen der verfügungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 120,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro).

³ Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen. Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 87,3 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 BERICHT ZUR LAGE DES KONZERNS

- 5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 18 Projektgeschäft im Überblick
- 24 Risiko- und Chancenbericht
- 25 Prognosebericht

26 KONZERNABSCHLUSS

- 27 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 28 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 29 Konzernbilanz
- 31 Konzernkapitalflussrechnung
- 33 Segmentberichterstattung
- 35 Appendix (Methoden, Nachtrag)

36 SONSTIGE INFORMATIONEN

- 37 Haftungsausschluss
- 38 Quartalsvergleich
- 39 Mehrjahresübersicht
- 41 Kontakt/Impressum/Finanzkalender

BERICHT ZUR LAGE DES KONZERNS

- 5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 18 Projektgeschäft im Überblick
- 24 Risiko- und Chancenbericht
- 25 Prognosebericht

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

- 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 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, 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.

Finanzkennzahlen kumuliert

TABELLE 002

In Mio. Euro

	9M 2025	9M 2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt ¹	347,5	384,5	-9,6
Rohergebnis bereinigt	83,0	92,9	-10,7
Rohergebnismarge bereinigt ¹	23,9	24,2	-1,2
EBIT bereinigt	35,2	45,4	-22,5
EBT bereinigt	29,3	39,7	-26,2
EAT bereinigt ¹	21,4	29,0	-26,2

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.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

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

		9M 2025	9M 2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt		347,5	384,5	-9,6
Projektaufwand bereinigt		-264,4	-291,6	-9,3
Rohergebnis bereinigt		83,0	92,9	-10,7
Rohergebnismarge bereinigt	In %	23,9	24,2	
Plattformaufwand bereinigt		-54,4	-55,8	-2,5
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		6,6	8,3	-20,5
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		35,2	45,4	-22,5
EBIT-Marge bereinigt	In %	10,1	11,8	
Finanzergebnis bereinigt		-5,9	-5,7	3,5
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		29,3	39,7	-26,2
EBT-Marge bereinigt	In %	8,4	10,3	
Ertragsteuern bereinigt		-7,8	-10,6	-26,4
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		21,4	29,0	-26,2
EAT-Marge bereinigt	In %	6,2	7,5	

- 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

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz lag in den ersten drei Quartalen 2025 mit 347,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 384,5 Mio. Euro) um rund 9,6 % unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang der bereinigten Umsatzerlöse ist hauptsächlich auf eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte Bauleistung zurückzuführen.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen veränderte die Umsatzerlöse leicht um 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,5 Mio. Euro). Infolge der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) erhöhten sich die Umsatzerlöse um 72,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 69,3 Mio. Euro). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert aus dem planmäßigen Fortschritt der Projektentwicklung.

Umsatzerlöse

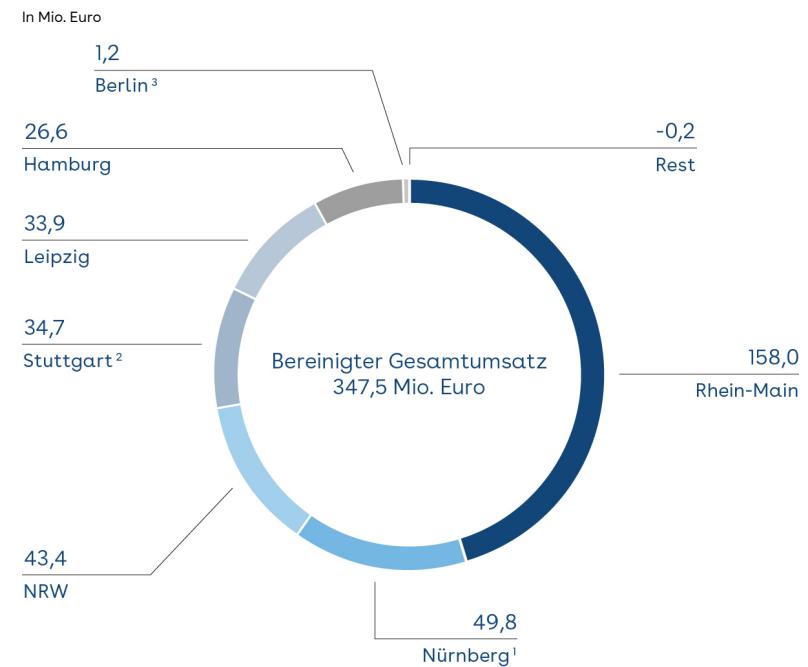
TABELLE 004

	9M 2025	9M 2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse	274,7	315,8	-13,0
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,3	-0,5	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	72,5	69,3	4,6
Umsatzerlöse bereinigt	347,5	384,5	-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 9M 2025

ABBILDUNG 001



¹ Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.

² Beinhaltet Rottenburg, Schorndorf und Herrenberg.

³ Beinhaltet Potsdam.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, der sich im Wesentlichen aus Materialaufwand und Bestandsveränderungen zusammensetzt, sank in den ersten drei Quartalen 2025 ebenfalls auf -264,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -291,6 Mio. Euro). Insbesondere eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte Bautätigkeit führte zu einer Minderung des Materialaufwands auf -241,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -307,8 Mio. Euro). Die Bestandsveränderungen reduzierten sich aufgrund des rückläufigen Baufortschritts der noch nicht verkauften, in der Realisierung befindlichen Projekte auf 38,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 73 Mio. Euro).

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -5,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -1,3 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 15,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 14,9 Mio. Euro), davon 12,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 13,0 Mio. Euro) aus Fördermitteln, wurden zum 30. September 2025 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von -6,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -10,4 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen erhöhten den bereinigten Projektaufwand um -4,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 7,8 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 -60,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -67,9 Mio. Euro).

Projektaufwand

TABELLE 005

In Mio. Euro

	9M 2025	9M 2024	Veränderung In %
Projektaufwand	-203,4	-234,8	-13,4
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-4,9	7,8	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	4,2	3,2	31,3
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-60,4	-67,9	-11,0
Projektaufwand bereinigt	-264,4	-291,6	-9,3

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ging in der Berichtsperiode gegenüber dem Vorjahreswert auf 83,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 92,9 Mio. Euro) zurück.

Rohergebnis

TABELLE 006

In Mio. Euro

	9M 2025	9M 2024	Veränderung In %
Rohergebnis	71,3	81,0	-12,0
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-4,5	7,2	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	4,2	3,2	31,3
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	12,1	1,4	>100,0
Rohergebnis bereinigt	83,0	92,9	-10,7

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug im Berichtszeitraum 23,9 % (Vorjahreszeitraum: 24,2 %).

