

INSTONE REAL ESTATE GROUP SE

QUARTALSMITTEILUNG

Q1 2023

31. MÄRZ 2023

► Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht TABELLE 001

In Mio. Euro

	3M 2023	3M 2022
Leistungskennzahlen		
Vermarktungsvolumen	52,7	87,6
Neugenehmigungsvolumen ¹	0,0	99,8
Umsatzerlöse bereinigt	123,5	118,5
Ergebniskennzahlen		
Rohergebnis bereinigt	33,8	35,2
Rohergebnismarge bereinigt	In % 27,4	29,7
EBIT bereinigt	15,8	17,0
EBIT-Marge bereinigt	In % 12,8	14,3
EBT bereinigt	12,4	13,4
EBT-Marge bereinigt	In % 10,0	11,3
EAT bereinigt	8,5	9,3
EAT-Marge bereinigt	In % 6,9	7,8
Liquiditätskennzahlen		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-74,7	-12,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	-69,1	25,4
Free Cashflow	-73,8	-81,6

¹Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht TABELLE 001

In Mio. Euro

	31.03.2023	31.12.2022
Leistungskennzahlen		
Projektportfolio	7.600,4	7.668,8
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	1.745,2	1.780,3
Eigenkapital	574,9	573,0
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	160,2	255,6
Nettofinanzschulden ²	351,3	265,1
Verschuldungsgrad ³	3,8	2,8
Loan-to-Cost ⁴	In % 25,6	20,8
ROCE ⁵ bereinigt	In % 9,9	10,2
Mitarbeiter⁶		
Anzahl	485	488
FTE ⁷	406,3	409,4

¹Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

²Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquider Mittel und Termingeldanlagen.

³Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden / EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

⁴Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

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

⁶Mitarbeiter inklusive Auszubildene, Praktikanten, Werkstudenten.

⁷Full Time Employees.



INHALTS- VERZEICHNIS

4 BERICHT ZUR LAGE DES KONZERNS

- 4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 13 Projektgeschäft im Überblick
- 19 Risiko- und Chancenbericht
- 20 Prognosebericht

21 KONZERNABSCHLUSS

- 21 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 22 Konzernbilanz
- 24 Konzernkapitalflussrechnung
- 26 Segmentberichterstattung
- 28 Appendix (Methoden, Nachtrag)

29 SONSTIGE INFORMATIONEN

- 29 Quartalsvergleich
- 30 Mehrjahresübersicht
- 31 Kontakt / Impressum / Finanzkalender



Kennzahlenübersicht

▸ Bericht zur Lage
des Konzerns

▸ Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die nachstehende Darstellung der bereinigten Ertragslage spiegelt das wesentlich von den Projektentwicklungen beeinflusste Geschäft des Instone-Konzerns wider. Die Anpassungen der bereinigten Ertragslage gegenüber der Gewinn- und Verlustrechnung sind in der Segmentberichterstattung auf [Seite 26](#) beschrieben.

Bereinigte Ertragslage

TABELLE 002

In Mio. Euro

	3M 2023	3M 2022	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	123,5	118,5	4,2 %
Projektaufwand bereinigt	- 89,7	- 83,3	7,7 %
Rohergebnis bereinigt	33,8	35,2	- 4,0 %
Rohergebnismarge bereinigt	27,4 %	29,7 %	
Plattformaufwand bereinigt	- 19,3	- 18,7	3,2 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	1,3	0,6	116,7 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	15,8	17,0	- 7,1 %
EBIT-Marge bereinigt	12,8 %	14,3 %	
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0 %
Finanzergebnis bereinigt	- 3,4	- 3,7	- 8,1 %
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	12,4	13,4	- 7,5 %
EBT-Marge bereinigt	10,0 %	11,3 %	
Ertragsteuern bereinigt	- 3,9	- 4,1	- 4,9 %
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	8,5	9,3	- 8,6 %
EAT-Marge bereinigt	6,9 %	7,8 %	



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz stieg im ersten Quartal 2023 um rund 4 % auf 123,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 118,5 Mio. Euro). Der Umsatzanstieg ist vor allem auf die gestiegene Bauaktivität bei verkauften laufenden Projektentwicklungen zurückzuführen.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen haben die bereinigten Umsatzerlöse um 0,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -2,6 Mio. Euro) leicht erhöht. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 16,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 7,0 Mio. Euro) erhöht.

Umsatzerlöse TABELLE 003

In Mio. Euro

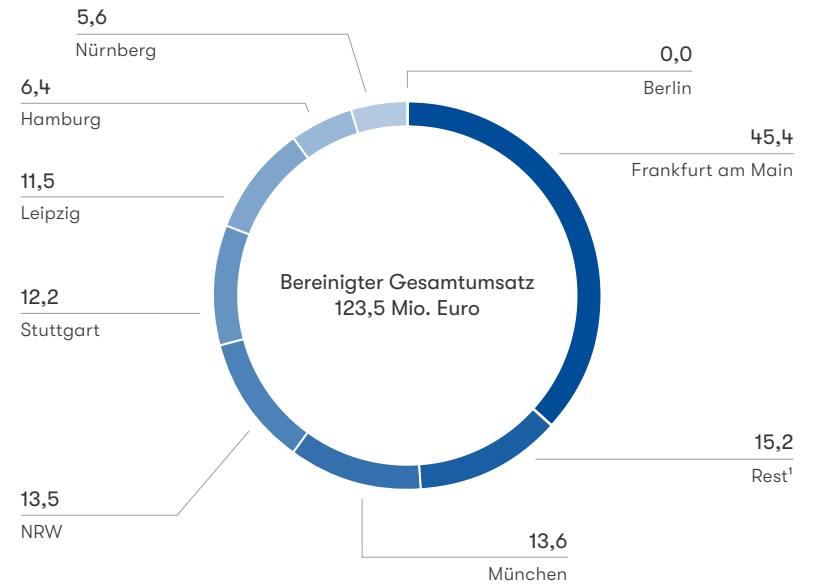
	3M 2023	3M 2022	Veränderung
Umsatzerlöse	106,7	114,1	-6,5 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,7	-2,6	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	16,1	7,0	130,0 %
Umsatzerlöse bereinigt	123,5	118,5	4,2 %

Die Steigerung des Umsatzbeitrags des Projekts „Westville“ resultiert insbesondere aus dem planmäßigen Baufortschritt.

Die bereinigten Umsatzerlöse des Instone-Konzerns werden nahezu ausschließlich in Deutschland erzielt und verteilen sich auf die Regionen wie folgt:

Umsatz (bereinigt) nach Regionen

In Mio. Euro



¹ Beinhaltet u. a. Wiesbaden (7,0 Mio. Euro), Bamberg (6,4 Mio. Euro) und Potsdam (1,8 Mio. Euro).



