

NACHHALTIG HANDELN



► Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		2022	2021	Q4 2022	Q4 2021
Leistungskennzahlen					
Vermarktungsvolumen		292,1	1.140,1	41,9	761,7
Neugenehmigungsvolumen ¹		336,7	1.587,4	0,0	254,0
Umsatzerlöse bereinigt		621,0	783,6	179,1	378,0
Ergebniskennzahlen					
Rohergebnis bereinigt		157,2	221,5	43,4	100,5
Rohergebnismarge bereinigt	In %	25,3	28,3	24,2	26,6
EBIT bereinigt		88,6	155,7	27,7	90,4
EBIT-Marge bereinigt	In %	14,3	19,9	15,5	23,9
EBT bereinigt		72,7	136,5	23,4	81,3
EBT-Marge bereinigt	In %	11,7	17,4	13,1	21,5
EAT bereinigt		50,0	96,9	16,0	56,6
EAT-Marge bereinigt	In %	8,1	12,4	8,9	15,0
Liquiditätskennzahlen					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		70,2	43,9		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		187,2	256,3		
Free Cashflow		79,6	167,4		

¹ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		31.12.2022	31.12.2021
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio		7.668,8	7.500,0
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.780,3	1.520,8
Eigenkapital		573,0	590,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹		255,6	151,0
Nettofinanzschulden ²		265,1	239,5
Verschuldungsgrad ³		2,8	1,5
Loan-to-Cost ⁴	In %	20,8	20,1
ROCE ⁵ bereinigt	In %	10,2	22,0
Mitarbeiter⁶			
Anzahl		488	457
FTE ⁷		409,4	387,6

¹ Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

² Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquider Mittel und Termingeldanlagen.

³ Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden/EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

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

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

⁶ Mitarbeiter inklusive Auszubildene, Praktikanten, Werkstudenten

⁷ Full Time Employees.



INHALT

4



DER VORSTAND IM GESPRÄCH

Wie sich ökologische Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung mit Profitabilität in Einklang bringen lassen, erläutern die Vorstände im Interview.

18



HANNAH VIERGUTZ/ VALERIE BLUM & GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

Mit praxistauglichen Social-Impact-Strategien will Instone Real Estate zukünftig eine Vorreiterrolle in der Branche einnehmen und damit gesellschaftliche Verantwortung übernehmen.

12



BENJAMIN OTTO/ PETER NOWAK & IHR VORZEIGE-QUARTIER

Zwei Projektentwickler aus der Niederlassung Bayern Nord geben einen Einblick in ihre privaten Nachhaltigkeitsziele und in ein neues Projekt in Nürnberg, das neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit setzt.

9



PETER BORSBACH & EINE FRANKFURTER INDUSTRIEBRACHE

Der nachhaltige Ansatz geht über die reine Bautätigkeit hinaus – der Mensch steht dabei stets im Mittelpunkt. Das zeigt ein eindrucksvolles Beispiel aus Frankfurt am Main.

15



JULIA KRIEKHAUS & CO₂-REDUZIERTER BETON

Nachhaltig handeln und nachhaltig leben: Über den Einsatz von CO₂-reduziertem und ressourcenschonendem Beton in einer Berliner Quartiersentwicklung und die Renaturierung von Mooren in Brandenburg.

21 AN UNSERE AKTIONÄRE

36 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

192 KONZERNABSCHLUSS

200 ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

280 SONSTIGE INFORMATIONEN

287 GLOSSAR





NACHHALTIG ERFOLGREICH

DER VORSTAND IM GESPRÄCH

Welche Auswirkungen haben die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf das Geschäftsmodell von Instone Real Estate? Wie lassen sich bei der Projektentwicklung ökologische Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung mit der Profitabilität in Einklang bringen? Auf diese und weitere Fragen geben die Vorstände im Interview Antworten.



Herr Crepulja, das Jahr 2022 war für die gesamte Immobilienbranche und somit auch für Instone Real Estate eines der herausforderndsten seit langem. Welche Auswirkungen hatten und haben die Entwicklungen der vergangenen Monate auf das Unternehmen?