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand lag mit -54,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -55,8 Mio. Euro) unter dem Vorjahresniveau. Im Berichtszeitraum wurden indirekte Vertriebskosten in Höhe von 5,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,3 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 15,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 14,9 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert. Der Anstieg der indirekten Vertriebskosten reflektiert die gestiegenen Vermarktungsaktivitäten. Des Weiteren wurde der Ertrag im Zusammenhang mit dem Verkauf sämtlicher Anteile an der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 5 GmbH) in Höhe von 13,1 Mio. Euro bereinigt, da die Westville-Projektentwicklung in der bereinigten Ertragslage als klassische Projektentwicklung nach IFRS 15 bilanziert wird.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Plattformaufwand

TABELLE 007

In Mio. Euro

	9M 2025	9M 2024	Veränderung In %
Plattformaufwand	-31,2	-42,7	-26,9
+ Effekte aus Umgliederungen	-10,4	-13,6	-23,5
+ Einmal- und Sondereffekte	0,3	0,5	-40,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-13,1	0,0	>100,0
Plattformaufwand bereinigt	-54,4	-55,8	-2,5

Der berichtete Personalaufwand ist in den ersten drei Quartalen 2025 mit -36,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -37,8 Mio. Euro) um etwa 2,9 % gegenüber dem Vorjahresniveau gesunken.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 30,0 Mio. Euro (Vorjahr: 20,7 Mio. Euro) deutlich über dem Wert des Vorjahrs. Der wesentliche Faktor für diese Entwicklung ist der Ertrag im Zusammenhang mit dem Verkauf der Anteile an der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG im Juli 2025 in Höhe von 13,1 Mio. Euro. Darüber hinaus sind insbesondere Erträge aus der Realisierung von Zuschüssen in Höhe von 12,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 13,0 Mio. Euro) enthalten. Die Erträge aus der Auflösung von personalbezogenen Rückstellungen und Verbindlichkeiten beliefen sich im Berichtszeitraum auf 0,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,1 Mio. Euro). Des Weiteren wurden im Berichtszeitraum Erträge aus der Auflösung von projektbezogenen Rückstellungen sowie frei gewordenen projektbezogenen Verbindlichkeiten in Höhe von 3,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,7 Mio. Euro) realisiert.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 15,7 Mio. Euro (Vorjahr: 14,9 Mio. Euro), die für Zwecke der Segmentberichterstattung in den bereinigten Projektaufwand umgegliedert wurden.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit -21,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -21,8 Mio. Euro) auf dem Niveau des Vorjahrs. 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 6,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 8,3 Mio. Euro) entfielen im Berichtszeitraum nahezu vollständig auf die Bauaktivitäten und den Vertrieb des Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe. Sie spiegeln die erwartete Entwicklung dieser Projektentwicklung wider.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist im Wesentlichen aufgrund des gesunkenen Rohergebnisses auf 35,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 45,4 Mio. Euro) zurückgegangen.

EBIT

TABELLE 008

In Mio. Euro

	9M 2025	9M 2024	Veränderung In %
EBIT	46,7	46,6	0,2
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-4,5	7,2	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	-6,3	-10,4	-39,4
+ Einmal- und Sondereffekte	0,3	0,5	-40,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-0,9	1,4	k. A.
EBIT bereinigt	35,2	45,4	-22,5
EBIT-Marge bereinigt	In %	10,1	11,8

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Wie im Vorjahreszeitraum fiel auch in den ersten drei Quartalen 2025 kein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen an.

Das berichtete Finanzergebnis verbesserte sich in der Berichtsperiode auf -12,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -16,0 Mio. Euro). Diese Verbesserung ist in erster Linie auf den Rückgang der Finanzaufwendungen um 7,2 Mio. Euro zurückzuführen. Der Rückgang resultiert überwiegend aus der verbesserten Finanzierungsbasis für laufende und neu abgeschlossene Finanzierungen.

Das bereinigte Finanzergebnis verschlechterte sich im Berichtszeitraum leicht auf -5,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -5,7 Mio. Euro). Aktivierte Zinsen aus Projektfinanzierungen vor dem Verkaufsstart wurden in Höhe von 6,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,4 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr im Wesentlichen aufgrund des gesunkenen Rohergebnisses auf 29,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 39,7 Mio. Euro).

EBT

TABELLE 009

In Mio. Euro

	9M 2025	9M 2024	Veränderung In %
EBT	55,3	30,5	81,3
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-4,5	7,2	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	0,3	0,5	-40,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-21,8	1,4	k. A.
EBT bereinigt	29,3	39,7	-26,2
EBT-Marge bereinigt	In %	8,4	10,3

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich in den ersten drei Quartalen 2025 auf 26,8 % (Vorjahreszeitraum: 26,8 %). 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 12,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 6,6 Mio. Euro).

Im Juli 2025 wurde in Deutschland die Senkung des Körperschaftsteuersatzes von aktuell 15 % auf 10 % bis zum Jahr 2032 beschlossen. Ab dem Jahr 2028 wird der Körperschaftsteuersatz jährlich um jeweils einen Prozentpunkt gesenkt. Die Steuersatzänderung führt zu einer Neubewertung der latenten Steuerpositionen im dritten Quartal 2025. Der Effekt, der sich aus der Steuersatzänderung ergibt, ist insgesamt nicht wesentlich.

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern der Instone Group belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 21,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 29,0 Mio. Euro). Vor Bereinigung aus Kaufpreisallokation, Effekten aus Share-Deal-Verträgen, Einmal- und Sondereffekten sowie den daraus resultierenden Steuereffekten betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 42,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 23,9 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern betrug 0,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,4 Mio. Euro). Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern lag ebenfalls bei 0,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,4 Mio. Euro).

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im Berichtszeitraum bei 0,48 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,66 Euro).

