

31. MÄRZ 2025

Quartalsmitteilung Q1 2025

▸ Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht

In Mio. Euro

		3M 2025	3M 2024
Leistungskennzahlen			
Vermarktungsvolumen		41,6	88,0
Neugenehmigungsvolumen ¹		71,2	0,0
Umsatzerlöse bereinigt		105,0	119,5
Ergebniskennzahlen			
Rohergebnis bereinigt		28,1	32,7
Rohergebnismarge bereinigt	In %	26,8	27,4
EBIT bereinigt		12,9	15,8
EBIT-Marge bereinigt	In %	12,3	13,2
EBT bereinigt		10,2	12,6
EBT-Marge bereinigt	In %	9,7	10,5
EAT bereinigt		7,5	9,6
EAT-Marge bereinigt	In %	7,1	8,0
Liquiditätskennzahlen			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-16,9	-27,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		-4,2	-27,0
Free Cashflow		-13,9	-22,9

¹ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		31.03.2025	31.12.2024
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio		6.971,4	6.891,1
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.964,2	1.939,0
Eigenkapital		603,9	593,4
Buchwert je Aktie ¹		13,80	13,56
Liquide Mittel ²		252,5	266,2
Nettofinanzschulden ³		153,9	132,5
Verschuldungsgrad ⁴		2,6	2,1
Loan-to-Cost ⁵	In %	11,8	10,5
ROCE bereinigt ⁶	In %	7,9	8,1
Mitarbeitende⁷			
Anzahl ⁸		409	417
FTE ⁹		336,7	341,9

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

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

³ Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen. Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 113,4 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 Auszubildende, Praktikanten, Werkstudenten.

⁹ Full Time Equivalent.

INHALTSVERZEICHNIS

4 BERICHT ZUR LAGE DES KONZERNS

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

23 KONZERNABSCHLUSS

- 24 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 Konzernbilanz
- 27 Konzernkapitalflussrechnung
- 29 Segmentberichterstattung
- 31 Appendix (Methoden, Nachtrag)

32 SONSTIGE INFORMATIONEN

- 33 Haftungsausschluss
- 34 Quartalsvergleich
- 35 Mehrjahresübersicht
- 37 Kontakt/Impressum/Finanzkalender



BERICHT ZUR LAGE DES KONZERNS

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

Finanzkennzahlen kumuliert

TABELLE 002

In Mio. Euro

	3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt ¹	105,0	119,5	-12,1
Rohergebnis bereinigt	28,1	32,7	-14,1
Rohergebnismarge bereinigt ¹ In %	26,8	27,4	
EBIT bereinigt	12,9	15,8	-18,4
EBT bereinigt	10,2	12,6	-19,0
EAT bereinigt ¹	7,5	9,6	-21,9

¹ Finanzielle Leistungsindikatoren.

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

Kennzahlenübersicht

► 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 übrigen Beteiligungsergebnis, Finanzertrag, Finanzaufwand sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.

Bereinigte Ertragslage

TABELLE 003

In Mio. Euro

		3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt		105,0	119,5	-12,1
Projektaufwand bereinigt		-76,9	-86,9	-11,5
Rohergebnis bereinigt		28,1	32,7	-14,1
Rohergebnismarge bereinigt	In %	26,8	27,4	
Plattformaufwand bereinigt		-17,7	-17,7	0,0
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		2,6	0,9	188,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		12,9	15,8	-18,4
EBIT-Marge bereinigt	In %	12,3	13,2	
Finanzergebnis bereinigt		-2,7	-3,2	-15,6
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		10,2	12,6	-19,0
EBT-Marge bereinigt	In %	9,7	10,5	
Ertragsteuern bereinigt		-2,8	-3,1	-9,7
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		7,5	9,6	-21,9
EAT-Marge bereinigt	In %	7,1	8,0	

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

Kennzahlenübersicht

▶ Bericht zur Lage des Konzerns

▶ Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

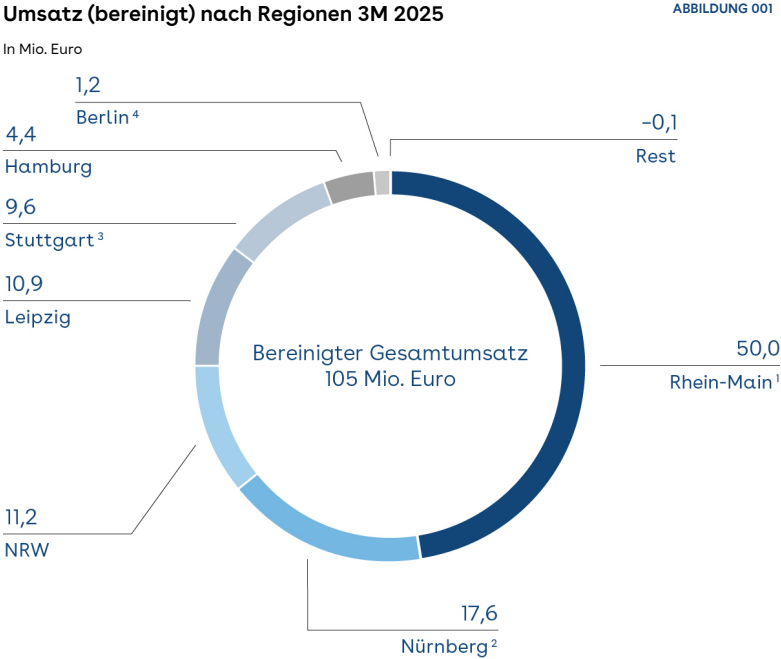
Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz lag im ersten Quartal 2025 mit 105,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 119,5 Mio. Euro) um rund 12,1 % unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang des Umsatzes ist, wie schon in den vorherigen Quartalen, hauptsächlich auf eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte Bauleistung zurückzuführen. Darüber hinaus führte im Vorjahreszeitraum ein institutioneller Verkauf zu einem zusätzlichen Erlösbeitrag.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen veränderte die bereinigten Umsatzerlöse leicht um 0,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,0 Mio. Euro). Infolge der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) erhöhten sich die bereinigten Umsatzerlöse um 24,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 15,9 Mio. Euro).