KRUNO CREPULJA In der Tat war 2022 auch für uns ein ereignisreiches und in vieler Hinsicht herausforderndes Jahr. Es hat uns verdeutlicht, wie schnell sich Dinge verändern können. Der russische Angriff auf die Ukraine hat in kürzester Zeit das weltweite Wirtschaftsgeflecht aus den Fugen gebracht. Wir haben 13 Jahre lang, seit dem Ende der großen Finanz- und Wirtschaftskrise 2009, eine Zeitspanne erlebt, in der unser Geschäft immer weiter beflügelt worden ist. Selbst eine mehrjährige Pandemie hat diese positive Entwicklung nur kurzzeitig abbremsen können. 2022 hat eine Zeitenwende eingeläutet. Allen Herausforderungen zum Trotz gibt es für uns bei Instone Real Estate viele Gründe, zuversichtlich in die Zukunft zu blicken. Der Nachfrageüberhang nach unserem Produkt ist weiterhin intakt. Eine unserer wesentlichen Stärken ist unsere starke Bilanz, die in Anbetracht des allgemeinen Branchen- und gesamtwirtschaftlichen Umfelds einen nicht zu unterschätzenden Wettbewerbsvorteil darstellt. Wir profitieren signifikant von unseren vielen im Bau befindlichen Projekten mit einem Volumen von 3,2 Mrd. Euro, von denen rund 91 % bereits verkauft sind. Das bedeutet ein hohes Maß an Sicherheit für zukünftige zu erwartende Cashflows in substantieller Höhe. Dies eröffnet uns den finanziellen Spielraum, attraktive Investitionsmöglichkeiten wahrzunehmen, wenn diese am Markt entstehen. Wir werden unseren Wachstumskurs fortsetzen, wenn wir wieder „eine bessere Sicht“ haben und sind darauf vorbereitet, in einem sich konsolidierenden Markt weitere Marktanteile zu gewinnen.

Was meinen Sie, wie lange diese Krise andauern wird? Und inwiefern passen Sie die Unternehmensstrategie an die neuen Rahmenbedingungen an?

KRUNO CREPULJA Natürlich fragt sich jeder, wie lange die Auswirkungen dieser globalen Krise andauern und wie tiefgreifend sie sein werden. Es gibt darauf im Moment keine verlässlichen Antworten. Vieles ist im Moment nicht absehbar. So können wir nicht abschätzen, auf welches Preisniveau sich die Städte, aber auch konkrete Mikrolagen wieder einpendeln werden. Deshalb gehen wir mit Investments bis auf Weiteres äußerst selektiv vor. Wir fahren zurzeit auf Sicht. Das Marktumfeld hat sich 2022 massiv verändert. Aufgrund gestiegener Baukosten und der zinsbedingten Kaufzurückhaltung müssen wir negative Einflüsse auf unser Ergebnis hinnehmen. Die Vertriebsgeschwindigkeit sinkt – und damit unser Verkaufsvolumen. Auch auf der Vertriebsseite nehmen wir daher Anpassungen vor. So reduzieren wir etwa teilweise die Größe von Teilprojekten, die wir in den Vertrieb geben, um schneller die Abverkaufsquoten für den Baustart bei der aktuellen Vertriebsgeschwindigkeit zu erreichen. Wir müssen davon ausgehen, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen der Krise noch eine Weile zu spüren sein und die Zeiten in den Jahren 2023 und 2024 anspruchsvoll bleiben werden.

Sind Sie davon überzeugt, dass das Geschäftsmodell von Instone Real Estate trotz der veränderten wirtschaftlichen Parameter langfristig Bestand hat?

DR. FORUHAR MADJLESSI Absolut. Wir sind uns sicher, dass Instone Real Estate weiterhin ein Kernprofiteur vom Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien in Deutschland bleiben wird und letztendlich sogar gestärkt aus der aktuell schwierigen Situation hervorgehen kann. Ein ganz wichtiger Faktor: Der akute Wohnraummangel lässt sich schließlich nur mit Neubau beseitigen. Die im Zuge der Energiekrise besonders gewachsene Nachfrage nach energetisch effizienten Gebäuden spielt uns zusätzlich in die Karten. Wir bauen nach sehr hohen Energiestandards. Auf Basis einer, wie angesprochen, etwas angepassten Vertriebsstrategie werden wir in Kürze weitere Projekte in