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich bestehend aus Materialaufwand und den Bestandsveränderungen, stieg im ersten Quartal auf –89,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –83,3 Mio. Euro) an. Ankäufe von in Vorjahren gesicherten und angekauften Grundstücken und der Fortgang der Bautätigkeiten führten zu einer Steigerung des Materialaufwands auf –138,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –115,6 Mio. Euro). Die auf 62,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 33,7 Mio. Euro) gestiegenen Bestandsveränderungen reflektieren ebenfalls den Kostenzuwachs aus den Grundstücksankäufen sowie den zunehmenden Baufortschritt der in der Realisierung befindlichen, nicht verkauften oder in Form eines Share Deals verkauften Projekte.

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –0,2 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 2,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,9 Mio. Euro) wurden im ersten Quartal 2023 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von –2,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –0,3 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,3 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um –15,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –6,1 Mio. Euro).

Projektaufwand

TABELLE 004

In Mio. Euro

	3M 2023	3M 2022	Veränderung
Projektaufwand	–75,5	–81,9	–7,8 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,3	4,3	–93,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	0,7	0,4	75,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	–15,2	–6,1	149,2 %
Projektaufwand bereinigt	–89,7	–83,3	7,7 %

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis fiel bedingt durch den stärker gestiegenen Projektaufwand auf 33,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 35,2 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert.

Rohergebnis

TABELLE 005

In Mio. Euro

	3M 2023	3M 2022	Veränderung
Rohergebnis	31,2	32,2	–3,1 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,0	1,7	–41,2 %
+ Effekte aus Umgliederungen	0,7	0,4	75,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,9	0,9	0,0 %
Rohergebnis bereinigt	33,8	35,2	–4,0 %

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug 27,4 % (Vorjahreszeitraum: 29,7 %). Die bereinigte Rohergebnismarge fiel im ersten Quartal 2023 im Wesentlichen aufgrund des veränderten Projektmixes und der prognostizierten Kostensteigerungen in der Projektbewertung.

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand erhöhte sich auf –19,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –18,7 Mio. Euro). Im ersten Quartal 2023 wurden die indirekten Vertriebskosten in Höhe von –0,5 Mio. Euro sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge von –2,8 Mio. Euro in den Projektaufwand umgegliedert sowie sonstige Einmaleffekte in Höhe von 0,6 Mio. Euro bereinigt.

Plattformaufwand

TABELLE 006

In Mio. Euro

	3M 2023	3M 2022	Veränderung
Plattformaufwand	–16,7	–18,0	–7,2 %
+ Effekte aus Umgliederungen	–3,2	–0,7	357,1 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,6	0,0	k. A.
Plattformaufwand bereinigt	–19,3	–18,7	3,2 %

Der Personalaufwand ist im ersten Quartal 2023 mit –13,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –14,2 Mio. Euro) um etwa 4 % gegenüber dem Vorjahresniveau gesunken. Dies ist hauptsächlich auf die geminderten Aufwendungen für erfolgsabhängige Vergütungen zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Wesentlichen aufgrund der Auflösungen von Rückstellungen



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

und frei gewordenen Verbindlichkeiten sowie durch die Verwendung von Zuschüssen auf 3,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,3 Mio. Euro), wovon 2,8 Mio. Euro in den Projektaufwand umgegliedert wurden. [GRI 2-7, 2-8](#)

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Berichtszeitraum auf –5,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –5,0 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Beratungsaufwendungen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Beratungsaufwendungen, Vertriebskosten, Kosten für IT sowie Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten enthalten.

Die Abschreibungen lagen mit –1,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –1,2 Mio. Euro) leicht über dem Vorjahresniveau.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 1,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,6 Mio. Euro) entfallen im ersten Quartal 2023 nahezu vollständig auf Bauaktivitäten und Verkäufe der Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern fiel im Wesentlichen aufgrund der geringeren Projektergebnisse auf 15,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 17,0 Mio. Euro).

EBIT TABELLE 007			
In Mio. Euro			
	3M 2023	3M 2022	Veränderung
EBIT	15,9	14,7	8,2 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,0	1,7	–41,2 %
+ Effekte aus Umgliederungen	–2,5	–0,3	733,3 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,6	0,0	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,9	0,9	0,0 %
EBIT bereinigt	15,8	17,0	–7,1 %
EBIT-Marge bereinigt	12,8 %	14,3 %	

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Ein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen fiel im ersten Quartal 2023, wie im Vorjahreszeitraum, nicht an.

Das berichtete Finanzergebnis verschlechterte sich im ersten Quartal auf –5,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –4,0 Mio. Euro). Die Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr erhöhte projektbezogene Neuverschuldung und das gestiegene Zinsniveau zurückzuführen.

Das bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich auf –3,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –3,7 Mio. Euro) aufgrund von Umgliederungen aktivierter Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 2,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,3 Mio. Euro) in den bereinigten Projektaufwand.

Ergebnis vor Steuern (EBT) [GRI 207-1](#)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern fiel aufgrund der geringeren Rohergebnismarge auf 12,4 Mio. Euro (Vorjahr: 13,4 Mio. Euro).

EBT TABELLE 008			
In Mio. Euro			
	3M 2023	3M 2022	Veränderung
EBT	10,0	10,8	–7,4 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,0	1,7	–41,2 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,6	0,0	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,9	0,9	0,0 %
EBT bereinigt	12,4	13,4	–7,5 %
EBT-Marge bereinigt	10,0 %	11,3 %	



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im ersten Quartal 2023 auf 31,3 % (Vorjahreszeitraum: 30,6 %). Im Wesentlichen führten periodenfremde Steuereffekte zu einer moderaten Erhöhung der Steuerquote.

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

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich durch die vorgeannten Effekte insgesamt auf 8,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,3 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen, Effekte aus Share-Deal-Verträgen sowie Einmal- und Sondereffekte betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 6,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 7,4 Mio. Euro).

EAT TABELLE 009

In Mio. Euro

	3M 2023	3M 2022	Veränderung
EAT	6,5	7,4	– 12,2 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,7	1,2	– 41,7 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,6	0,0	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,7	0,7	0,0 %
EAT bereinigt	8,5	9,3	– 8,6 %
EAT-Marge bereinigt	6,9 %	7,8 %	

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis sowie am berichteten Ergebnis nach Steuern lag bei – 0,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 0,1 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten TABELLE 010

In Mio. Euro

	3M 2023	3M 2022	Veränderung
EAT nach Minderheiten	6,6	7,5	– 12,0 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,7	1,2	– 41,7 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,6	0,0	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,7	0,7	0,0 %
EAT nach Minderheiten bereinigt	8,7	9,4	– 7,4 %

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im ersten Quartal 2023 mit 0,20 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,20 Euro) auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Ergebnis je Aktie TABELLE 011