Ergebnis je Aktie

TABELLE 010

In Mio. Euro

		9M 2025	9M 2024	Veränderung In %
Aktien ¹	In Tsd. Stück	43.322,6	43.322,6	0,0
Anteile des Konzerns		42,4	23,6	79,7
Ergebnis je Aktie	In Euro	0,98	0,54	81,5
Anteile des Konzerns bereinigt		21,0	28,7	-26,8
Ergebnis je Aktie bereinigt	In Euro	0,48	0,66	-27,3

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

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 011

In Mio. Euro

	30.09.2025	31.12.2024	Veränderung In %
Langfristige Vermögenswerte	89,0	84,5	5,3
Vorräte	1.092,7	1.188,1	-8,0
Vertragsvermögenswerte	94,9	91,1	4,2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	161,0	149,1	8,0
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	342,1	426,2	-19,7
Aktiva	1.779,7	1.939,0	-8,2
Eigenkapital	613,4	593,4	3,4
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	106,6	137,2	-22,3
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	361,8	374,1	-3,3
Langfristige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	64,2	96,4	-33,4
Kurzfristige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	633,6	737,9	-14,1
Passiva	1.779,7	1.939,0	-8,2

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

Mit Wirkung zum 1. Juli 2025 wurden sämtliche Anteile an der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG verkauft. Somit ist diese Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt nicht mehr Teil des Konzernabschlusses und wurde entkonsolidiert. Durch den Verkauf der Anteile wurde ein sonstiger Ertrag in Höhe von 13,1 Mio. Euro sowie ein Beteiligungsertrag in Höhe von 20,9 Mio. Euro erzielt. Als Folge der Entkonsolidierung wurden am 1. Juli 2025 auf der Aktivseite im Wesentlichen Vorratsvermögen in Höhe von 133,5 Mio. Euro sowie Bankguthaben in Höhe von 46,1 Mio. Euro nicht mehr bilanziert. Auf der Passivseite wurden im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten (Förderdarlehen) in Höhe von 27,4 Mio. Euro, langfristige sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Zins- und Tilgungszuschuss des Förderdarlehens in Höhe von 6,1 Mio. Euro, kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Weitergabe des Zuschusses an den Erwerber in Höhe von 5,9 Mio. Euro, Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 4,9 Mio. Euro sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3,7 Mio. Euro nicht mehr im Konzernabschluss erfasst.

Die Summe der Vermögenswerte der Instone Group ging zum 30. September 2025 auf 1.779,7 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 1.939,0 Mio. Euro) zurück. Dies ist insbesondere auf den durch die beschriebene Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG beeinflussten Rückgang des Vorratsvermögens sowie der liquiden Mittel und Termingeldanlagen zurückzuführen.

Der Anstieg 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 71,5 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.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Das Vorratsvermögen reduzierte sich im Wesentlichen durch die Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (Effekt: 133,5 Mio. Euro) zum 30. September 2025 auf 1.092,7 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 1.188,1 Mio. Euro). Zum 30. September 2025 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 617,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 679,7 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkauft unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), die zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung bewertet wurden, sind zum 30. September 2025 auf 382,8 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. September 2025 auf -292,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: -219,0 Mio. Euro).

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 012

In Mio. Euro

	30.09.2025	31.12.2024	Veränderung In %
Vertragsvermögenswerte (brutto)	382,8	305,2	25,4
Erhaltene Anzahlungen	-292,8	-219,0	33,7
	90,0	86,3	4,3
Aktivierte Vertragsanbahnungskosten	4,9	4,8	2,1
Vertragsvermögenswerte (netto)	94,9	91,1	4,2

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 161,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 149,1 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 reduzierten sich im Berichtszeitraum auf 9,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 11,7 Mio. Euro). Insgesamt beinhalten die Forderungen im Wesentlichen Einbehälte bei übergebenen Wohnprojekten.

Die kurzfristigen Finanzforderungen in Höhe von 25,7 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 12,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 8,7 Mio. Euro).

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stiegen im Berichtszeitraum von 101,2 Mio. Euro auf 110,4 Mio. Euro. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe von 45,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 59,4 Mio. Euro) für den Bau 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 56,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 39,5 Mio. Euro) angestiegen. Des Weiteren ist in diesem Posten eine sonstige Forderung aus dem Anteilsverkauf der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG in Höhe von 7,0 Mio. Euro erfasst.

Der Bestand an flüssigen Mitteln und Termingeldanlagen reduzierte sich im Berichtszeitraum überwiegend durch die Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (Effekt: 46,1 Mio. Euro) auf 342,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 426,2 Mio. Euro). Darin sind flüssige Mittel aus für Kunden aufgenommenen Förderdarlehen in Höhe von 120,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro) enthalten. In diesem Zusammenhang wird auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen, [Seite 31 f.](#)

In der Bilanz zum 30. September 2025 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 106,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 137,2 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) mit 361,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 374,1 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen reduzierten sich somit zum Stichtag auf 468,5 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 511,3 Mio. Euro) an. Der Rückgang bei den Unternehmensfinanzierungen resultiert aus der planmäßigen Tilgung des Schuldenscheindarlehens in Höhe von 30,0 Mio. Euro im August 2025. Der Rückgang bei den Projektfinanzierungen betrifft ausschließlich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten. Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind mit 364,3 Mio. Euro zum 30. September 2025 (31. Dezember 2024: 391,1 Mio. Euro) deutlich rückläufig. Im gleichen Zeitraum sanken auch die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 104,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 120,2 Mio. Euro). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten resultierte aus einer erhöhten Nettorückführung von Finanzkrediten im Berichtszeitraum.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Zudem sind aus der Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG langfristige Finanzverbindlichkeiten abgegangen (Effekt: 27,4 Mio. Euro).

Die langfristigen Rückstellungen und übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 64,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 96,4 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen langfristige sonstige Verbindlichkeiten sowie passive latente Steuern in Höhe von 16,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 34,3 Mio. Euro).

Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 33,3 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 47,4 Mio. Euro) betreffen vollauf den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit den Förderdarlehen. Der Rückgang resultiert zum einen aus der Gewährung eines Tilgungszuschusses bei einem der Förderdarlehen in Höhe von 5,9 Mio. Euro sowie zum anderen aus der Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (Effekt: 6,1 Mio. Euro).

Die kurzfristigen Rückstellungen und übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 633,6 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 24,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 26,3 Mio. Euro) sowie Vertragsverbindlichkeiten.

Der Rückgang der kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten auf 449,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 541,5 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 427,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 503,3 Mio. Euro) aufgrund der Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG. Der zusätzliche Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 12,4 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 122,9 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 wird zudem durch die Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG beeinflusst (Effekt: 3,7 Mio. Euro).

Die Vertragsverbindlichkeiten haben sich entsprechend dem Fortschritt der einzelnen Projekte erwartungsgemäß auf 9,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 20,4 Mio. Euro) verringert.

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. September 2025 bei 34,5 % (31. Dezember 2024: 30,6 %).

Der Bestand der vom Unternehmen gehaltenen Aktien betrug zum 30. September 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. September 2025 bei 43.322.575 Aktien.