Umsatzerlöse				TABELLE 004
In Mio. Euro				
	3M 2025	3M 2024	Veränderung In %	
Umsatzerlöse	79,8	102,7	-22,3	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,9	1,0	-10,0	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	24,2	15,9	52,2	
Umsatzerlöse bereinigt	105,0	119,5	-12,1	

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



¹ Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden und Heusenstamm.
² Beinhaltet Bamberg.
³ Beinhaltet Rottenburg und Schorndorf.
⁴ 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 im Wesentlichen aus Materialaufwand und Bestandsveränderungen besteht, sank im ersten Quartal ebenfalls auf -76,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -86,9 Mio. Euro). Insbesondere eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte Bautätigkeit führte zu einer Minderung des Materialaufwands auf -77,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -85,1 Mio. Euro). Die auf 29,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,8 Mio. Euro) gestiegenen Bestandsveränderungen resultieren zum einen aus einem im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegenen Umfang von Grundstücksankäufen und zum anderen aus dem Baufortschritt der in der Realisierung befindlichen, noch nicht verkauften Projekte.

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -1,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,2 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 3,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,2 Mio. Euro), davon 2,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,8 Mio. Euro) aus Fördermitteln, wurden zum 31. März 2025 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von -2,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -2,6 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen erhöhten den bereinigten Projektaufwand um -5,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,3 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um -22,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -14,4 Mio. Euro).

Projektaufwand

TABELLE 005

In Mio. Euro

	3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
Projektaufwand	-48,2	-75,2	-35,9
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-5,4	2,3	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	-0,5	0,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-22,8	-14,4	58,3
Projektaufwand bereinigt	-76,9	-86,9	-11,5

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ging im ersten Quartal gegenüber dem Vorjahreswert auf 28,1 Mio. Euro (Vorjahr: 32,7 Mio. Euro) zurück.

Rohergebnis

TABELLE 006

In Mio. Euro

	3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
Rohergebnis	31,6	27,4	15,3
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-4,5	3,3	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	-0,5	0,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	1,4	1,5	-6,7
Rohergebnis bereinigt	28,1	32,7	-14,1

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug im Berichtszeitraum 26,8 % (Vorjahreszeitraum: 27,4 %).

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand liegt mit -17,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -17,7 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau. Im Berichtszeitraum wurden indirekte Vertriebskosten in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,2 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 3,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,2 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert.

Plattformaufwand

TABELLE 007

In Mio. Euro

	3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
Plattformaufwand	-15,6	-14,9	4,7
+ Effekte aus Umgliederungen	-2,1	-3,0	-30,0
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,2	-100,0
Plattformaufwand bereinigt	-17,7	-17,7	0,0

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Der berichtete Personalaufwand ist im ersten Quartal 2025 mit -12,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -12,3 Mio. Euro) um etwa 3,3 % gegenüber dem Vorjahresniveau gestiegen.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 4,8 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau. Diese enthalten materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 3,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro), die in den Projektaufwand umgegliedert wurden. Darin enthalten sind insbesondere Erträge aus der Realisierung von Zuschüssen in Höhe von 2,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,8 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie projektbezogenen frei gewordenen Verbindlichkeiten in Höhe von 2,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,7 Mio. Euro) realisiert.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit -6,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -6,3 Mio. Euro) ebenfalls auf 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 2,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,9 Mio. Euro) entfielen im ersten Quartal 2025 nahezu vollständig auf Bauaktivitäten und Verkäufe der Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe und reflektieren die erwartete Entwicklung dieser Projektentwicklungen.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist trotz des im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegenen Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen aufgrund des gesunkenen Rohergebnisses auf 12,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 15,8 Mio. Euro) zurückgegangen.

EBIT

In Mio. Euro

TABELLE 008

	3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
EBIT	18,6	13,4	38,8
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-4,5	3,3	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	-2,5	-2,5	0,0
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,2	-100,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	1,4	1,5	-6,7
EBIT bereinigt	12,9	15,8	-18,4
EBIT-Marge bereinigt	In % 12,3	13,2	

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Ein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen fiel im ersten Quartal 2025, wie im Vorjahr, nicht an.

Das berichtete Finanzergebnis verbesserte sich im ersten Quartal 2025 leicht auf -5,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -5,7 Mio. Euro). Die Verbesserung ist in erster Linie auf den Rückgang der Finanzaufwendungen um 1,4 Mio. Euro zurückzuführen.

Das bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich im Berichtszeitraum ebenfalls leicht auf -2,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -3,2 Mio. Euro). Aktivierte Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart wurden in Höhe von 2,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,5 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 Vorjahresquartal auf 10,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 12,6 Mio. Euro).

EBT TABELLE 009

In Mio. Euro

	3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
EBT	13,3	7,7	72,7
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-4,5	3,3	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,2	-100,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	1,4	1,5	-6,7
EBT bereinigt	10,2	12,6	-19,0
EBT-Marge bereinigt In %	9,7	10,5	

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im ersten Quartal 2025 auf 27,1 % (Vorjahreszeitraum: 24,4 %). Im Vorjahreszeitraum wurde die Ertragsteuerquote maßgeblich durch die erwarteten hohen 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 -3,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -2,1 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern der Instone Group belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 7,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,6 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen, Effekte aus Share-Deal-Verträgen sowie Einmal- und Sondereffekte betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 10,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,6 Mio. Euro).

EAT TABELLE 010

In Mio. Euro

	3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
EAT	10,3	5,6	83,9
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-3,3	2,0	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	-0,9	0,7	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	1,4	1,2	16,7
EAT bereinigt	7,5	9,6	-21,9
EAT-Marge bereinigt In %	7,1	8,0	

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern betrug 0,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,2 Mio. Euro). Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern lag ebenfalls bei 0,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,2 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

TABELLE 011

In Mio. Euro

	3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
EAT nach Minderheiten	10,1	5,4	87,0
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-3,3	2,0	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	-0,9	0,7	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	1,4	1,2	16,7
EAT nach Minderheiten bereinigt	7,3	9,3	-21,5

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im ersten Quartal 2025 bei 0,17 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,21 Euro).