In Mio. Euro

	3M 2023	3M 2022	Veränderung
Aktien (in Tsd. Stück) ¹	43.432,2	46.988,3	– 7,6 %
Anteile des Konzerns	6,6	7,5	– 12,0 %
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,15	0,16	– 6,3 %
Anteile des Konzerns bereinigt	8,7	9,4	– 7,4 %
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,20	0,20	0,0 %

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 31.03.2023.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 012

In Mio. Euro

	31.03.2023	31.12.2022	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	83,5	82,8	0,8 %
Vorräte	1.030,0	967,3	6,5 %
Vertragsvermögenswerte	361,6	333,6	8,4 %
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	109,8	141,1	-22,2 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	160,2	255,6	-37,3 %
Aktiva	1.745,2	1.780,3	-2,0 %
Eigenkapital	574,9	573,0	0,3 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	173,2	179,7	-3,6 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	338,3	341,0	-0,8 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	658,8	686,7	-4,1 %
Passiva	1.745,2	1.780,3	-2,0 %

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

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 31. März 2023 auf 1.745,2 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 1.780,3 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorratsvermögen zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 31. März 2023 auf 1.030,0 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 967,3 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf neuer Grundstücke für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen. Zum 31. März 2023 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 721,6 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 690,4 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 2023 auf 923,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 847,9 Mio. Euro) gestiegen, bedingt durch den Fortgang der Bauaktivitäten der verkauften Wohnimmobilien. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden

beliefen sich zum 31. März 2023 auf 565,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 519,6 Mio. Euro). Der Anstieg reflektiert den im ersten Quartal 2023 erfolgten Baufortschritt, an den die Anzahlungen der Kunden gekoppelt sind.

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 013

In Mio. Euro

	31.03.2023	31.12.2022	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	923,3	847,9	8,9 %
Erhaltene Anzahlungen	-565,9	-519,6	8,9 %
	357,4	328,3	8,9 %
Aktivierte Vertragsanbahnungskosten	4,3	5,3	-18,9 %
Vertragsvermögenswerte (netto)	361,6	333,6	8,4 %

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im ersten Quartal 2023 von 43,8 Mio. Euro auf 44,8 Mio. Euro, bedingt durch den Baufortschritt von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 19,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 19,0 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und stiegen im Geschäftsjahr leicht durch neue Ausleihungen an Finanzierungs-beteiligungen an.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte fielen im ersten Quartal 2023 von 133,9 Mio. Euro auf 103,7 Mio. Euro. Die Ursache dafür sind im Wesentlichen die im ersten Quartal 2023 verwendeten Anzahlungen für Grundstücke aus Vorjahren. Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 84,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 86,7 Mio. Euro) sind zum 31. März 2023 in den sonstigen Vermögenswerten enthalten. Die Förderungen stehen im Zusammenhang mit Projekten, die die besonderen energetischen Anforderungen der Standards KfW 55 oder KfW 40 erfüllen.

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen in Höhe von 160,2 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 255,6 Mio. Euro) fiel im Wesentlichen bedingt durch die kontinuierlichen Auszahlungen an Lieferanten und Auftragnehmer für die Bauaktivitäten der laufenden Projektentwicklungen.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 31. März 2023 auf 293,0 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 292,0 Mio. Euro). Im selben Zeitraum verringerten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 218,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 228,6 Mio. Euro). Die Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten resultierte insbesondere aus der Teilrückzahlung eines Schuldscheindarlehens.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen fielen im ersten Quartal 2023 auf 126,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 150,4 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Die Reduzierung korrespondiert mit den erfolgten baubegleitenden Anzahlungen an Auftragnehmer.

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 394,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 393,6 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 303,0 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 302,5 Mio. Euro) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitenden in Höhe von 12,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 7,6 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand fielen im ersten Quartal auf 75,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 79,8 Mio. Euro), bedingt durch die raterliche Verwendung nach Baufortschritt.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. März 2023 bei 32,9 % (31. Dezember 2022: 32,2 %).

Das am 10. Februar 2022 angekündigte Aktienrückkaufprogramm wurde am 24. Oktober 2022 mit einem Gesamtvolumen von 25,4 Mio. Euro beendet. Am 25. Oktober 2022 gab Instone Real Estate seine Absicht bekannt, ein neues fünfmonatiges Aktienrückkaufprogramm mit einem Volumen von bis zu 25 Mio. Euro daran anzuknüpfen. Bis zum 31. März 2023 haben wir nunmehr weitere Aktien im Wert von 11,4 Mio. Euro erworben. Der Bestand der durch das Unternehmen gehaltenen eigenen Anteile lag zum 31. März 2023 bei 3.665.761 Aktien und entspricht einem Anteil von 7,8 % der Aktien. Die Aktienanzahl, bereinigt um die eigene Anteile, lag zum 31. März 2023 somit bei 43.322.575 Aktien.

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 01⁴

In Mio. Euro

	31.03.2023	31.12.2022	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	293,0	292,0	0,3 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	218,5	228,6	-4,4 %
Finanzverbindlichkeiten	511,5	520,6	-1,7 %
- Liquide Mittel und Termingeldanlagen	-160,2	-255,6	-37,3 %
Nettofinanzschulden (NFS)	351,3	265,1	32,5 %
Vorräte und Vertragsvermögenswerte / -verbindlichkeiten	1.372,6	1.275,0	7,7 %
Loan-to-Cost¹	25,6 %	20,8 %	
EBIT bereinigt (LZM ²)	87,3	88,6	-1,5 %
Abschreibungen (LZM ²)	4,9	4,8	2,1 %
EBITDA bereinigt (LZM²)	92,2	93,4	-1,3 %
Verschuldungsgrad (NFS / EBITDA bereinigt (LZM ²))	3,8	2,8	

¹ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte / -verbindlichkeiten).² LZM = letzte zwölf Monate.

Der Verschuldungsgrad hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 erhöht, befindet sich aber weiterhin nach Auffassung des Managements auf einem moderaten Niveau. Die gestiegene Nettoverschuldung durch neue Finanzierungen und das geringere Ergebnis haben den Verschuldungsgrad auf das 3,8-Fache des bereinigten EBITDA erhöht. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten verschlechterte sich gleichzeitig auf 25,6 % (31. Dezember 2022: 20,8 %).



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Finanzlage

Im ersten Quartal 2023 ging die Unternehmensfinanzierung durch Tilgungen in Höhe von 7,5 Mio. Euro im Zuge der Fälligkeit der Schuldscheindarlehen auf 170,5 Mio. Euro zurück (31. Dezember 2022: 178,0 Mio. Euro); Konsortialkredite wurden wie im Vorjahr nicht gezogen. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien reduzierte sich leicht auf 339,0 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 340,2 Mio. Euro) durch eine Erhöhung der Inanspruchnahme bestehender Projektfinanzierungen bei gleichzeitiger Rückführung beendeter Projektfinanzierungen. Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 1.024,4 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 1.001,3 Mio. Euro) stieg im ersten Quartal 2023 durch den Abschluss neuer klassischer Projektfinanzierungen. Zum 31. März 2023 standen Finanzmittel von insgesamt 683,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 653,3 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 340,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 348,0 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzkennzahlen, die im Kapitel „Sonstige Angaben“ des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2022 [Seite 170](#) beschrieben sind.