Der Verschuldungsgrad (exklusive der Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) ist im Vergleich zum 31. Dezember 2024 leicht angestiegen. Nach Auffassung des Managements liegt dieser weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die gestiegene Nettoverschuldung hat den Verschuldungsgrad im Vergleich zum 31. Dezember 2024 auf das 3,1-Fache des bereinigten EBITDA erhöht. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten erhöhte sich auf 13,6 % (31. Dezember 2024: 10,5 %). Diese Entwicklung entspricht den Erwartungen des Managements.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 013

In Mio. Euro

	30.09.2025	31.12.2024	Veränderung In %
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	277,0	278,5	-0,5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	104,2	120,2	-13,3
Finanzverbindlichkeiten	381,2	398,7	-4,4
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²	-221,5	-266,2	-16,8
Nettofinanzschulden (NFS)	159,7	132,5	20,5
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten	1.178,2	1.258,7	-6,4
Loan-to-Cost³	In %	13,6	10,5
EBIT bereinigt (LZM) ⁴	47,3	57,5	-17,7
Abschreibungen (LZM) ⁴	4,1	5,0	-18,0
EBITDA bereinigt (LZM)⁴	51,4	62,5	-17,8
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM)) ⁴	3,1	2,1	

¹ Ausgenommen die Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 87,3 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 120,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro).

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

⁴ LZM = Letzte zwölf Monate.

Finanzlage

Zum Ende des dritten Quartals 2025 hat sich der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierung aufgrund einer planmäßigen Tilgung des Schulscheindarlehens in Höhe von 30,0 Mio. Euro auf 105,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 135,0 Mio. Euro) reduziert; Konsortialkredite waren wie im Geschäftsjahr 2024 zum Bilanzstichtag nicht gezogen. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) reduzierte sich geringfügig auf 223,8 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 648,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 719,2 Mio. Euro) verminderte sich im Berichtszeitraum durch die planmäßige Rückführung von Projektfinanzierungen.

Zum 30. September 2025 standen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 405,5 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 442,6 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) und in Höhe von 243,3 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.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

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

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 014

In Mio. Euro

Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine)

	Fällig	Kreditbetrag
Laufzeit < 1 Jahr	2026	17,5
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2026/2027	70,0
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2028	17,5
		105,0

Unternehmensfinanzierungen (Konsortialkredite)

Ausnutzung

	Fällig	Kreditbetrag	Ausnutzung
Laufzeit < 1 Jahr	2026	33,3	0,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	-	0,0	0,0
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2027	105,0	0,0
		138,3	0,0

Projektfinanzierungen

Ausnutzung

	Fällig	Kreditbetrag	Ausnutzung
Laufzeit < 1 Jahr	2025/2026	140,8	74,9
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2026/2027	119,8	119,8
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2027/2028	69,1	8,0
Laufzeit > 3 Jahre	>2028	75,8	21,1
		405,5	223,8

Projektfinanzierungen (für Kunden aufgenommene Förderdarlehen)

Ausnutzung¹

	Fällig	Kreditbetrag	Ausnutzung
Laufzeit > 3 Jahre	2031	150,0	120,6
		150,0	120,6

¹Darin ist ein Zins- und Tilgungszuschuss in Höhe von 33,3 Mio. Euro enthalten, der als sonstige langfristige Verbindlichkeit bilanziert wird.

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 015

In Mio. Euro

	9M 2025	9M 2024	Veränderung In %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1,6	127,1	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-24,1	5,3	k. A.
Free Cashflow	-25,7	132,4	k. A.
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-58,4	-86,1	-32,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-84,1	46,3	k. A.
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	426,2	383,6	11,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	342,1	429,9	-20,4

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der Instone Group in Höhe von -1,6 Mio. Euro hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich verschlechtert (Vorjahreszeitraum: 127,1 Mio. Euro). Der wesentliche Grund dafür ist der deutliche Rückgang der Erwerberzahlungen bei Projektiübergaben. Im September 2024 wurde eine endfällige Zahlung bei der Übergabe eines Investorenprojektes in Höhe von 91,4 Mio. Euro erfasst. Darüber hinaus sind die baubegleitenden Zahlungen der Erwerber im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rückläufig. Der Umfang der Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert ist deutlich auf 27,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,4 Mio. Euro) angestiegen.

Von den Finanzmittelfonds am 30. September 2025 unterliegen insgesamt 128,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 175,8 Mio. Euro) einer Verfügungsbeschränkung.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 016

In Mio. Euro

	9M 2025	9M 2024	Veränderung In %
EBITDA bereinigt	38,1	49,2	-22,5
Andere nicht zahlungswirksame Posten	12,0	-5,4	k. A.
Gezahlte Steuern	-17,1	-12,4	37,9
Net-Working-Capital-Veränderung ¹	-34,6	95,7	k. A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1,6	127,1	k. A.
Auszahlungen für Grundstücke	27,8	3,4	712,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	26,2	130,5	-79,9

¹Net 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 26,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 130,5 Mio. Euro) deutlich unter dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich in den ersten drei Quartalen 2025 auf -24,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,3 Mio. Euro). Diese deutliche Verschlechterung ist überwiegend durch den Abgang der liquiden Mittel im Zusammenhang mit dem Verkauf der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG in Höhe von 46,1 Mio. Euro verbunden. Demgegenüber steht die dazugehörige Kaufpreiszahlung in Höhe von 14,9 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich zum 30. September 2025 auf -58,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -86,1 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettorückführung bestehender Finanzkredite in Höhe von -15,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Nettoaufnahme -44,4 Mio. Euro), bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 89,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 98,2 Mio. Euro) sowie Rückzahlungen für fällige Finanzkredite in Höhe von 104,3 Mio. Euro (Vorjahr: 142,6 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 18,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 24,3 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Der Bestand an Finanzmitteln ging zum 30. September 2025 auf 342,1 Mio. Euro zurück (Vorjahreszeitraum: 429,9 Mio. Euro).

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

► Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 017

In Mio. Euro

	9M 2025	9M 2024
Vermarktungsvolumen ¹	229,0	156,6
Vermarktungsvolumen	In Stück	In Stück
	30.09.2025	31.12.2024
Projektportfolio (Bestand) ²	7.076,8	6.891,1
davon bereits verkauft	2.603,3	2.755,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	In Stück
davon bereits verkauft	In Stück	In Stück

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.

Im dritten Quartal konnte der Absatz im Stückvertrieb weiter gesteigert werden, was sich in einem Verkaufsvolumen für den entsprechenden Zeitraum von 75,9 Mio. Euro für 151 verkauften Einheiten ausdrückt (erstes Halbjahr 90,6 Mio. Euro/182 Einheiten). Das Verkaufs niveau des Stückvertriebs für die ersten neun Monate des Jahres 2025 mit 166,5 Mio. Euro und 333 verkauften Einheiten wurde in hohem Maße durch die im Berichtszeitraum realisierten Vertriebsstarts geprägt. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum konnte das Verkaufsvolumen im Stückvertrieb nahezu verdoppelt werden (Vorjahreszeitraum: 88,7 Mio. Euro/170 Einheiten).