Ergebnis je Aktie

TABELLE 012

In Mio. Euro

		3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
Aktien ¹	In Tsd. Stück	43.322,6	43.322,6	0,0
Anteile des Konzerns		10,1	5,4	87,0
Ergebnis je Aktie	In Euro	0,23	0,12	91,7
Anteile des Konzerns bereinigt		7,3	9,3	-21,5
Ergebnis je Aktie bereinigt	In Euro	0,17	0,21	-19,0

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 31. März 2025 beziehungsweise 31. März 2024.

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 013

In Mio. Euro

	31.03.2025	31.12.2024	Veränderung In %
Langfristige Vermögenswerte	84,0	84,5	-0,6
Vorräte	1.217,7	1.188,1	2,5
Vertragsvermögenswerte	105,5	91,1	15,8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	144,5	149,1	-3,1
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	412,5	426,2	-3,2
Aktiva	1.964,2	1.939,0	1,3
Eigenkapital	603,9	593,4	1,8
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	139,1	137,2	1,4
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	380,8	374,1	1,8
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	840,4	834,3	0,7
Passiva	1.964,2	1.939,0	1,3

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

Die Summe der Vermögenswerte der Instone Group stieg zum 31. März 2025 auf 1.964,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 1.939,0 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf den Anstieg der Vertragsvermögenswerte zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen stieg zum 31. März 2025 auf 1.217,7 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 1.188,1 Mio. Euro). Zum 31. März 2025 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 681,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 679,7 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, sind zum 31. März 2025 auf 547,5 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 305,2 Mio. Euro) gestiegen, im Wesentlichen bedingt durch den Vertriebsstart neuer Projektentwicklungen und die planmäßige Entwicklung der im Bau befindlichen Projekte. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. März 2025 auf -446,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: -219,0 Mio. Euro).

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 014

In Mio. Euro

	31.03.2025	31.12.2024	Veränderung In %
Vertragsvermögenswerte (brutto)	547,5	305,2	79,4
Erhaltene Anzahlungen	-446,4	-219,0	103,8
	101,0	86,3	17,0
Aktivierte Vertragsanbahnungskosten	4,4	4,8	-8,3
Vertragsvermögenswerte (netto)	105,5	91,1	15,8

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich im Berichtsjahr aufgrund von planmäßigen Zahlungen auf 5,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 11,7 Mio. Euro).

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 67,5 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf und Baufortschritt von sowie die Übergabe von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen.

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.

Die kurzfristigen Finanzforderungen in Höhe von 25,5 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 24,3 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stiegen im ersten Quartal 2025 von 101,2 Mio. Euro auf 102,2 Mio. Euro. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe von 59,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 59,4 Mio. Euro) für die Errichtung von Gebäuden, einschließlich der Förderung für Effizienzhausprogramme der KfW. Die Vorauszahlungen auf Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, sind durch Neuinvestitionen im Berichtszeitraum auf 41,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 39,5 Mio. Euro) angestiegen.

Der Bestand an flüssigen Mitteln und Termingeldanlagen reduzierte sich im Berichtszeitraum auf 412,5 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 426,2 Mio. Euro) im Wesentlichen durch kontinuierliche Auszahlungen an Lieferanten und Auftragnehmer für Bauaktivitäten im Rahmen der laufenden Projektentwicklungen. Darin sind flüssige Mittel aus für Kunden aufgenommenen Förderdarlehen in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro) enthalten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen, [Seite 27 f.](#)

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich zum 31. März 2025 auf 374,7 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 391,1 Mio. Euro). Im gleichen Zeitraum stiegen die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 145,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 120,2 Mio. Euro). Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten resultierte aus einer erhöhten Nettoaufnahme von Finanzkrediten im Berichtszeitraum.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 46,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 47,4 Mio. Euro) betreffen vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit den Förderdarlehen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich im Berichtszeitraum auf 125,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 134,2 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Der Rückgang korrespondiert mit der gesunkenen Bauleistung im ersten Quartal 2025 und ist zudem stichtagsbezogen.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 565,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 541,5 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 527,7 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 503,3 Mio. Euro). Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 23,3 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 25,4 Mio. Euro) korrespondiert mit dem Baufortschritt der öffentlich geförderten Projekte im Berichtsjahr.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. März 2025 bei 30,7 % (31. Dezember 2024: 30,6 %).

Der Bestand der durch das Unternehmen gehaltenen Aktien betrug zum 31. März 2025 unverändert 3.665.761 Stück und entspricht einem Anteil von 7,8 % der Aktien. Die Aktienanzahl, bereinigt um die eigenen Anteile, lag zum 31. März 2025 bei 43.322.575 Aktien.

Der Verschuldungsgrad (exklusive der Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) ist nach Auffassung des Managements weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die gestiegene Nettoverschuldung hat den Verschuldungsgrad im Vergleich zum 31. Dezember 2024 auf das 2,6-Fache des bereinigten EBITDA erhöht. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten erhöhte sich auf 11,8 % (31. Dezember 2024: 10,5 %).

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 015

In Mio. Euro

	31.03.2025	31.12.2024	Veränderung In %
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	261,3	278,5	-6,2
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	145,1	120,2	20,7
Finanzverbindlichkeiten	406,4	398,7	1,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²	-252,5	-266,2	-5,1
Nettofinanzschulden (NFS)	153,9	132,5	16,2
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten	1.308,4	1.258,7	3,9
Loan-to-Cost³	In %	11,8	10,5
EBIT bereinigt (LZM) ⁴	54,6	57,5	-5,0
Abschreibungen (LZM) ⁴	4,7	5,0	-6,0
EBITDA bereinigt (LZM)⁴	59,3	62,4	-5,0
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM)) ⁴	2,6	2,1	

¹ Ausgenommen die Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 113,4 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 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro).