In der Bilanz zum 31. März 2023 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 173,2 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 179,7 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen mit 338,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 341,0 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen fielen somit zum Stichtag auf 511,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 520,6 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

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

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 015

In Mio. Euro

Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine)

	Kreditbetrag	
Schuldscheindarlehen	2023	5,0
Schuldscheindarlehen	2024	15,5
Schuldscheindarlehen	2025	100,0
Schuldscheindarlehen	2027	50,0
		170,5

Unternehmensfinanzierungen (Kredite)

Ausnutzung

	Kreditlinie		31.03.2023
Konsortialkredit	2023	10,0	0,0
Konsortialkredit	2024	110,0	0,0
Konsortialkredit	2024	50,0	0,0
		170,0	0,0

Projektfinanzierungen

Ausnutzung

	Kreditlinie		31.03.2023
Laufzeit <1 Jahr	2023 / 2024	237,1	203,4
Laufzeit >1 und <2 Jahre	2024 / 2025	72,4	63,1
Laufzeit >2 und <3 Jahre	2025 / 2026	117,8	14,9
Laufzeit >3 Jahre	> 2026	256,6	57,6
		683,9	339,0



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 016

In Mio. Euro

	3M 2023	3M 2022	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-74,7	-12,7	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,9	-68,9	k. A.
Free Cashflow	-73,8	-81,6	-9,6 %
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-21,6	31,0	k. A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-95,4	-50,6	88,5 %
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	255,6	131,0	95,1 %
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	160,2	80,5	99,0 %

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von -74,7 Mio. Euro im ersten Quartal 2023 (Vorjahreszeitraum: -12,7 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die Zahlungsabflüsse aus der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Auftragnehmern für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 5,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 38,1 Mio. Euro) bedingt.

Der operative Cashflow, bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke, im Berichtszeitraum war mit -69,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 25,4 Mio. Euro) saisonalbedingt erwartungsgemäß noch deutlich negativ.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im ersten Quartal 2023 auf 0,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -68,9 Mio. Euro). Dies resultierte im Wesentlichen aus erhaltenen Zinsen für kurzfristige Termingeldanlagen.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 017

In Mio. Euro

	3M 2023	3M 2022	Veränderung
EBITDA bereinigt	17,0	18,2	-6,4 %
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-1,3	-6,4	-79,2 %
Gezahlte Steuern	-1,3	-0,4	225,0 %
Net-Working-Capital-Veränderung ¹	-89,1	-24,1	269,7 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-74,7	-12,7	-488,2 %
Auszahlungen für Grundstücke	5,6	38,1	-85,3 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	-69,1	25,4	k. A.

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 31. März 2023 bei -21,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 31,0 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettorückführung von fälligen Finanzkrediten in Höhe von -12,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Nettoaufnahme 35,0 Mio. Euro), bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 5,4 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von -18,3 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr sind Auszahlungen für Zinsen in Höhe von -3,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -1,7 Mio. Euro) und Zahlungen für den Ankauf eigener Anteile von -4,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -1,4 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Der Bestand an Finanzmitteln sank zum 31. März 2023 auf 160,2 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 255,6 Mio. Euro).



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des KonzernsErtrags-, Vermögens-
und Finanzlage► Projektgeschäft im
ÜberblickRisiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 018

In Mio. Euro

		3M 2023	3M 2022
Vermarktungsvolumen		52,7	87,6
Vermarktungsvolumen	In Stück	110	191
		31.03.2023	31.03.2022
Projektportfolio (Bestand)		7.600,4	7.567,7
davon bereits verkauft		2.958,7	3.070,1
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.107	16.607
davon bereits verkauft	In Stück	7.198	7.404

Nach wie vor wirkt die durch die Zinserhöhungen und Kaufkraftverluste beeinflusste nachfrageseitige Zurückhaltung auf unsere Verkaufsaktivitäten. Dies kommt insbesondere in der Vertriebsgeschwindigkeit unserer Stückvertriebsprojekte zum Ausdruck. Bei einem Verkaufsangebot von 325 Einheiten zu Jahresbeginn und einem Angebotszuwachs von 16 Einheiten wurden in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2023 elf Einheiten verkauft.

Der größere Anteil der Verkaufserfolge im Berichtszeitraum entfiel mit einem Vermarktungsvolumen von 46,5 Mio. Euro und 99 Verkaufseinheiten auf unsere institutionellen Projekte. Hierbei lag der Schwerpunkt auf dem erfolgreichen Verkauf des Projekts „Bamberg Lagarde Haus 1 und 3“. Für das gesamte Quartier ist der Neubau von sechs Wohngebäuden nach dem KfW-55-EE-Standard mit rund 250 Wohneinheiten und teilweise mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss der Häuser geplant. Darüber hinaus konnten durch Baukostenindexierung getriebene Kaufpreiserhöhungen bei bestehenden Kaufverträgen das Vermarktungsvolumen bei den betroffenen Projekten erhöhen.

Das im ersten Quartal 2023 erzielte Verkaufsvolumen von 52,7 Mio. Euro mit 110 Verkaufseinheiten liegt aufgrund der eingangs beschriebenen makroökonomischen Rahmenbedingungen unter dem Vermarktungsvolumen von 87,6 Mio. Euro des Vergleichszeitraums im Vorjahr. Diese Entwicklung entspricht der Erwartungshaltung, die in der am 16. März 2023 kommunizierten Prognose für 2023 reflektiert ist. Insbesondere die bewusste Entscheidung für ein äußerst selektives Platzieren von neuen Vertriebsabschnitten wirkt sich weiterhin reduzierend auf das Verkaufsvolumen aus. Im aktuellen Marktumfeld werden weiterhin die Möglichkeiten offen gelassen, vertriebsreife Produkte in Richtung neuer Markttendenzen weiterzuentwickeln und Vertriebsstarts entsprechend der Einschätzung zur Entwicklung der Nachfrageseite anzupassen, um die Wertgenerierung zu optimieren.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 31. März 2023 konzentriert sich aufgrund des institutionellen Verkaufs mit circa 80 % größtenteils auf die prosperierenden mittelgroßen Städte, während rund 20 % auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands entfallen.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

► Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

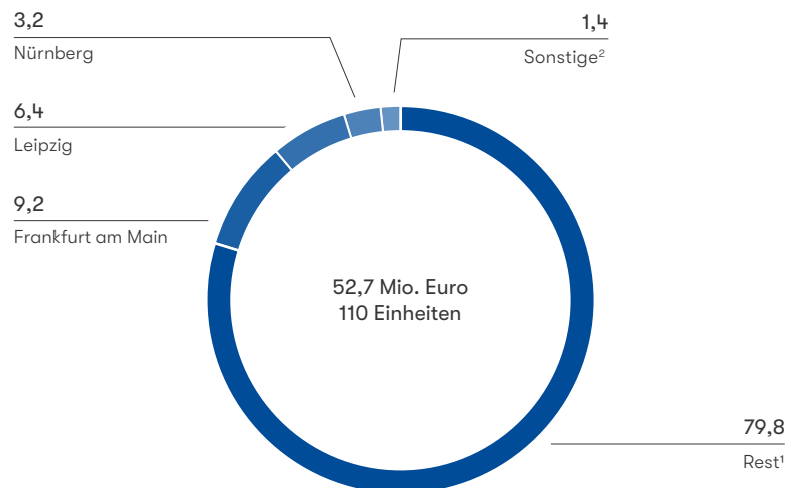
Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermarktung nach Regionen 3M 2023

In %



¹ Beinhaltet i. V. Bamberg, Potsdam und Wiesbaden.