„Allen Herausforderungen zum Trotz gibt es für uns bei Instone Real Estate viele Gründe, zuversichtlich in die Zukunft zu blicken.“

Kruno Crepulja
Vorsitzender des Vorstandes/CEO





„Nachhaltigkeit und wirtschaftliches Handeln schließen sich nicht aus. In Zukunft wird sich beides mehr denn je gegenseitig bedingen.“

Dr. Foruhar Madjlessi
Chief Financial Officer

den Einzelvertrieb für Privatinvestoren bringen. Auch von institutioneller Seite sehen wir unverändert großes Kundeninteresse. Wir gehen davon aus, dass der Transaktionsmarkt in der zweiten Jahreshälfte 2023 wieder öffnet. Hierbei kommen uns auch unsere finanzielle Stärke und unsere führende Profitabilität mit unserem eigenen Bau-Management zugute, was in Anbetracht des allgemeinen Branchen- und gesamtwirtschaftlichen Umfelds einen nicht zu unterschätzenden Wettbewerbsvorteil darstellt. Wir gehören zu den wenigen Projektentwicklern in Deutschland, die auch in einem schwierigen Marktumfeld verlässlich das Produkt anbieten und weiter bauen können. Viele Entwickler mit einer schwächeren Bilanz und einer geringeren Profitabilität verlieren aktuell teilweise an Handlungsfähigkeit. Projekte müssen verschoben oder eingestellt werden, was die Knappheit unseres Produkts weiter verstärkt. Wir sind sehr zuversichtlich, in diesem Umfeld neue Projekte mit sehr attraktiven Margen einkaufen zu können. Zudem ist in Bezug auf Lieferengpässe und auch bei der Baukosteninflation trotz weiter steigender Kosten bereits zumindest eine gewisse Entspannung zu spüren, das stimmt zuversichtlich.



„Wir schaffen mehr als nur Wohnraum - wir gestalten Lebensräume, sorgen für Lebensqualität in der Gemeinschaft und Integration.“

Andreas Gräf
Chief Operating Officer

Instone Real Estate hat das klare Bekenntnis abgegeben, in puncto Nachhaltigkeit Vorreiter der Branche werden zu wollen. Angesichts der erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen drängt sich die Frage auf: Kann sich das Unternehmen ökologische Nachhaltigkeit und den sogenannten „Social Impact“ überhaupt leisten?

DR. FORUHAR MADJLESSI Sicherlich sind wir auf der einen Seite ein Wirtschaftsunternehmen, bei dem Effizienz, Profitabilität und gleichzeitig größtmögliche Kundenzufriedenheit von hoher Bedeutung sind. Auf der anderen Seite haben wir als Projektentwickler, als Gestalter von Lebensräumen, soziale und ökologische Verantwortung. Wir haben den Anspruch und die Verpflichtung, Lösungen zu finden. Dem tragen wir mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie Rechnung. Uns ist es ein wichtiges Anliegen, dass wir noch intensiver als bisher die Auswirkungen unserer Projekte auf das Gemeinwohl und die nähere Umgebung in den Blick rücken. Klar, das ist zunächst mit Kosten verbunden. Wir sind aber absolut überzeugt davon, dass das ein sinnvolles Investment ist. Nachhaltiges Handeln und Wirtschaftlichkeit schließen sich nicht aus. Im Gegenteil: In Zukunft wird sich beides mehr denn je gegenseitig bedingen. Zumal auch immer mehr Kunden, Kommunen und Investoren eine klare Erwartungshandlung in puncto Nachhaltigkeit haben.



Der Begriff Social Impact ist derzeit in aller Munde. In welcher Form kann Instone Real Estate ihn denn konkret bieten?