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

⁴ LZM = Letzte zwölf Monate.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
 des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-
 und Finanzlage

Projektgeschäft im
 Überblick

Risiko- und
 Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Finanzlage

Zum Ende des ersten Quartals 2025 ist der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierung mit 135,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 135,0 Mio. Euro) unverändert; Konsortialkredite waren wie im Geschäftsjahr 2024 zum Bilanzstichtag nicht gezogen. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) reduzierte sich auf 242,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 244,6 Mio. Euro), insbesondere durch die Rückführung beendeter Projektfinanzierungen. Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) in Höhe von nunmehr 681,5 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 719,2 Mio. Euro) verminderte sich im Berichtszeitraum durch die planmäßige Rückführung von Projektfinanzierungen sowie Unternehmensfinanzierungen.

Zum 31. März 2025 standen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 404,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 442,6 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) und in Höhe von 276,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 276,6 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzrelationen, die im Kapitel „Sonstige Angaben“ des Geschäftsberichts 2024 auf [Seite 147](#) beschrieben sind.

In der Bilanz zum 31. März 2025 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 139,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 137,2 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) mit 380,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 374,1 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen sanken somit zum Stichtag auf 519,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 511,3 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

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

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 016

In Mio. Euro

Unternehmensfinanzierungen
 (Schuldscheine)

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

Unternehmensfinanzierungen
 (Konsortialkredite)

	Fällig	Kreditbetrag	Ausnutzung 31.03.2025
Laufzeit < 1 Jahr	2025	8,3	0,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2026	33,3	0,0
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2027	100,0	0,0
		141,6	0,0

Projektfinanzierungen

	Fällig	Kreditbetrag	Ausnutzung 31.03.2025
Laufzeit < 1 Jahr	2025/2026	215,6	108,1
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2026/2027	105,7	105,7
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2027/2028	21,1	21,1
Laufzeit > 3 Jahre	>2028	62,5	7,7
		404,9	242,6

Projektfinanzierungen (für Kunden
 aufgenommene Förderdarlehen)

	Fällig	Kreditbetrag	Ausnutzung ¹ 31.03.2025
Laufzeit > 3 Jahre	2031	199,0	160,0
		199,0	160,0

¹ Hierin ist ein Zins- und Tilgungszuschuss in Höhe von 46,6 Mio. Euro enthalten, der als sonstige langfristige Verbindlichkeit bilanziert wird.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 017

In Mio. Euro

	3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-16,9	-27,7	-39,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3,0	4,8	-37,5
Free Cashflow	-13,9	-22,9	-39,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,2	-0,1	k. A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-13,7	-23,0	-40,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	426,2	383,6	11,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	412,5	360,6	14,4

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der Instone Group in Höhe von -16,9 Mio. Euro im ersten Quartal 2025 (Vorjahreszeitraum: -27,7 Mio. Euro) wurde im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungszuflüsse aus Kundenzahlungen für laufende Projekte positiv beeinflusst. Die Verbindlichkeiten gegenüber Auftragnehmern für laufende Projekte wurden reduziert bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 12,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,7 Mio. Euro).

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 018

In Mio. Euro

	3M 2025	3M 2024	Veränderung In %
EBITDA bereinigt	13,9	17,1	-18,5
Andere nicht zahlungswirksame Posten	2,5	-5,9	k. A.
Gezahlte Steuern	-3,4	-3,4	0,0
Net-Working-Capital-Veränderung ¹	-29,9	-35,5	-15,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-16,9	-27,7	39,0
Auszahlungen für Grundstücke	12,7	0,7	k. A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	-4,2	-27,0	-84,5

¹ Das 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, hat sich mit -4,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -27,0 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich verbessert.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im abgelaufenen Quartal auf 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,8 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 31. März 2025 bei 0,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,1 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettorückführung von neuen Finanzkrediten in Höhe von 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: Nettoaufnahme 8,7 Mio. Euro), bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 31,2 Mio. Euro (Vorjahr: 12,8 Mio. Euro) sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von 24,7 Mio. Euro (Vorjahr: 4,0 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum sind Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 5,2 Mio. Euro (Vorjahr: 7,7 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Der Bestand an Finanzmitteln stieg zum 31. März 2025 auf 412,5 Mio. Euro (31. März 2024: 360,6 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 019

In Mio. Euro

		3M 2025	3M 2024
Vermarktungsvolumen ¹		41,6	88,0
Vermarktungsvolumen	In Stück	76	213
		31.03.2025	31.12.2024
Projektportfolio (Bestand) ²		6.971,4	6.891,1
davon bereits verkauft		2.796,4	2.755,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.236	14.243
davon bereits verkauft	In Stück	6.264	6.188

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

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

Das Verkaufsniveau des Stückvertriebs im ersten Quartal 2025 (39 Mio. Euro/76 Einheiten) setzt sich aus zehn unterschiedlichen Vertriebsprojekten zusammen und zeigt gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres einen deutlich positiven Trend (Vorjahreszeitraum: 26 Mio. Euro/47 Einheiten). Erwähnenswert ist hierbei, dass die beiden Vertriebsstarts „nyoo berry“ in Duisburg und „Lahnwarte“ in Frankfurt am Main mit 18 Einheiten bereits einen Verkaufsanteil von 7 Mio. Euro aufweisen.

Im Berichtszeitraum gab es keine institutionellen Verkaufsabschlüsse. Das realisierte Vermarktungsvolumen der Investorenware in Höhe von rund 3 Mio. Euro bezieht sich auf Nachträge und Kaufpreisadjustierungen bereits verkaufter Projekte sowie auf Mieterlöse.

Insgesamt konnte somit in den ersten drei Monaten 2025 ein Verkaufsvolumen von 41,6 Mio. Euro mit 76 Verkaufseinheiten erzielt werden. Maßgeblich geprägt durch einen institutionellen Verkauf im ersten Quartal 2024 (Summe institutionell: 62,4 Mio. Euro/166 Einheiten) wurde damit der Verkaufswert des Vergleichszeitraums des Vorjahres unterschritten (Vorjahreszeitraum: 88 Mio. Euro/213 Einheiten).

