

Instone mit weiter sehr solidem Ergebnis in einem schwierigen Umfeld; Prognose für 2023 wird bestätigt

- *Bereinigte Umsatzerlöse in den ersten drei Quartalen 2023 mit 433,3 Millionen Euro (9M-2022: 441,9 Millionen Euro) nahezu stabil, vor allem infolge des planmäßigen Baufortschritts verkaufter Einheiten*
- *Weiterhin hohe bereinigte Rohergebnismarge von 25,5 Prozent (9M-2022: 25,8 Prozent) unterstreicht Qualität der Instone-Projekte*
- *Verkäufe im Umfang von 91,3 Millionen Euro (9M-2022: 250,2 Millionen Euro) aufgrund der Marktlage deutlich unter Vorjahr; Einzelvertrieb an Privatinvestoren startete gut ins vierte Quartal*
- *Anstieg des Ergebnisses nach Steuern auf 37,1 Millionen Euro (9M-2022: 34,0 Millionen Euro) infolge von Kosteneinsparungen und eines höheren Ergebnisses aus Gemeinschaftsprojekten*
- *Positiver operativer Cash Flow trägt zu weiterer Stärkung der Bilanz bei (Loan-to-Cost: 21,0 Prozent)*
- *Bestätigung der Prognose für 2023: Umsatzerlöse (bereinigt) von 600 bis 700 Millionen Euro, Nettoergebnis von 40 bis 50 Millionen Euro*

Essen, 9. November 2023: Instone Real Estate Group SE („Instone“) behauptet sich in einem weiterhin herausfordernden Branchen- und gesamtwirtschaftlichen Umfeld in den ersten neun Monaten 2023 mit einem sehr soliden Ergebnis. Vorwiegend auf Basis des planmäßigen Baufortschritts von bereits verkauften Einheiten lagen die bereinigten Umsatzerlöse nahezu auf Vorjahresniveau. Mit einer weiterhin hohen bereinigten Rohergebnismarge, einer Reduzierung der Plattformkosten und dem positiven Ergebnisbeitrag aus dem erfolgreichen Gemeinschaftsprojekt in Berlin lag das bereinigte Ergebnis nach Steuern damit planmäßig über dem Vorjahresniveau. Instone befindet sich folglich auf einem guten Weg, die Finanzprognose für das Gesamtjahr 2023 zu erreichen.

Die Nachfrage nach Neubauwohnungen bleibt weiter erheblich hinter den Vorjahren zurück. Die negativen Effekte aus den gestiegenen Zinsen und die erhöhte Verunsicherung von privaten und institutionellen Investoren blieben in den ersten drei Quartalen deutlich spürbar. Dennoch konnten in den ersten drei Quartalen Verkaufsverträge im Umfang von 91,3 Millionen Euro einschließlich eines institutionellen Verkaufs abgeschlossen werden (9M-2022: 250,2 Millionen Euro). Im Stückvertrieb an Privatinvestoren ist dabei in den letzten Monaten eine moderate Erholung der Nachfrage zu beobachten. Unterstützt von neuen Vertriebsstarts ist in den ersten Wochen des vierten Quartals eine weitere Belebung der Verkäufe im Einzelvertrieb zu verzeichnen.

Instone behauptet führende Profitabilität in schwierigem Marktumfeld

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen in den ersten drei Quartalen 2023 bei 433,3 Millionen Euro und damit nahezu auf Vorjahresniveau (9M-2022: 441,9 Millionen Euro). Instone profitiert unverändert von dem hohen Anteil bereits verkaufter Projekte mit einem Volumen von rund 2,8 Milliarden Euro. Von den im Verkauf befindlichen Projekten, welche im Bau sind, im Umfang von rund 3,1 Milliarden Euro, waren zum Quartalsstichtag schon rund 90 Prozent verkauft. Somit sind die erwarteten Cash Flows aus diesen Projekten bereits in einem hohen Maße gesichert.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag in den ersten neun Monaten 2023 mit 25,5 Prozent (9M-2022: 25,8 Prozent), bei sich stabilisierenden Baukosten, auf einem weiterhin attraktiven und branchenführenden Niveau. Das Unternehmen profitiert von frühzeitiger Preisbindung und Skaleneffekten im Einkauf, den strukturellen Vorteilen einer hohen Wertschöpfungstiefe sowie langjähriger Expertise.

Auf der Kostenseite wurden erste Effekte aus eingeleiteten Effizienzsteigerungsmaßnahmen sichtbar. So lagen der Plattformaufwand und der Personalaufwand insgesamt unter dem Vorjahr.

Zusätzlich hat der planmäßige Fortschritt des Gemeinschaftsprojektes Friedenauer Höhe, Berlin, zu einem gesteigerten At-Equity-Ergebnisbeitrag sowie zu einem Anstieg des operativen Ergebnisses im Vergleich zum Vorjahr geführt. So erhöhte sich das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) auf 65,8 Millionen Euro (9M-2022: 60,9 Millionen Euro).

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) lag bei einem leicht gestiegenen Zinsaufwand und einer leicht geringeren Steuerquote mit 37,1 Millionen Euro (9M-2022: 34,0 Millionen Euro) ebenfalls merkbar über dem Vorjahr.