Im Berichtszeitraum konnte mit einem Teilprojekt von „Grafental“ in Düsseldorf ein institutioneller Verkaufsabschluss umgesetzt werden. Zusammen mit realisierten Nachträgen und Kaufpreisadjustierungen bereits verkaufter Projekte sowie Mieterlösen beträgt das Verkaufsvolumen der Investorenware 62,5 Mio. Euro bei 117 Verkaufseinheiten.

Insgesamt konnte somit ein Verkaufsvolumen von 229,0 Mio. Euro mit 450 Verkaufseinheiten erzielt werden. Der Verkaufswert des Vergleichszeitraums des Vorjahrs wurde damit deutlich übertroffen (Vorjahreszeitraum: 156,6 Mio. Euro/336 Einheiten).

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

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermarktung 9M 2025 nach Regionen

ABBILDUNG 002

In %

6,2

Leipzig

8,0

Nürnberg²

11,0

Hamburg

11,2

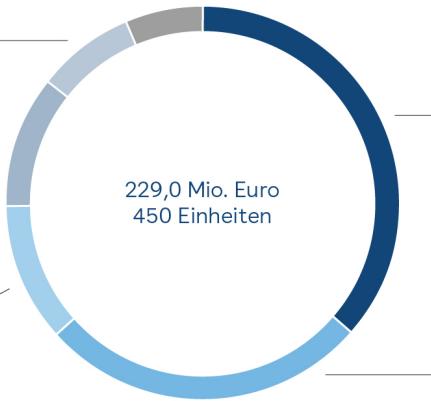
Stuttgart¹

36,4

NRW

27,1

Rhein-Main



¹ Beinhaltet Schorndorf, Rottenburg und Herrenberg.

² Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.

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

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen - Vermarktungsvolumen 9M 2025

TABELLE 018

In Mio. Euro

Einzelvertrieb

	Volumen	Einheiten
„nyoo berry“	28,8	68
„Schönhof-Viertel“	28,1	38
„Urban.Ilse Campus“	25,1	40
„Lahnwarte“	24,4	55
„Parkresidenz“	13,7	26
„Neckar.Au Viertel“	13,1	30
„Gefylde“	12,3	26
„Lagarde“	9,3	25
„Fuchsgärten“	8,8	18
Sonstige	3,0	7

Investorenware

„Grafental“	Düsseldorf	55,4	117
Sonstige ¹	Sonstige	7,1	0

¹ Unter anderem Nachträge, Kaufpreisadjustierungen und Mieterlöse.

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 30. September 2025 beinhaltete 502 Einheiten mit einem erwarteten Erlös volumen von rund 304 Mio. Euro. Die Erhöhung des Verkaufsangebots im Vergleich zum Endjahreswert 2024 (31. Dezember 2024: 375 Einheiten und 221 Mio. Euro) ist auf die Vertriebsstarts der Projekte „Lahnwarte“ in Frankfurt am Main, „nyoo berry“ in Duisburg, „Gefylde“ in Herrenberg, „Polaris“ in Hofheim sowie eines weiteren Teilprojekts der „Parkresidenz“ in Leipzig mit insgesamt 460 Einheiten zurückzuführen. Davon abgezogen wurde der erfolgreiche Verkauf von insgesamt 333 Stückvertriebseinheiten im Berichtszeitraum.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

► Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

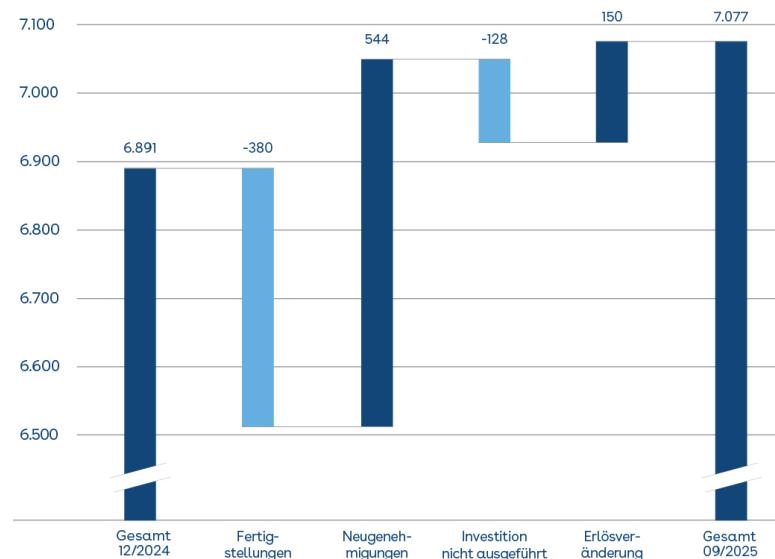
Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Entwicklung Projektportfolio zum 30.09.2025

ABBILDUNG 003

In Mio. Euro



Zum 30. September 2025 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 46 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 7.076,8 Mio. Euro und ist damit im Vergleich zum 31. Dezember 2024 (6.891,1 Mio. Euro) gestiegen.

Im Wesentlichen ist der Anstieg des Volumens auf insgesamt acht neu genehmigte Projekte im Berichtszeitraum zurückzuführen (543,5 Mio. Euro). Die Neugenehmigungen basieren teilweise auf Vereinbarungen mit späterem Grunderwerb. Folglich sind diese Investitionsmittel entsprechend reserviert, die finale Entscheidung zu den Akquisitionen steht allerdings teilweise noch aus. Der Vorstand der Instone Group geht darüber hinaus von einer zusätzlichen Erhöhung des Investitionsvolumens in den kommenden Monaten aus.

Zusätzlich wirkten sich die Erlösveränderungen verschiedener Bestandsprojekte im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung erhöhend auf den Projektportfoliowert aus (150,4 Mio. Euro).

Die Reduzierungen im Projektportfolio ergeben sich aus den erfolgreichen Fertigstellungen der Projekte „Seetor City Campus“ und „Carlina Park“ in Nürnberg sowie des Projekts „west.side“ in Bonn (Volumen: 380,5 Mio. Euro). Ebenfalls reduzierend wirkt sich der Rückzug von einer Investitionsfreigabe in Mönchengladbach aufgrund stark veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen aus (vgl. Kategorie „Investition nicht ausgeführt“).

Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 2.249,7 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert, davon 1.354,1 Mio. Euro bereits übergeben.