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 31. März 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

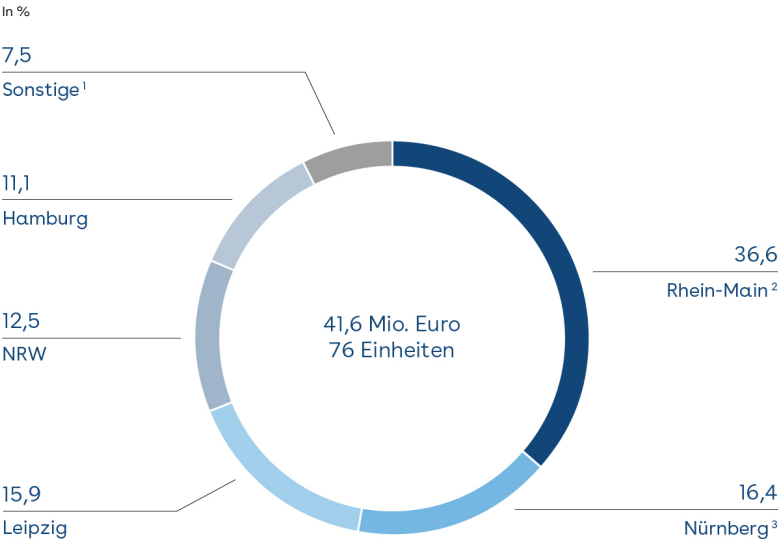
Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermarktung 3M 2025 nach Regionen

ABBILDUNG 002



¹ Beinhaltet i. W. die Region Stuttgart.

² Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal.

³ Beinhaltet auch Bamberg.

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

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen -
Vermarktungsvolumen 3M 2025

TABELLE 020

In Mio. Euro

Einzelvertrieb		Volumen	Einheiten
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	10,4	14
„Parkresidenz“	Leipzig	6,4	13
„Fuchsgärten“	Nürnberg	4,9	11
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	4,6	8
„nyoo berry“	Duisburg	4,4	11
„Lahnwarte“	Frankfurt a. M.	3,0	7
Sonstige	Sonstige	4,9	12
Investorenware			
Sonstige	Sonstige	3,0 ¹	0

¹ Unter anderem Nachträge, Kaufpreisadjustierungen und Mieterlöse.

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 31. März 2025 beinhaltete 549 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 310 Mio. Euro. Die Erhöhung des Verkaufsangebots im Vergleich zum Endjahreswert 2024 (31. Dezember 2024: 375 Einheiten und 221 Mio. Euro) ist auf den Vertriebsstart der Projekte „Lahnwarte“ in Frankfurt am Main und „nyoo berry“ in Duisburg mit insgesamt 250 Einheiten zurückzuführen. Davon abgezogen wurde der erfolgreiche Verkauf von insgesamt 76 Stückvertriebseinheiten im Berichtszeitraum.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

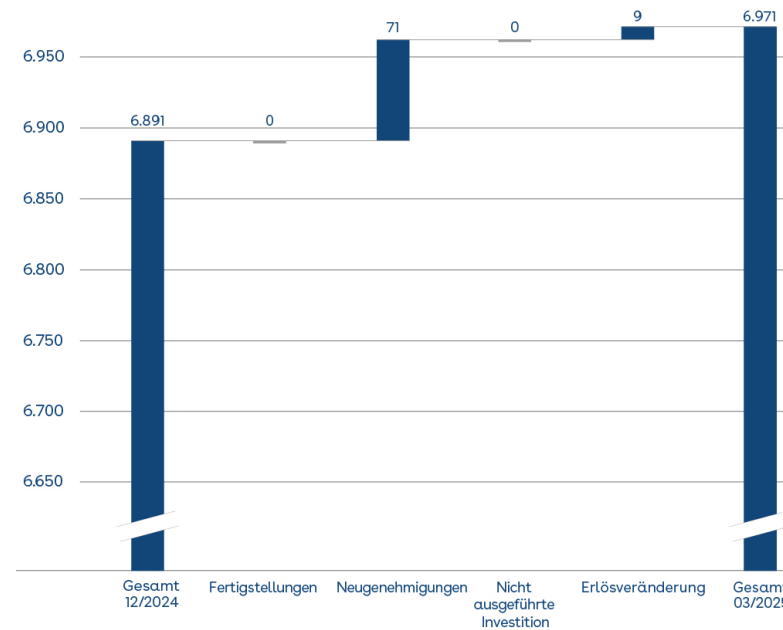
Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Entwicklung Projektportfolio zum 31.03.2025

ABBILDUNG 003

In Mio. Euro



Zum 31. März 2025 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 43 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 6.971,4 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 die Neugenehmigung eines Projekts in Düsseldorf zurückzuführen (71,2 Mio. Euro). Diese resultierte bereits in einer Angebotsabgabe zum Grundstückserwerb ohne Gremienvorbehalt. Folglich sind die Investitionsmittel entsprechend reserviert, die finale Entscheidung zur Akquisition steht allerdings noch aus. Der Vorstand erwartet weiterhin zeitnah bis mittelfristig die Wahrnehmung zusätzlicher Akquisitionsgelegenheiten, die zu einer deutlichen Ausweitung der Investitionstätigkeit führen werden. Unsere Akquisepipeline beinhaltet bereits mehrere Grundstücksakquisen im fortgeschrittenen Verhandlungsprozess und davon ein Volumen von mehr als 500 Mio. Euro unter Exklusivität.

Zusätzlich wirkten sich die Erlösveränderungen einiger Bestandsprojekte im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung erhöhend auf den Projektportfoliowert aus (9,1 Mio. Euro).