ANDREAS GRÄF Sicher, wir schaffen seit Jahrzehnten Wohnraum und tun etwas gegen den Wohnraummangel. Wir treiben das wichtige Thema „bezahlbares Wohnen“ voran. Aber wir tun so viel mehr – und können noch mehr tun. Wir sorgen für Kindergärten und Schulen für Infrastruktur etwa in Form von Einzelhandel und Gastronomie. Wir beziehen die Anwohner in unsere Planungen ein und berücksichtigen ihre Wünsche, etwa nach Plätzen der Begegnung, nach Spielplätzen oder auch einem Kiosk im Wohnumfeld. Letztlich leisten wir einen wichtigen Beitrag für eine zukunftsgerichtete Quartiersentwicklung in Kommunen. Wir schaffen mehr als nur Wohnraum – wir gestalten Lebensräume, sorgen für Lebensqualität in der Gemeinschaft und Integration. Wir haben auf diesem Gebiet schon in der Vergangenheit mehr gemacht als viele unserer Wettbewerber, aber offenbar zu wenig darüber gesprochen, weil wir es eigentlich für selbstständig gehalten haben. Jedenfalls sind wir dabei, eine neue Dimension der Projektentwicklung umzusetzen, die sich Impact nennt. Das heißt, dass wir in einem klaren Prozess prüfen und entscheiden, welche Maßnahmen in einem Quartier sinnvoll sind. Hier ist die Branche noch am Anfang. Wir wollen hier aber eine klare Vorreiterrolle übernehmen. Unsere Überzeugung ist, dass sich dieses Investment für uns und alle Stakeholder lohnt.

Was bedeutet das stärkere Engagement konkret für die Herangehensweise bei der Projektentwicklung?

ANDREAS GRÄF Wir drehen jetzt nicht alle Prozesse auf links. Wir springen ja nicht hastig auf einen ESG-Zug auf, weil das gerade in Mode ist. ESG ist für uns ein fortlaufender Prozess, der schon vor vielen Jahren begonnen hat. Themen wie energetische Effizienz, Reduzierung von Treibhausgasen, aber auch, wie schon erwähnt, die Schaffung von sozialer Infrastruktur: All das hat bei unseren Projekten

seit langem hohe Priorität. Hierbei nimmt unsere im vorigen Jahr geschaffene Abteilung Nachhaltigkeit einen wichtigen Part ein. Klar ist aber auch: Der Aspekt der Nutzungsvielfalt gewinnt aufgrund des Urbanisierungstrends zunehmend an Bedeutung – deswegen gehen wir bei der Akquise schon jetzt sehr selektiv vor. Längst nicht jedes Grundstück, das wir vielleicht vor fünf Jahren gekauft hätten, ist für die angesprochene neue Dimension der Quartiersentwicklung geeignet. Das Ziel sollte sein, dass wir künftig aus innerer Überzeugung eben nicht nur die Bedürfnisse unserer Kunden, der Nutzer unserer Wohnungen, berücksichtigen, sondern auch den Beitrag unserer Projekte zum Gemeinwohl im Blick haben. Dieser Ansatz bei der Projektentwicklung beginnt logischerweise bei der Suche nach geeigneten Flächen.

„Wir sind mit anderen relevanten Branchen im intensiven Austausch, um die bestmöglichen Wege gemeinsam beschreiten zu können.“

Kruno Crepulja
Vorsitzender des Vorstandes/CEO

Im Immobiliensektor zählt der Bau von Gebäuden zu den größten Belastungsfaktoren für die Umwelt, weil die Herstellung benötigter Baustoffe wie Beton mit CO₂-Emissionen verbunden ist. Wie kann es vor diesem Hintergrund überhaupt funktionieren, ab 2045 Neubauten komplett klimaneutral zu erstellen? Welche Rolle spielen hierbei neue Technologien?

DR. FORUHAR MADJLESSI Der Gebäudesektor hat derzeit einen Anteil von etwa 40 % an den weltweiten CO₂-Emissionen und trägt dementsprechend zum Klimawandel bei.





„Es ist das klare Ziel, ab 2045 entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette klimaneutral zu wirtschaften.“

Dr. Foruhar Madjlessi
Chief Financial Officer

Gemeinsam mit unseren Geschäftspartnern werden wir deshalb die Dekarbonisierung des Bau- und Gebäudesektors entschlossen vorantreiben, unseren Ressourcenverbrauch und die Emissionen spürbar senken. Wir wissen alle, dass Beton und Zement den größten Anteil an den Treibhausgas-Emissionen haben. Aber auch die Produktion von Fenstern mit energieintensiven Materialien gilt es besonders im Auge zu behalten. Das muss man sich ganzheitlich anschauen.