² Beinhaltet Berlin, Hamburg, München, NRW und Stuttgart.

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

Vermarktungsvolumen 3M 2023

TABELLE 019

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Bamberg Lagarde	Bamberg	k. A.	99
Wiesbaden-Delkenheim, Lange Seegewann ¹	Wiesbaden	4,0	0
Parkresidenz	Leipzig	3,4	7
Steinbacher Hohl ¹	Frankfurt am Main	2,2	0
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	1,8	3
„Fuchsgärten“ – Nürnberg Boxdorf	Nürnberg	1,3	2
Westville ¹	Frankfurt am Main	1,1	0

¹ Vermarktungsvolumen ergibt sich aus Nachtragspositionen zum Kaufvertrag.

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 31. März 2023 beinhaltet 329 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 224 Mio. Euro. Im Vergleich zum 31. Dezember 2022 (325 Einheiten und 221 Mio. Euro) liegen wir mit der aktuellen Angebotsbasis auf einem vergleichbaren Niveau.

Der erfolgreiche Vertriebsstart eines Teilprojekts der Parkresidenz mit insgesamt 16 Einheiten hat im ersten Quartal 2023 zur Erhöhung des Verkaufsangebots der Einzelvertriebsobjekte beigetragen, während die realisierten Verkäufe im Einzelvertrieb von insgesamt elf Einheiten zu einer entsprechenden Verringerung des Verkaufsangebots geführt haben.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

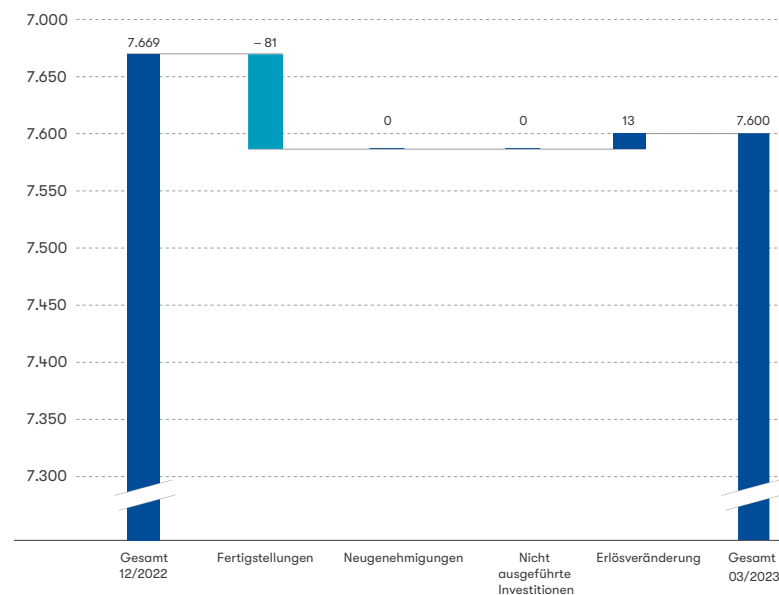
Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Entwicklung Projektportfolio zum 31.03.2023

In Mio. Euro



Zum 31. März 2023 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 51 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 7.600,4 Mio. Euro und hat sich damit im Vergleich zum 31. Dezember 2022 (7.668,8 Mio. Euro) leicht reduziert. Haupttreiber des Rückgangs ist die Fertigstellung des Projekts „Niederkasseler Lohweg“ in Düsseldorf, welches nach der erfolgten Übergabe an den Investor zum Jahresende 2022 im ersten Quartal 2023 aus der Portfolioberechnung genommen wurde. Ein gegenläufiger Effekt besteht in den realisierten und erwarteten Erlössteigerungen im Projektportfolio in Höhe von 13,0 Mio. Euro. Auslöser der Erlössteigerung sind im Wesentlichen Verkaufspreissteigerungen im Rahmen von vertraglich vereinbarten Kostenindexierungen. Neugenehmigungen sowie nicht ausgeführte Investitionen hat es im Berichtszeitraum nicht gegeben.

Hinsichtlich des Neugenehmigungsvolumens bestätigt sich damit die bereits im Jahr 2022 bewusst gewählte Strategie der äußerst selektiven Investitionstätigkeit. Wir erwarten weiterhin, dass sich im veränderten Zins- und Finanzierungsumfeld attraktive Akquisitionsgelegenheiten von Projekten von Wettbewerbern mit einer schwächeren finanziellen Ausstattung ergeben werden.

Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 1.944,7 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert.



Kennzahlenübersicht

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

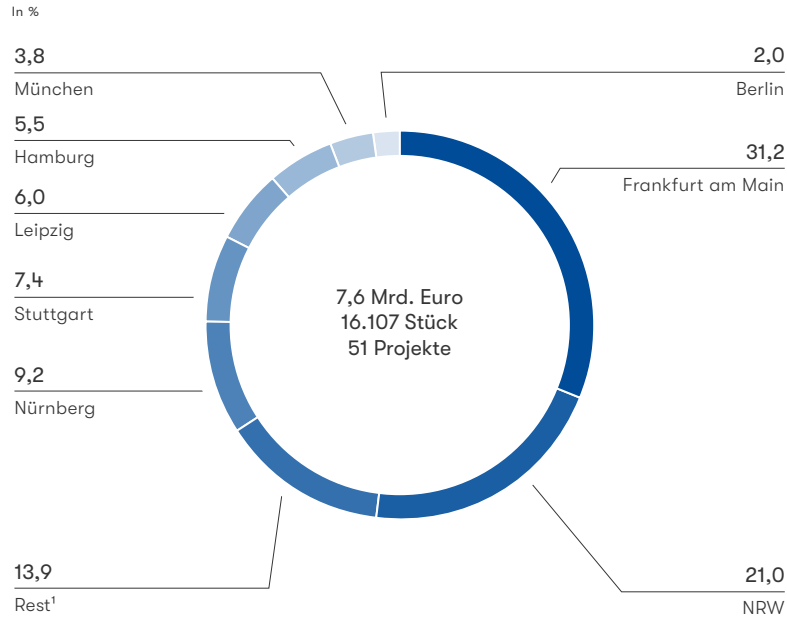
Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Die Projektbewertung reflektiert die erheblichen Kostensteigerungen seit Anfang 2022 sowie erwartete Kostensteigerungen der kommenden Jahre. Auf Basis dieser Annahmen ergibt sich, verglichen mit dem Stand zum 31. Dezember 2022, eine unverändert prognostizierte Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt am Main von rund 22,5 %.¹

¹ Mit Berücksichtigung des Großprojekts Westville liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 21,9 %, ebenfalls unverändert zum Stand 31. Dezember 2022.