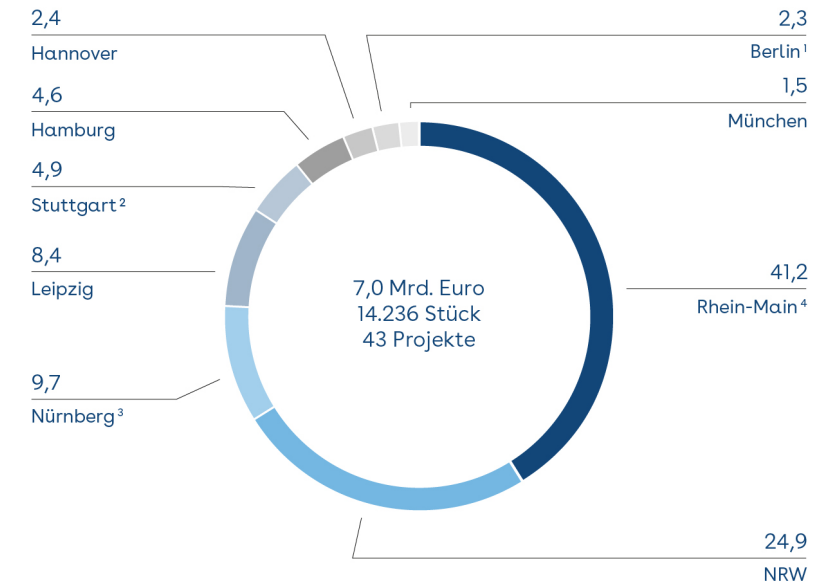
Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 2.385,2 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert, davon 1.176,8 Mio. Euro bereits übergeben.

Zum 31. März 2025 beträgt die prognostizierte Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt am Main rund 23,0 %¹ und befindet sich damit auf dem Niveau zum Jahresende 2024.

Projektportfolio nach Regionen zum 31.03.2025

ABBILDUNG 004

In %



¹ Beinhaltet auch Nauen.

² Beinhaltet Rottenburg und Herrenberg.

³ Beinhaltet Bamberg.

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

¹ Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 22,0 %.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

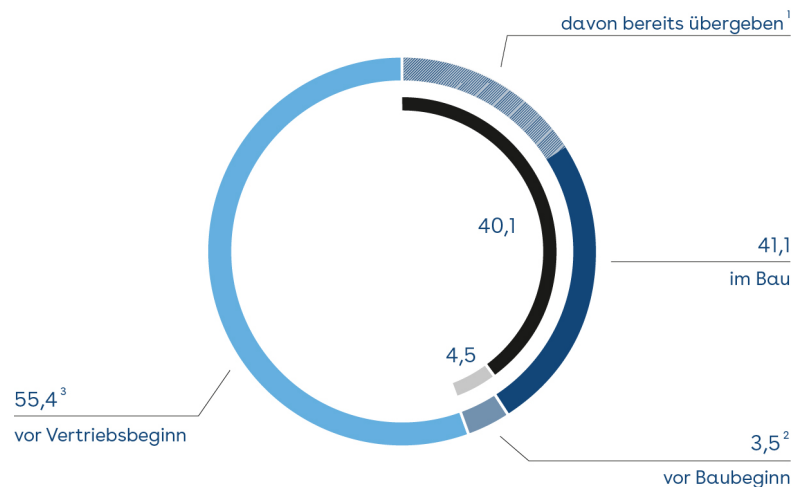
Der wesentliche Anteil – circa 98 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. März 2025 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Bonn, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 2 % entfallen auf andere attraktive, mittelgroße Städte.

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

Projektportfolio nach Gruppen; Basis: Verkaufserlöse

ABBILDUNG 005

In %



Innerer Sektor:

■ Verkauft
■ Unverkauft

¹ 16,2 % 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 7,3 % des Projektportfolios sind im Status „vor Grunderwerb“. Diese Projekte sind in der Angabe „vor Vertriebsbeginn“ enthalten.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios bis zum Jahr 2022, der bewussten Entscheidung, Vertriebsstarts vor dem Hintergrund der aktuellen makroökonomischen Lage äußerst selektiv anzugehen und 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 wurde für mehrere Projektabschnitte die Vertriebsreife erlangt. Diese Entwicklung hat im Berichtszeitraum zu den erfolgreichen Vertriebsstarts der Projekte „Lahnwarte“ in Frankfurt am Main und „nyoo berry“ in Duisburg geführt. Aufgrund des verbesserten Marktumfelds, insbesondere im Stückvertrieb für Kapitalanleger aufgrund der attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten, sind im Laufe des Jahres Vertriebsstarts für weitere Projekte vorgesehen.

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

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

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 31. März 2025 bereits etwa 40 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau“ und „vor Baubeginn“ sind circa 90 % der Projekte zum 31. März 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 105,0 Mio. Euro erzielt (Vorjahreszeitraum: 119,5 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 3M 2025

TABELLE 021

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Westville“	Frankfurt a. M.	24,2
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	17,9
„Parkresidenz“	Leipzig	10,9
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	9,4
„Steinbacher Hohl“	Frankfurt a. M.	5,8
„City Campus“	Nürnberg	5,7
„west.side“	Bonn	5,6
„Boxdorf“	Nürnberg	5,3
„Lagarde“	Bamberg	4,4
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	4,4

Die Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt sowie ein 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 zwei Teilprojekte der „Parkresidenz“ in Leipzig sowie ein Teilprojekt des Projekts „Lagarde“ in Bamberg mit insgesamt 148 Einheiten in die Baurealisierung starten. Insgesamt befinden sich derzeit 3.653 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase.

Die Übergaben im Berichtszeitraum erreichten mit rund 21 Einheiten ein Volumen von rund 12 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 entsprechend konservativ/realistisch erstellt.

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

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 Geschäftsbericht 2024 nicht ergeben.

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

Kennzahlenübersicht

► 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 Geschäftsberichts 2024 im März 2025 gegeben haben, wird weiterhin bestätigt.