Zum 30. September 2025 beträgt die prognostizierte Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt am Main rund 24,4¹ % und liegt 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. September 2025 bei rund 23,4 %.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

► Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

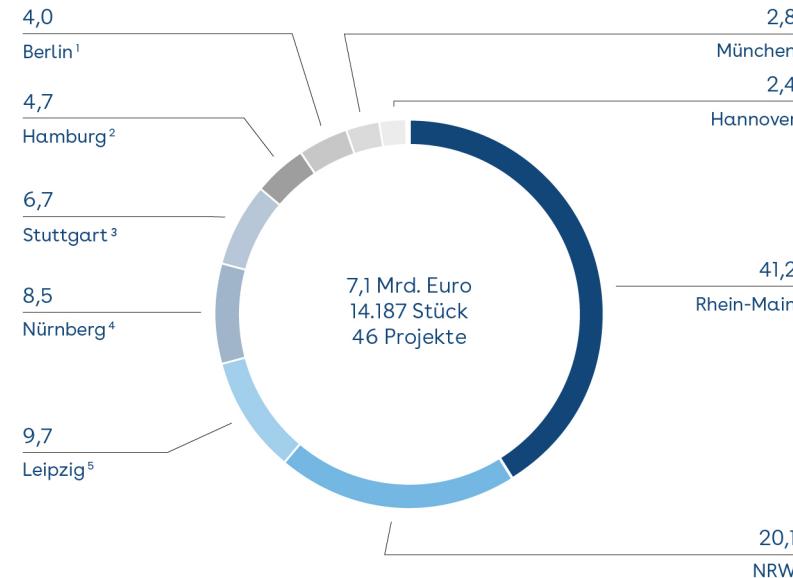
Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektportfolio nach Regionen zum 30.09.2025

ABBILDUNG 004

In %



Der wesentliche Anteil – circa 98 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. September 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 46 Projekte des Projektportfolios der Instone Group (wie in Abbildung 004 dargestellt) werden um fünf weitere Projekte ergänzt, die in nicht vollkonsolidierten Gesellschaften realisiert werden. Insgesamt wird für diese Projekte ein Gesamterlösvolumen von rund 1,6 Mrd. Euro (Anteil der Instone Group circa 670 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 2.750 Wohneinheiten erwartet.

¹ Beinhaltet Berlin und Nauen.

² Beinhaltet Hamburg und Norderstedt.

³ Beinhaltet Stuttgart Rottenburg, Herrenberg, Remshalden und Schorndorf.

⁴ Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.

⁵ Beinhaltet Leipzig und Halle.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

► Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

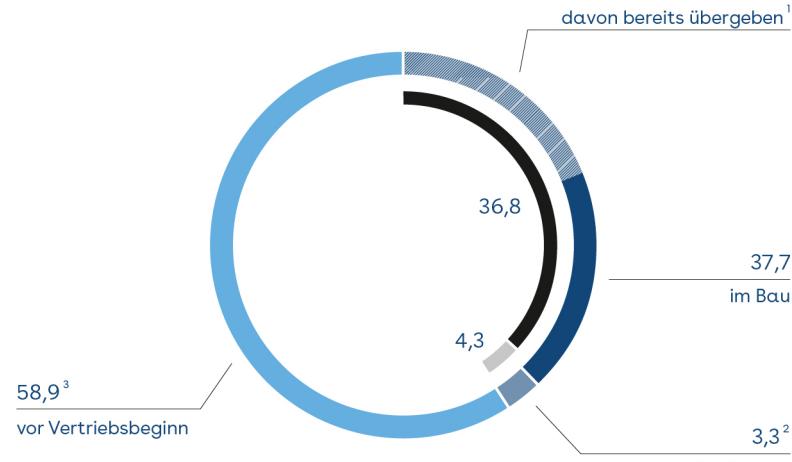
Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektportfolio nach Gruppen;
Basis: Verkaufserlöse

In %

ABBILDUNG 005



Innerer Sektor:

- Verkauft
- Unverkauft

¹ 18,5 % 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 8,2 % des Projektportfolios sind im Status „vor Grunderwerb“. Diese Projekte sind in der Angabe „vor Vertriebsbeginn“ enthalten.

Mit den in diesem Berichtsjahr wieder stärker in den Fokus gerückten Akquisitionen sowie der fortlaufenden Fertigstellung von verkauften Projekten 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 konnten insgesamt fünf Vertriebsabschnitte die Vertriebsreife erlangen und entsprechend in den Vertrieb starten. Aufgrund des verbesserten Marktumfelds für den Stückvertrieb, insbesondere für das Kapitalanlageprodukt mit attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten, sind im letzten Quartal 2025 Vertriebsstarts für weitere Projekte vorgesehen.

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

Der Anteil bereits übergebener Projektteile am Portfolio (31. Dezember 2024: 16,3 %), enthalten in der Kategorie „im Bau“, ist im Vergleich zum Jahresendstand 2024 gestiegen.

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. September 2025 bereits etwa 37 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolume der Projektkategorien „im Bau“ und „vor Baubeginn“ sind circa 90 % der Projekte zum 30. September 2025 verkauft.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Bereinigte Umsatzerlöse

Im Berichtszeitraum wurde ein bereinigter Umsatz in Höhe von 347,5 Mio. Euro erzielt (Vorjahreszeitraum: 384,5 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 9M 2025

In Mio. Euro

TABELLE 019

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Westville“	Frankfurt a. M.	72,7
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	62,2
„Parkresidenz“	Leipzig	33,8
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	32,4
„Urban.Ilse Campus“	Hamburg	26,6
„Lagarde“	Bamberg	19,1
„Boxdorf“	Nürnberg	11,5
„Literaturquartier“	Essen	11,1
„Grafental“	Düsseldorf	11,0
„nyoo berry“	Duisburg	10,7

Die Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt und der Weiterentwicklungsprozess bei 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 drei Teilprojekte der „Parkresidenz“ in Leipzig, das Projekt „Lahnwarte“ in Frankfurt am Main sowie je ein Teilprojekt der Projekte „Lagarde“ in Bamberg, „nyoo berry“ in Duisburg und „Gefylde“ in Herrenberg mit insgesamt 510 Einheiten in die Baurealisierung starten. Insgesamt befinden sich derzeit 2.539 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase.

Die Übergaben im Berichtszeitraum erreichten mit 1.052 Einheiten ein Volumen von rund 569 Mio. Euro.

Alle Entwicklungen im herausfordernden Marktumfeld werden hinsichtlich unserer Projekte weiterhin engmaschig verfolgt. Erkennbare Herausforderungen werden in die Ablaufprozesse integriert und die wirtschaftlichen Projektprognosen werden entsprechend konservativ/realistisch erstellt.