Projektportfolio nach Regionen 31.03.2023



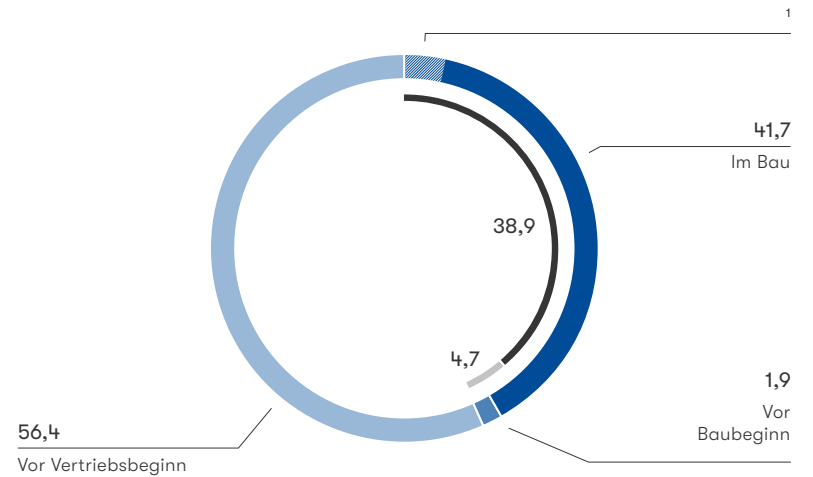
¹ Beinhaltet Wiesbaden, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Der wesentliche Anteil – circa 86 % – am erwarteten Gesamtlösolumen des Projektportfolios zum 31. März 2023 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 14 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

Projektportfolio nach Gruppen 31.03.2023

Basis: Verkaufserlöse

In %



Innerer Sektor:

- Verkauft
- Unverkauft

¹ 7,0 % des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren und der aktuell äußerst selektiven Entscheidung zu neuen Vertriebsstarts befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Zum 31. Dezember 2022 waren 41,3 % des Projektportfolios „im Bau“, 2,2 % „vor Baubeginn“ und 56,4 % „vor Vertriebsbeginn“. Damit zeigt sich zum 31. März 2023 ein geringfügiger Anstieg in der Kategorie „im Bau“ um ca. 0,4 Prozentpunkte auf 41,7 %, welcher im Wesentlichen auf den Baustart des Projekts „Fuchsgärten“ in Nürnberg Boxdorf zurückzuführen ist. Entsprechend sank die Kategorie „vor Baubeginn“ von 2,2 % zum 31. Dezember 2022 auf ca. 1,9 % zum 31. März 2023.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2022 liegt die Kategorie „vor Vertriebsbeginn“ unverändert bei 56,4 %.

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass zum 31. März 2023 etwa 39 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits veräußert wurden. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau“ und „vor Baubeginn“ sind circa 89 % der Projekte zum 31. März 2023 verkauft.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate wird zusätzlich zu den 51 Projekten um drei weitere Projekte, welche in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Insgesamt wird für diese Projekte ein Gesamterlösvolumen von über 1 Mrd. Euro (Anteil Instone Real Estate ca. 500 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 1.800 Wohneinheiten erwartet.

Bei einem Verkaufsangebot von 95 Einheiten am Jahresanfang konnte im Berichtszeitraum der Verkauf von fünf Stückvertriebseinheiten beim Projekt „Friedenauer Höhe“ realisiert werden.

Bereinigte Umsatzerlöse

Im ersten Quartal 2023 wurde ein bereinigter Umsatz in Höhe von 123,5 Mio. Euro erzielt (Vorjahreszeitraum: 118,5 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 3M 2023

TABELLE 020

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt am Main	26,6
Westville	Frankfurt am Main	16,1
Beethovenpark („Augusta und Luca“)	Augsburg	11,6
Parkresidenz	Leipzig	11,5
Wiesbaden Delkenheim	Wiesbaden	7,0
Bamberg Lagarde	Bamberg	6,4
Rothenburgsort	Hamburg	6,3
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	5,8
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	5,2
S'LEDERER	Schorndorf	4,4

Die allgemeinen Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind der stetige Vermarktungsfortschritt sowie ein Weiterentwicklungsprozess bei der baulichen Realisierung der Projekte. Im ersten Quartal hat insbesondere der Fortschritt bei den im Bau befindlichen Projekten zur Umsatzrealisierung beigetragen.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Im Berichtszeitraum ist mit den „Fuchsgärten“ in Nürnberg Boxdorf ein Projekt in die Baurealisierung gestartet:

Baustarts 3M 2023

TABELLE 021

„Fuchsgärten“ – Nürnberg Boxdorf	Nürnberg	rund 110 Wohneinheiten
----------------------------------	----------	------------------------

Die „Fuchsgärten“ bieten mit ihren 110 Wohneinheiten passende Wohnraumkonzepte für unterschiedliche Zielgruppen. Alle Wohnungen werden im BEG-Effizienzhaus-Standard 55 EE errichtet und sind mit modernen Pelletheizungen ausgestattet. Geheizt wird ausschließlich mit erneuerbaren Energien – also unabhängig von fossilen Brennstoffen.

Derzeit befinden sich rund 6.000 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase. Die Material- und Lieferengpässe lösen derzeit keine signifikanten Störungen im Bauablauf aus. Alle Entwicklungen im herausfordernden Marktumfeld und bei unseren Projekten werden engmaschig verfolgt und durch entsprechende Anpassungen im Ablaufprozess soweit wie möglich kompensiert.

Bei Fertigstellung weisen die Projekte von Instone Real Estate in nahezu allen Fällen eine Vermarktungsquote von 100 % auf. Unser Portfolio umfasst bei vollständig fertiggestellten Projekten nicht mehr als 1 % unverkaufte Einheiten.



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 Instone Real Estate 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 2022 abgebildeten zusammengefassten Lagebericht, [≡ Seite 150–167](#), „Risiko- und Chancenbericht“.