Verkäufe zeigen Anzeichen einer Nachfragebelebung im Einzelvertrieb

Instone hat in den ersten neun Monaten 2023 Immobilien im Wert von rund 91,3 Millionen Euro veräußert, was weiterhin deutlich unter dem Vorjahresniveau liegt (9M-2022: 250,2 Millionen Euro). Dies ist unverändert Ausdruck der Nachfrageschwäche infolge des Zinsanstiegs und der allgemeinen Verunsicherung sowohl von privaten als auch von institutionellen Investoren. Während die institutionellen Investoren weiterhin mehrheitlich noch in einer abwartenden Haltung verharren, hat die private Nachfrage in den letzten Monaten, von einem sehr niedrigen Niveau ausgehend, moderate Erholungstendenzen gezeigt. Gerade mit Beginn des vierten Quartals zeigen sich hier Anzeichen einer weiteren Belebung der Nachfrage. Dies wurde unterstützt durch eine erfreuliche Resonanz auf unsere Vertriebsstarts von neuen Projekten. Wir halten an unserer Prognose fest, im Jahr 2023 Immobilien mit einem Wert von mehr als 150 Millionen Euro zu verkaufen.

Grundsolide Bilanz kombiniert mit einem hohen Bestand bereits verkaufter Projekte als starke Basis für zukünftige Cash Flows

Instone verfügt über eine starke Bilanz, die gerade im aktuellen Marktumfeld einen ganz wesentlichen Wettbewerbsvorteil darstellt. So liegt das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum 30. September 2023 bei lediglich 21,0 Prozent (31. Dezember 2022: 20,8 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) beträgt auch weiterhin nur 2,8x (31. Dezember 2022: 2,8x).

Auf Basis der planmäßigen Mittelzuflüsse aus bereits verkauften Projekten konnte in den ersten drei Quartalen 2023 auch ein deutlich positiver operativer Cash Flow erzielt werden, was zu einer kontinuierlichen Verbesserung der Bilanzkennzahlen in den letzten beiden Quartalen geführt hat.

Die frei verfügbaren Barmittel einschließlich der ungenutzten Kreditlinien belaufen sich zum 30. September 2023 auf 347 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über ungenutzte Projektfinanzierungslinien in Höhe von über 170 Millionen Euro.

„Unsere Zahlen demonstrieren erneut, dass wir auch in einem schwierigen Umfeld eine führende Profitabilität und eine starke Bilanz beibehalten. Dazu tragen auch unsere zusätzlichen Maßnahmen zur Kostensenkung und Bilanzstärkung spürbar positiv bei. Wir haben daher weiterhin Grund zur Zuversicht, dass wir gestärkt aus der Krise hervorgehen werden. Wir werden Opportunitäten für Wachstum wahrnehmen können, sobald sich der Markt stabilisiert, gehen jedoch kurzfristig nicht von einer signifikanten Erholung der Transaktionsmärkte aus“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

Umfangreiche Projektpipeline erlaubt weiterhin opportunistische Investitionsstrategie

Der erwartete Verkaufswert des Instone-Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) liegt zum Quartalsstichtag bei rund 7,0 Milliarden Euro (31. Dezember 2022: 7,7 Milliarden Euro). Der moderate Rückgang im letzten Quartal ist neben Fertigstellungen auch auf die Nutzungsveränderung in einem Projekt zurückzuführen. Der aktuelle Umfang der Pipeline ermöglicht die fortgesetzte Umsetzung einer opportunistischen Investitionsstrategie, die geprägt ist von einer vorübergehenden Zurückhaltung bei Grundstücksankäufen. Der Teil des Portfolios, der sich in der Bauphase befindet, liegt bei 3,1 Milliarden Euro, wovon rund 2,8 Milliarden Euro oder rund 90 Prozent bereits verkauft sind. Dies sorgt insgesamt für eine hohe Visibilität hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cash Flows. Das Risikoprofil des Geschäftsmodells wird dadurch deutlich reduziert.

Der im Bau befindliche Teil des Portfolios entspricht rund 5.300 Wohneinheiten. Davon entfällt mit über 900 Wohnungen ein wesentlicher Anteil auf geförderte Wohnungen. Damit leistet Instone auch in einem schwierigen Umfeld einen wichtigen Beitrag zur Entschärfung der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland.

Bestätigung der Prognose für 2023

Auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung bestätigt der Vorstand die Finanzprognose für das laufende Geschäftsjahr. So rechnet er für 2023 mit bereinigten Umsatzerlösen in der



Bandbreite von 600 bis 700 Millionen Euro, einer bereinigten Rohergebnismarge von rund 25,0 Prozent und einem bereinigten Ergebnis nach Steuern von 40 bis 50 Millionen Euro.

Die Definitionen der in der Mitteilung genannten Steuerungskennzahlen sind im Glossar auf der Homepage der Gesellschaft zu finden, unter: [Glossar: Instone Real Estate Group SE](#)

Über Instone Real Estate

Instone Real Estate ist einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands und im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Das Unternehmen entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt maßgeblich an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In über 30 Jahren konnten so über eine Million Quadratmeter Wohnfläche realisiert werden. Bundesweit sind 475 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. September 2023 umfasste das Projektportfolio 48 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,0 Milliarden Euro und rund 14.270 Wohneinheiten.

Investor Relations

Burkhard Sawazki
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen
Tel.: +49 (0)201 45355-137
E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

Presse

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