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

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

► Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

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 würden.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

► Prognosebericht

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
Vermarktvolumen	>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.

KONZERNABSCHLUSS

- 27 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 28 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 29 Konzernbilanz
- 31 Konzernkapitalflussrechnung
- 33 Segmentberichterstattung
- 35 Appendix (Methoden, Nachtrag)



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 021

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Umsatzerlöse	274.656	315.771
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	38.081	73.020
	312.737	388.792
Sonstige betriebliche Erträge	30.037	20.724
Materialaufwand	-241.445	-307.828
Personalaufwand	-36.687	-37.835
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.612	-21.764
Abschreibungen	-2.971	-3.855
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	40.058	38.234
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	6.600	8.330
Übriges Beteiligungsergebnis	20.857	-27
Finanzertrag	6.479	9.722
Finanzaufwand	-18.440	-25.550
Übriges Finanzergebnis	-220	-179
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	55.334	30.530
Ertragsteuern	-12.442	-6.608
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	42.892	23.922
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	42.407	23.567
Anteilen anderer Gesellschafter	486	355
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)	43.322.575	43.322.575
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	0,98	0,54



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

► Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzerngesamtergebnisrechnung

TABELLE 022

In Tsd. Euro

	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Konzernergebnis nach Steuern	42.892	23.922
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	1.120	544
Ertragsteuereffekte	-252	-94
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	868	450
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	43.761	24.372
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	43.275	24.017
Anteilen anderer Gesellschafter	486	355
	43.761	24.372



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernbilanz

Konzernbilanz

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	30.09.2025	31.12.2024
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	0	36
Leasingvermögen	8.587	8.119
Sachanlagen	333	568
At Equity bewertete Finanzanlagen	71.543	64.192
Übrige Finanzanlagen	440	375
Finanzforderungen	1.873	4.992
Latente Steuern	128	131
	88.960	84.470
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.092.660	1.188.097
Leasingvermögen	3.019	3.023
Finanzforderungen	25.746	24.255
Vertragsvermögenswerte	94.919	91.076
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.766	11.742
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	110.402	101.219
Ertragsteueransprüche	12.096	8.674
Flüssige Mittel	342.117	426.242
	1.690.726	1.854.329
SUMME AKTIVA	1.779.687	1.938.799



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	30.09.2025	31.12.2024
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	237.488	216.742
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	2.230	1.361
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	-36.697	-36.697
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	608.991	587.378
Anteile anderer Gesellschafter	4.416	5.993
	613.407	593.371
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	976
Andere Rückstellungen	6.117	6.009
Finanzverbindlichkeiten	364.298	391.066
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaften zuzurechnendem Nettovermögen	7	6
Leasingverbindlichkeiten	8.685	7.601
Sonstige Verbindlichkeiten	33.292	47.405
Latente Steuern	16.112	34.318
	428.511	487.380
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	24.562	26.285
Finanzverbindlichkeiten	104.160	120.189
Leasingverbindlichkeiten	3.321	3.958
Vertragsverbindlichkeiten	9.419	20.441
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.884	134.184
Sonstige Verbindlichkeiten	448.960	541.510
Ertragsteuerverbindlichkeiten	24.463	11.480
	737.769	858.048
SUMME PASSIVA	1.779.687	1.938.799

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Konzernergebnis nach Steuern	42.892	23.922
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	2.971	3.855
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	-1.344	3.532
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	31.049	12.245
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	-18.455	-5.530
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	-6.600	-8.330
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	1	33
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	12.181	16.008
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(-) Erträge	-12.617	-1.965
(+/-) Veränderung Net Working Capital ¹	-34.560	95.703
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	-17.087	-12.427
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.569	127.046
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-556
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21	-54
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	1.673	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-65	-1.249
(+) Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Gesellschaften	0	6
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	-752	-551
(+) Einzahlungen aus Veräußerungen von Tochterunternehmen abzüglich übergebener Zahlungsmittel	-31.196	0
(+) Erhaltene Zinsen	6.250	7.716
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-24.111	5.312



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	89.244	98.215
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-104.318	-142.578
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-2.801	-3.220
(-) Gezahlte Zinsen	-18.909	-24.289
(-) Gezahlte Dividenden	-21.661	-14.296
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-58.445	-86.093
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	426.242	383.605
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-84.125	46.265
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	342.117	429.871

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

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

► Segmentbericht-
erstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Segmentberichterstattung

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.09.2025

TABELLE 025

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

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

► Segmentbericht-
erstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Segmentberichterstattung (Fortsetzung)

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.09.2024

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	384.490	-69.265	0	0	547	315.771
Projektaufwand	-291.620	67.850	0	-3.245	-7.792	-234.807
Materialaufwand	-294.226	0	0	-13.601	0	-307.828
Bestandsveränderungen	2.606	67.850	0	10.356	-7.792	73.020
Rohergebnis	92.870	-1.415	0	-3.245	-7.246	80.964
Plattformaufwand	-55.847	0	-484	13.601	0	-42.730
Personalaufwand	-37.835	0	0	0	0	-37.835
Sonstige betriebliche Erträge	5.786	0	0	14.938	0	20.724
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.942	0	-484	-1.337	0	-21.764
Abschreibungen	-3.855	0	0	0	0	-3.855
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	8.330	0	0	0	0	8.330
EBIT	45.353	-1.415	-484	10.356	-7.246	46.565
Übriges Beteiligungsergebnis	-27	0	0	0	0	-27
Finanzergebnis	-5.651	0	0	-10.356	0	-16.008
EBT	39.675	-1.415	-484	0	-7.246	30.530
Steuern	-10.650					-6.608
EAT	29.026					23.922

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

► Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Appendix (Methoden, Nachtrag)

Grundlagen der Quartalsmitteilung

Für die Quartalsmitteilung zum 30. September 2025 wurden grundsätzlich die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Der Konzernabschluss der Instone Group zum 31. Dezember 2024 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 2025 liegen nicht vor.