Eine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2022 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 des Instone-Konzerns gefährden.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des KonzernsErtrags-, Vermögens-
und FinanzlageProjektgeschäft im
ÜberblickRisiko- und
Chancenbericht

► Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Prognosebericht

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung 2023, die wir mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2022 im März 2023 gegeben haben, wird bestätigt.

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

Prognose	TABELLE 022
In Mio. Euro	
	2023
Bereinigte Umsatzerlöse	600 - 700
Bereinigte Rohergebnismarge	~ 25 %
Bereinigtes Ergebnis nach Steuern	40 - 50
Vermarktungsvolumen	> 150

Die Prognose basiert unter anderem auf einer im historischen Vergleich niedriger angesetzten Vertriebsgeschwindigkeit unserer Stückvertriebsprojekte sowie einer anhaltenden Zurückhaltung bei institutionellen Investoren als Folge des deutlich gestiegenen Zinsniveaus.



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Umsatzerlöse	106.711	114.110
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	62.746	33.652
	169.457	147.762
Sonstige betriebliche Erträge	3.732	2.319
Materialaufwand	-138.209	-115.571
Personalaufwand	-13.567	-14.198
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.561	-4.955
Abschreibungen	-1.265	-1.179
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	14.588	14.180
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	1.279	568
Übriges Beteiligungsergebnis	0	12
Finanzertrag	951	81
Finanzaufwand	-6.858	-4.049
Übriges Finanzergebnis	0	-4
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	9.959	10.788
Ertragsteuern	-3.463	-3.406
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	6.496	7.382
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	6.639	7.480
Anteilen anderer Gesellschafter	-143	-98
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)	43.432.153	46.983.811
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,15	0,16



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernbilanz

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 024

	31.03.2023	31.12.2022
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	758	940
Leasingvermögen	7.673	7.580
Sachanlagen	1.547	1.721
At Equity bewertete Finanzanlagen	44.779	43.754
Übrige Finanzanlagen	340	340
Finanzforderungen	19.296	18.993
Sonstige Forderungen	0	311
Latente Steuern	3.078	3.078
	83.528	82.774
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.029.999	967.253
Leasingvermögen	3.031	3.031
Finanzforderungen	650	663
Vertragsvermögenswerte	361.645	333.585
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.998	2.778
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	103.741	133.949
Ertragsteueransprüche	403	710
Flüssige Mittel	160.230	255.592
	1.661.697	1.697.561
SUMME AKTIVA	1.745.225	1.780.335



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 024

	31.03.2023	31.12.2022
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	204.762	198.123
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	1.797	1.755
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	- 36.697	- 32.139
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	575.832	573.710
Anteile anderer Gesellschafter	- 897	- 753
	574.936	572.957
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	82	128
Andere Rückstellungen	3.459	3.342
Finanzverbindlichkeiten	293.000	292.025
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	18	18
Leasingverbindlichkeiten	7.550	7.359
Latente Steuern	49.569	50.314
	353.679	353.185
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	21.687	21.929
Finanzverbindlichkeiten	218.509	228.622
Leasingverbindlichkeiten	3.470	3.581
Vertragsverbindlichkeiten	19.008	25.878
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.872	150.450
Sonstige Verbindlichkeiten	394.296	393.559
Ertragsteuerverbindlichkeiten	32.768	30.175
	816.611	854.193
SUMME PASSIVA	1.745.225	1.780.335



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung 

Konzernkapitalflussrechnung

In Tsd. Euro

TABELLE 025

	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Konzernergebnis nach Steuern	6.496	7.382
(+) Abschreibungen / (-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	1.265	1.179
(+) Verlust / (-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1	4
(+) Zunahme / (-) Abnahme der Rückstellungen	-77	-3.677
(+) laufender Ertragsteueraufwand / (-) laufender Ertragsteuerertrag	4.227	1.576
(+) latenter Ertragsteueraufwand / (-) latenter Ertragsteuerertrag	-764	2.049
(+) Aufwendungen / (-) Erträge Equitywertfortschreibung	-1.279	-568
(+) Aufwand / (-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	0	-12
(+) Zinsaufwendungen / (-) Zinserträge	5.907	3.972
(+ / -) Veränderung Net Working Capital ¹	-89.121	-24.114
(+) Ertragsteuererstattungen / (-) Ertragsteuerzahlungen	-1.327	-441
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-74.671	-12.652
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-9
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	18
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20	-108
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	233	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-8.849
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-60.000
(+) Erhaltene Zinsen	663	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	876	-68.949



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
(-) Erwerb eigener Anteile	-4.558	-1.370
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	-99
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	5.407	42.639
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-18.342	-7.654
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-981	-905
(-) Gezahlte Zinsen	-3.092	-1.658
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-21.568	30.954
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	255.592	130.969
(+ / -) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-95.363	-50.647
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	160.230	80.322

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-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Segmentberichterstattung

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01. – 31.03.2023

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	123.500	- 16.073	0	0	- 716	106.711
Projektaufwand	- 89.669	15.213	0	- 710	- 299	- 75.463
Materialaufwand	- 134.960	0	0	- 3.249	0	- 138.209
Bestandsveränderungen	45.291	15.213	0	2.540	- 299	62.746
Rohergebnis	33.832	- 860	0	- 710	- 1.015	31.248
Plattformaufwand	- 19.341	0	- 568	3.249	0	- 16.660
Personalaufwand	- 13.567	0	0	0	0	- 13.567
Sonstige betriebliche Erträge	961	0	0	2.772	0	3.732
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.470	0	- 568	478	0	- 5.561
Abschreibungen	- 1.265	0	0	0	0	- 1.265
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	1.279	0	0	0	0	1.279
EBIT	15.769	- 860	- 568	2.540	- 1.015	15.866
Übriges Beteiligungsergebnis	0	0	0	0	0	0
Finanzergebnis	- 3.367	0	0	- 2.540	0	- 5.907
EBT	12.402	- 860	- 568	0	- 1.015	9.959
Steuern	- 3.885					- 3.463
EAT	8.517					6.496



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung► Segmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01. – 31.03.2022

TABELLE 027

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	118.517	- 6.984	0	0	2.577	114.110
Projektaufwand	- 83.330	6.122	0	- 409	- 4.301	- 81.919
Materialaufwand	- 114.844	0	0	- 727	0	- 115.571
Bestandsveränderungen	31.514	6.122	0	317	- 4.301	33.652
Rohergebnis	35.186	- 861	0	- 409	- 1.724	32.192
Plattformaufwand	- 18.739	0	0	727	0	- 18.012
Personalaufwand	- 14.198	0	0	0	0	- 14.198
Sonstige betriebliche Erträge	1.371	0	0	948	0	2.319
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 4.733	0	0	- 222	0	- 4.955
Abschreibungen	- 1.179	0	0	0	0	- 1.179
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	568	0	0	0	0	568
EBIT	17.016	- 861	0	317	- 1.724	14.748
Übriges Beteiligungsergebnis	12	0	0	0	0	12
Finanzergebnis	- 3.655	0	0	- 317	0	- 3.972
EBT	13.373	- 861	0	0	- 1.724	10.788
Steuern	- 4.098					3.406
EAT	9.275					- 7.382



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

▸ Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentbericht-
erstattung

▸ **Appendix (Methoden, Nachtrag)**

Sonstige Informationen

Appendix (Methoden, Nachtrag)

Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Für den Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2023 wurden grundsätzlich die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Der Konzernabschluss von Instone Real Estate zum 31. Dezember 2022 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.