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

Prognose		TABELLE 022
In Mio. Euro		
		2025
Umsatzerlöse (bereinigt)	500–600	
Rohergebnismarge (bereinigt) in %	~ 23 %	
Konzernergebnis nach Steuern (bereinigt)	25–35	
Vermarktungsvolumen	> 500	

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

KONZERNABSCHLUSS

24	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
25	Konzernbilanz
27	Konzernkapitalflussrechnung
29	Segmentberichterstattung
31	Appendix (Methoden, Nachtrag)

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Umsatzerlöse	79.828	102.661
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	29.644	9.847
	109.472	112.508
Sonstige betriebliche Erträge	4.817	4.941
Materialaufwand	-77.830	-85.059
Personalaufwand	-12.722	-12.277
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.732	-6.317
Abschreibungen	-1.004	-1.243
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	16.001	12.553
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.554	854
Finanzertrag	2.106	3.116
Finanzaufwand	-7.357	-8.843
Übriges Finanzergebnis	22	-16
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	13.326	7.664
Ertragsteuern	-3.049	-2.050
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	10.278	5.614
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	10.093	5.405
Anteilen anderer Gesellschafter	184	209
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)	43.322.575	43.322.575
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	0,23	0,12

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernbilanz

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 024

	31.03.2025	31.12.2024
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	0	36
Leasingvermögen	7.573	8.119
Sachanlagen	485	568
At Equity bewertete Finanzanlagen	67.498	64.192
Übrige Finanzanlagen	375	375
Finanzforderungen	1.873	4.992
Latente Steuern	131	131
	83.991	84.470
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.217.741	1.188.097
Leasingvermögen	3.023	3.023
Finanzforderungen	25.458	24.255
Vertragsvermögenswerte	105.494	91.076
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.219	11.742
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	102.172	101.219
Ertragsteueransprüche	8.594	8.674
Flüssige Mittel	412.520	426.242
	1.880.221	1.854.329
SUMME AKTIVA	1.964.211	1.938.799

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 024

	31.03.2025	31.12.2024
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	226.836	216.742
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	1.615	1.361
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	-36.697	-36.697
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	597.724	587.378
Anteile anderer Gesellschafter	6.178	5.993
	603.902	593.371
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	617	976
Andere Rückstellungen	4.602	6.009
Finanzverbindlichkeiten	374.742	391.066
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	6	6
Leasingverbindlichkeiten	2.922	7.601
Sonstige Verbindlichkeiten	46.621	47.405
Latente Steuern	29.169	34.318
	458.679	487.380
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	26.255	26.285
Finanzverbindlichkeiten	145.119	120.189
Leasingverbindlichkeiten	8.032	3.958
Vertragsverbindlichkeiten	14.852	20.441
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.173	134.184
Sonstige Verbindlichkeiten	565.849	541.510
Ertragsteuerverbindlichkeiten	16.350	11.480
	901.630	858.048
SUMME PASSIVA	1.964.211	1.938.799

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung

In Tsd. Euro

TABELLE 025

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Konzernergebnis nach Steuern	10.278	5.614
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	1.004	1.243
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	-1.441	-2.553
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	8.315	3.711
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	-5.266	-1.670
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	-2.554	-854
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	5.229	5.743
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(-) Erträge	784	0
(+/-) Veränderung Net Working Capital ¹	-29.919	-35.531
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	-3.365	-3.386
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-16.935	-27.683
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7	-48
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	1.962	5.208
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	-752	-326
(+) Erhaltene Zinsen	1.826	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.029	4.834

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	31.154	12.779
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-24.700	-4.039
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-1.104	-1.157
(-) Gezahlte Zinsen	-5.167	-7.704
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	184	-121
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	426.242	383.605
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-13.723	-22.970
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	412.520	360.635

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

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

► Segmentbericht- erstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Segmentberichterstattung

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-31.03.2025

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	104.954	-24.213	0	0	-913	79.828
Projektaufwand	-76.877	22.831	0	462	5.398	-48.186
Materialaufwand	-75.779	0	0	-2.051	0	-77.830
Bestandsveränderungen	-1.098	22.831	0	2.512	5.398	29.644
Rohergebnis	28.077	-1.382	0	462	4.485	31.642
Plattformaufwand	-17.692	0	0	2.051	0	-15.641
Personalaufwand	-12.722	0	0	0	0	-12.722
Sonstige betriebliche Erträge	927	0	0	3.890	0	4.817
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.893	0	0	-1.839	0	-6.732
Abschreibungen	-1.004	0	0	0	0	-1.004
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.554	0	0	0	0	2.554
EBIT	12.940	-1.382	0	2.512	4.485	18.555
Finanzergebnis	-2.717	0	0	-2.512	0	-5.229
EBT	10.223	-1.382	0	0	4.485	13.326
Steuern	-2.770					-3.049
EAT	7.453					10.278

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

► Segmentbericht- erstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-31.03.2024

TABELLE 027

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	119.533	-15.890	0	0	-981	102.661
Projektaufwand	-86.871	14.399	0	-436	-2.303	-75.212
Materialaufwand	-82.078	0	0	-2.981	0	-85.059
Bestandsveränderungen	-4.793	14.399	0	2.544	-2.303	9.847
Rohergebnis	32.662	-1.492	0	-436	-3.285	27.449
Plattformaufwand	-17.680	0	-196	2.981	0	-14.896
Personalaufwand	-12.277	0	0	0	0	-12.277
Sonstige betriebliche Erträge	1.715	0	0	3.225	0	4.941
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.876	0	-196	-245	0	-6.317
Abschreibungen	-1.243	0	0	0	0	-1.243
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	854	0	0	0	0	854
EBIT	15.835	-1.492	-196	2.544	-3.285	13.407
Finanzergebnis	-3.199	0	0	-2.544	0	-5.743
EBT	12.637	-1.492	-196	0	-3.285	7.664
Steuern	-3.079					-2.050
EAT	9.558					5.614

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

► **Appendix (Methoden, Nachtrag)**

Sonstige Informationen

Appendix (Methoden, Nachtrag)

Grundlagen der Quartalsmitteilung

Für die Quartalsmitteilung zum 31. März 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 31. März 2025 liegen nicht vor.