Sonstige Informationen

- 37 Haftungsausschluss
- 38 Quartalsvergleich
- 39 Mehrjahresübersicht
- 41 Kontakt/Impressum/Finanzkalender



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

► 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

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Quartalsvergleich

In Mio. Euro

TABELLE 027

		Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktvolumen		132,7	54,7	41,6	173,6	34,7
Vermarktvolumen	In Stück	268	106	76	366	55
Projektportfolio (Bestand)		7.076,8	6.840,7	6.971,4	6.891,1	7.111,0
davon bereits verkauft		2.603,3	2.470,5	2.796,4	2.755,0	2.675,8
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.187	13.793	14.236	14.243	14.650
davon bereits verkauft	In Stück	5.823	5.555	6.264	6.188	6.074
Neugenehmigungsvolumen ¹		255,6	216,7	71,2	0,0	0,0
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	636	397	109	0	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-1,1	16,4	-16,9	-24,6	107,7
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt		116,5	126,0	105,0	142,7	129,1
Projektaufwand bereinigt		-91,9	-95,6	-76,9	-116,4	-101,8
Rohergebnis bereinigt		24,5	30,4	28,1	26,3	27,3
Rohergebnismarge bereinigt	In %	21,0	24,1	26,8	18,4	21,1
Plattformaufwand bereinigt		-19,8	-16,9	-17,7	-17,1	-18,9
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		1,6	2,4	2,6	2,9	3,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		6,3	16,0	12,9	12,1	12,0
EBIT-Marge bereinigt	In %	5,4	12,7	12,3	8,5	9,3
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-0,9	-2,3	-2,7	-1,2	0,0
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		5,4	13,7	10,2	10,9	11,9
EBT-Marge bereinigt	In %	4,6	10,9	9,7	7,6	9,2
Ertragsteuern bereinigt		-1,1	-3,9	-2,8	-3,1	-3,3
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		4,2	9,7	7,5	7,9	8,5
EAT-Marge bereinigt	In %	3,6	7,7	7,1	5,5	6,6
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,09	0,22	0,17	0,18	0,19

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

In Mio. Euro

	9M 2025	2024	2023	2022	2021	
Liquiditätskennzahlen						
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1,6	102,5	107,7	70,2	43,9	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	26,2	148,0	118,1	187,2	256,3	
Free Cashflow	-25,7	116,6	119,2	79,6	167,4	
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	221,5	266,2	267,7	255,6	151,0	
Bilanzkennzahlen						
Bilanzsumme	1.779,7	1.939,0	1.839,6	1.780,3	1.520,8	
Vorräte	1.092,7	1.188,1	1.085,8	967,3	843,7	
Vertragsvermögenswerte	94,9	91,1	177,1	333,6	358,0	
Eigenkapital	613,4	593,4	576,0	573,0	590,9	
Finanzverbindlichkeiten	468,5	511,3	532,6	520,6	390,5	
davon aus Unternehmensfinanzierungen	106,6	137,2	176,8	179,7	199,1	
davon aus Projektfinanzierungen	361,8	374,1	355,8	341,0	191,4	
Nettofinanzschulden ²	159,7	132,5	186,8	265,1	239,5	
Verschuldungsgrad	3,1	2,1	2,1	2,8	1,5	
Loan-to-Cost ³	In %	13,6	10,5	15,1	20,8	20,1
ROCE bereinigt ⁴	In %	6,7	8,1	10,3	10,2	22,0
Mitarbeitende						
Anzahl	407	417	468	486	457	
FTE ⁵	338,1	341,9	382,5	409,4	387,6	

TABELLE 028

In Mio. Euro

	9M 2025	2024	2023	2022	2021	
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen	229,0	330,2	211,4	292,1	1.140,1	
Vermarktungsvolumen	In Stück	450	702	370	530	2.915
Projektportfolio (Bestand)		7.076,8	6.891,1	6.972,0	7.668,8	7.500,0
davon bereits verkauft		2.603,3	2.755,0	2.693,4	2.980,5	3.038,9
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.187	14.243	14.252	16.209	16.418
davon bereits verkauft	In Stück	5.823	6.188	6.217	7.309	7.215
Neugenehmigungsvolumen ⁶		543,5	261,6	0,0	336,7	1.587,4
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	1.142	566	0	749	3.245
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt		347,5	527,2	616,0	621,0	783,6
Projektaufwand bereinigt		-264,4	-408,0	-461,5	-463,8	-562,1
Rohergebnis bereinigt		83,0	119,2	154,5	157,2	221,5
Rohergebnismarge bereinigt	In %	23,9	22,6	25,1	25,3	28,3
Plattformaufwand bereinigt		-54,4	-72,9	-76,5	-72,5	-80,5
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		6,6	11,2	8,1	3,9	14,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		35,2	57,5	86,1	88,6	155,7
EBIT-Marge bereinigt	In %	10,1	10,9	14,0	14,3	19,9
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Finanzergebnis bereinigt		-5,9	-6,9	-14,9	-15,9	-19,3
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		29,3	50,6	71,2	72,7	136,5
EBT-Marge bereinigt	In %	8,4	9,6	11,6	11,7	17,4
Ertragsteuern bereinigt		-7,8	-13,7	-23,1	-22,6	-39,6

Liquiditätskennzahlen

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

-1,6 102,5 107,7 70,2 43,9

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen

26,2 148,0 118,1 187,2 256,3

Free Cashflow

-25,7 116,6 119,2 79,6 167,4

Liquide Mittel und Termingeldanlagen¹

221,5 266,2 267,7 255,6 151,0

Bilanzkennzahlen

Bilanzsumme

1.779,7 1.939,0 1.839,6 1.780,3 1.520,8

Vorräte

1.092,7 1.188,1 1.085,8 967,3 843,7

Vertragsvermögenswerte

94,9 91,1 177,1 333,6 358,0

Eigenkapital

613,4 593,4 576,0 573,0 590,9

Finanzverbindlichkeiten

468,5 511,3 532,6 520,6 390,5

davon aus Unternehmensfinanzierungen

106,6 137,2 176,8 179,7 199,1

davon aus Projektfinanzierungen

361,8 374,1 355,8 341,0 191,4

Nettofinanzschulden²

159,7 132,5 186,8 265,1 239,5

Verschuldungsgrad

3,1 2,1 2,1 2,8 1,5

Loan-to-Cost³

In % 13,6 10,5 15,1 20,8 20,1

ROCE bereinigt⁴

In % 6,7 8,1 10,3 10,2 22,0

Mitarbeitende

Anzahl

407 417 468 486 457

FTE⁵

338,1 341,9 382,5 409,4 387,6



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

TABELLE 028

In Mio. Euro

	9M 2025	2024	2023	2022	2021
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	21,4	36,9	48,2	50,0	96,9
EAT-Marge bereinigt	In %	6,2	7,0	7,8	8,1
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,48	0,84	1,14	1,11
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 120,6 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

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

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

06.11.2025 Veröffentlichung Quartalsmitteilung
zum 30. September 2025

17.03.2026 Veröffentlichung Geschäftsbericht
zum 31. Dezember 2025

07.05.2026 Veröffentlichung Quartalsmitteilung
zum 31. März 2026

06.08.2026 Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
zum 30. Juni 2026

05.11.2026 Veröffentlichung Quartalsmitteilung
zum 30. September 2026

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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