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

Nachtragsbericht

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. März 2023 liegen nicht vor.



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Quartalsvergleich

TABELLE 028

In Mio. Euro

		Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen		52,7	41,9	104,6	58,0	87,6
Vermarktungsvolumen	In Stück	110	44	199	96	191
Projektportfolio (Bestand)		7.600,4	7.668,8	7.827,4	7.727,4	7.567,7
Davon bereits verkauft		2.958,7	2.980,5	2.945,4	2.891,4	3.070,1
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.107	16.209	16.580	16.644	16.607
Davon bereits verkauft	In Stück	7.198	7.309	7.265	7.179	7.404
Neugenehmigungsvolumen ¹		0,0	0,0	51,4	185,5	99,8
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	0	0	114	461	174
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt		123,5	179,1	173,9	149,5	118,5
Projektaufwand bereinigt		-89,7	-135,6	-129,0	-115,9	-83,3
Rohergebnis bereinigt		33,8	43,4	45,0	33,6	35,2
Rohergebnismarge bereinigt		27,4 %	24,2 %	25,9 %	22,5 %	29,7 %
Plattformaufwand bereinigt		-19,3	-17,4	-20,7	-15,7	-18,7
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		1,3	1,7	0,7	0,9	0,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		15,8	27,7	25,0	18,9	17,0
EBIT-Marge bereinigt		12,8 %	15,5 %	14,4 %	12,6 %	14,3 %
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-3,4	-4,3	-4,1	-3,8	-3,7
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		12,4	23,4	20,8	15,1	13,4
EBT-Marge bereinigt		10,0 %	13,1 %	12,0 %	10,1 %	11,3 %
Ertragsteuern bereinigt		-3,9	-7,3	-6,4	-4,8	-4,1
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		8,5	16,0	14,4	10,3	9,3
EAT-Marge bereinigt		6,9 %	8,9 %	8,3 %	6,9 %	7,8 %
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,20	0,35	0,32	0,24	0,20

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrfjahresübersicht

In Mio. Euro

	3M 2023	2022	2021	2020	2019	
Liquiditätskennzahlen						
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-74,7	70,2	43,9	119,9	-205,1	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	-69,1	187,2	256,3	225,0	115,0	
Free Cashflow	-73,8	79,6	167,4	-64,2	-237,5	
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	160,2	255,6	151,0	232,0	117,1	
Bilanzkennzahlen						
Bilanzsumme	1.745,2	1.780,3	1.520,8	1.283,1	1.123,4	
Vorräte	1.030,0	967,3	843,7	777,8	732,1	
Vertragsvermögenswerte	361,6	333,6	358,0	194,2	219	
Eigenkapital	574,9	573,0	590,9	521	310,2	
Finanzverbindlichkeiten	511,5	520,6	390,5	481,7	595,5	
Davon aus Unternehmensfinanzierungen	173,2	179,7	199,1	207,2	180,8	
Davon aus Projektfinanzierungen	338,3	341,0	191,4	274,5	414,7	
Nettofinanzschulden ²	351,3	265,1	239,5	249,7	478,4	
Verschuldungsgrad	3,8	2,8	1,5	2,841	3,6	
Loan-to-Cost ³	In %	25,6	20,8	20,1	25,7	50,3
ROCE ⁴ bereinigt	In %	9,9	10,2	22,0	10,257	22,8
Mitarbeiter						
Anzahl	485	488	457	413	375	
FTE ⁵	406,3	409,4	387,6	342,5	307,7	

¹ Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.² Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. Liquide Mittel und Termingeldanlagen.³ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).⁴ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).⁵ Full Time Employees.⁶ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.⁷ Aktuelles Geschäftsjahr: vorgeschlagene Dividende / vorgeschlagene Ausschüttung bei aktuell berechtigter Aktienanzahl 43.322.575 Stück.

TABELLE 029

In Mio. Euro

	3M 2023	2022	2021	2020	2019	
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen	52,7	292,1	1.140,1	464,4	1.403,1	
Vermarktungsvolumen	In Stück	110	530	2.915	1.292	2.733
Projektportfolio (Bestand)	7.600,4	7.668,8	7.500,0	6.053,6	5.845,7	
Davon bereits verkauft	2.958,7	2.980,5	3.038,9	2.328,8	2.174,0	
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.107	16.209	16.418	13.561	13.715
Davon bereits verkauft	In Stück	7.198	7.309	7.215	5.381	4.814
Neugenehmigungsvolumen ⁶	0,0	336,7	1.587,4	489,9	1.284,2	
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	0	749	3.245	1.171	3.857
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt	123,5	621,0	783,6	480,1	515,9	
Projektaufwand bereinigt	-89,7	-463,8	-562,1	-333,5	-355,1	
Rohergebnis bereinigt	33,8	157,2	221,5	146,6	160,7	
Rohergebnismarge bereinigt	27,4 %	25,3 %	28,3 %	30,5 %	31,1 %	
Plattformaufwand bereinigt	-19,3	-72,5	-80,5	-65,5	-59,0	
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	1,3	3,9	14,6	2,7	0,7	
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	15,8	88,6	155,7	83,8	102,5	
EBIT-Marge bereinigt	12,8 %	14,3 %	19,9 %	17,5 %	19,9 %	
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,1	-1,2	-5,7	
Finanzergebnis bereinigt	-3,4	-15,9	-19,3	-23,2	-16,1	
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	12,4	72,7	136,5	59,4	80,7	
EBT-Marge bereinigt	10,0 %	11,7 %	17,4 %	12,4 %	15,6 %	
Ertragsteuern bereinigt	-3,9	-22,6	-39,6	-18,3	2,1	
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	8,5	50,0	96,9	41,1	82,8	
EAT-Marge bereinigt	6,9 %	8,1 %	12,4 %	8,6 %	16,0 %	
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,20	1,11	2,10	0,99	2,69
Dividende je Aktie ⁷	In Euro		0,35	0,62	0,26	
Ausschüttungsbetrag ⁷			15,2	28,7	12,2	



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

► [Kontakt / Impressum / Finanzkalender](#)

Kontakt

Business Development & Communication

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),
Dr. Foruhar Madjlessi,
Andreas Gräf

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

MPM – Part of RYZE Digital,
55122 Mainz
www.mpm.de

Finanzkalender

11.05.2023	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2023
10.08.2023	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2023
09.11.2023	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2023



Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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