Sonstige Informationen

- 33 Haftungsausschluss
- 34 Quartalsvergleich
- 35 Mehrjahresübersicht
- 37 Kontakt/Impressum/Finanzkalender

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

► Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

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 2024 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.

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Quartalsvergleich

In Mio. Euro

TABELLE 028

		Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen		41,6	173,6	34,7	33,9	88,0
Vermarktungsvolumen	In Stück	76	366	55	68	213
Projektportfolio (Bestand)		6.971,4	6.891,1	7.111,0	7.124,9	6.885,8
davon bereits verkauft		2.796,4	2.755,0	2.675,8	2.784,8	2.781,1
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.236	14.243	14.650	14.760	14.252
davon bereits verkauft	In Stück	6.264	6.188	6.074	6.448	6.430
Neugenehmigungsvolumen ¹		71,2	0,0	-2,0	263,6	0,0
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	109	0	0	566	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-16,9	-24,6	107,7	47,0	-27,7
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt		105,0	142,7	129,1	135,9	119,5
Projektaufwand bereinigt		-76,9	-116,4	-101,8	-102,9	-86,9
Rohergebnis bereinigt		28,1	26,3	27,3	32,9	32,7
Rohergebnismarge bereinigt	In %	26,8	18,4	21,1	24,2	27,4
Plattformaufwand bereinigt		-17,7	-17,1	-18,9	-19,2	-17,7
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		2,6	2,9	3,6	3,8	0,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		12,9	12,1	12,0	17,6	15,8
EBIT-Marge bereinigt	In %	12,3	8,5	9,3	13,0	13,2
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-2,7	-1,2	0,0	-2,5	-3,2
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		10,2	10,9	11,9	15,2	12,6
EBT-Marge bereinigt	In %	9,7	7,6	9,2	11,2	10,5
Ertragsteuern bereinigt		-2,8	-3,1	-3,3	-4,2	-3,1
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		7,5	7,9	8,5	10,9	9,6
EAT-Marge bereinigt	In %	7,1	5,5	6,6	8,0	8,0
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,17	0,18	0,19	0,25	0,22

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrmjahresübersicht

In Mio. Euro

	3M 2025	2024	2023	2022	2021
Liquiditätskennzahlen					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-16,9	102,5	107,7	70,2	43,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	-4,2	148,0	118,1	187,2	256,3
Free Cashflow	-13,9	116,6	119,2	79,6	167,4
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	252,5	266,2	267,7	255,6	151,0
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	1.964,2	1.939,0	1.839,6	1.780,3	1.520,8
Vorräte	1.217,7	1.188,1	1.085,8	967,3	843,7
Vertragsvermögenswerte	105,5	91,1	177,1	333,6	358,0
Eigenkapital	603,9	593,4	576,0	573,0	590,9
Finanzverbindlichkeiten	519,9	511,3	532,6	520,6	390,5
davon aus Unternehmensfinanzierungen	139,1	137,2	176,8	179,7	199,1
davon aus Projektfinanzierungen	380,8	374,1	355,8	341,0	191,4
Nettofinanzschulden ²	153,9	132,5	186,8	265,1	239,5
Verschuldungsgrad	2,6	2,1	2,1	2,8	1,5
Loan-to-Cost ³ In %	11,8	10,5	15,1	20,8	20,1
ROCE bereinigt ⁴ In %	7,9	8,1	10,3	10,2	22,0
Mitarbeitende					
Anzahl	409	417	468	486	457
FTE ⁵	336,7	341,9	382,5	409,4	387,6

TABELLE 029

In Mio. Euro

	3M 2025	2024	2023	2022	2021
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen					
Vermarktungsvolumen	41,6	330,2	211,4	292,1	1.140,1
Vermarktungsvolumen In Stück	76	702	370	530	2.915
Projektportfolio (Bestand)	6.971,4	6.891,1	6.972,0	7.668,8	7.500,0
davon bereits verkauft	2.796,4	2.755,0	2.693,4	2.980,5	3.038,9
Projektportfolio (Bestand) In Stück	14.236	14.243	14.252	16.209	16.418
davon bereits verkauft In Stück	6.264	6.188	6.217	7.309	7.215
Neugenehmigungsvolumen ⁶	71,2	261,6	0,0	336,7	1.587,4
Neugenehmigungsvolumen In Stück	109	566	0	749	3.245
Bereinigte Ertragslage					
Umsatzerlöse bereinigt	105,0	527,2	616,0	621,0	783,6
Projektaufwand bereinigt	-76,9	-408,0	-461,5	-463,8	-562,1
Rohergebnis bereinigt	28,1	119,2	154,5	157,2	221,5
Rohergebnismarge bereinigt In %	26,8	22,6	25,1	25,3	28,3
Plattformaufwand bereinigt	-17,7	-72,9	-76,5	-72,5	-80,5
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	2,6	11,2	8,1	3,9	14,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	12,9	57,5	86,1	88,6	155,7
EBIT-Marge bereinigt In %	12,3	10,9	14,0	14,3	19,9
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Finanzergebnis bereinigt	-2,7	-6,9	-14,9	-15,9	-19,3
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	10,2	50,6	71,2	72,7	136,5
EBT-Marge bereinigt In %	9,7	9,6	11,6	11,7	17,4
Ertragsteuern bereinigt	-2,8	-13,7	-23,1	-22,6	-39,6

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

TABELLE 029

In Mio. Euro

		3M 2025	2024	2023	2022	2021
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		7,5	36,9	48,2	50,0	96,9
EAT-Marge bereinigt	In %	7,1	7,0	7,8	8,1	12,4
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,17	0,84	1,14	1,11	2,10
Dividende je Aktie	In Euro		0,26 ⁷	0,33	0,35	0,62
Ausschüttungsbetrag			11,3 ⁷	14,3	15,2	28,7

¹ Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten. Ausgenommen die verfügbarsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 160,0 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 113,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 112,6 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.

⁷ Vorbehalten der Zustimmung durch die Hauptversammlung.

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

08.05.2025	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2025
07.08.2025	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2025
06.11.2025	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2025

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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