Es gilt daher, möglichst viele Hebel intelligent zu nutzen. Wir wollen das bestmögliche Zusammenspiel unterschiedlicher Lösungen erreichen. Deshalb befassen wir uns intensiv mit neuen Technologien, mit denen sich Baustoffe umweltfreundlicher herstellen lassen. Auch alternative Werkstoffe wie beispielsweise Holz schauen wir uns genau an. Natürlich müssen dabei wichtige Faktoren wie Statik, Dämmung oder Brandschutz berücksichtigt werden. Auch die Politik der kleinen Schritte ist ein sinnvoller Weg – etwa indem Holz- statt Kunststofffenster verwendet werden. Im Übrigen setzen wir aktuell im Rahmen eines Pilotprojektes erstmalig sogenannten CO₂-reduzierten und ressourcenschonenden Beton ein, und zwar in einem Bauabschnitt der Quartiersentwicklung „Friedenauer Höhe“ in Berlin-Friedenau. Es werden testweise 200 Tonnen dieses aus Gesteinskörnung recycelten und speziell behandelten Betons in den Rohbau eingebracht. Das von einem Schweizer Unternehmen entwickelte Herstellungsverfahren ermöglicht es, die Klimawirksamkeit im Vergleich zu konventionellem Beton um bis zu 20 % zu senken. Das zeigt: Das Thema alternative Baustoffe nimmt bei uns konkrete Formen an.

KRUNO CREPULJA Wenn ich ergänzen darf: Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Steigerung des Klimaschutzes durch ökologische Infrastruktur. Hieran werden wir noch intensiver arbeiten. Aber auch die ökologisch verträgliche Gestaltung des Projektumfelds und Maßnahmen wie Baumpflanzungen spielen eine Rolle. Soll heißen: Wir

glauben daran, dass genau dieses passgenaue Zusammenwirken aus innovativen Technologien, verbesserten Prozessen bei Planung und Bau, alternativen Materialien sowie einem veränderten Energiemix uns perspektivisch zum Ziel der Klimaneutralität führen wird. Aber natürlich können wir das nicht komplett alleine schaffen. Aus diesem Grund sind wir mit anderen relevanten Branchen wie der Energiewirtschaft, Baustoffherstellern und dem ein oder anderen interessanten Start-up im intensiven Austausch, um die bestmöglichen Wege gemeinsam beschreiten zu können.

DR. FORUHAR MADJLESSI Außerdem befassen wir uns intensiv damit, inwieweit wir im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit zum Klimaschutz beitragen können. So haben wir unsere Bemühungen zum Messen unseres Treibhausgas-Fußabdrucks deutlich verschärft. Bis zum Jahr 2045 streben wir eine Netto-Null-Klimabilanz an und haben unsere Daten bereits im letzten Jahr zur Zertifizierung an die global agierende SBT-Initiative übermittelt. Die Treibhausgas-Emissionen, die zum Beispiel durch unsere Firmenfahrzeuge, angemieteten Bürogebäude und auf unseren Baustellen entstehen, werden wir bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2020 zunächst um rund 40 % reduzieren. Es ist das klare Ziel, ab 2045 entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette klimaneutral zu wirtschaften. Was für uns im Vorstand eine ganz wichtige Botschaft ist: Hierfür brauchen wir neben den Ideen der Baustoff- und Energieindustrie auch die des gesamten Teams. Es sind pragmatische wie wirtschaftliche Lösungen gefragt. Jeder von uns im Unternehmen kann dazu beitragen, Wirtschaftlichkeit und Impact zu verbinden: mit intelligenter Vernetzung, smarten Ideen und innerer Überzeugung. Wir haben es selbst in der Hand.





NACHVER- DICHTUNG

ZUR PERSON

Name

Peter Borsbach

Position bei Instone Real Estate

Senior Projektmanager in der Niederlassung Rhein-Main

Peter Borsbach durchlief eine klassische Bauausbildung vom Beton- und Stahlbetonbauer zum Polier mit Einstieg 1984 bei Hochtief AG. 2011 startete er bei der Instone Real Estate Vorgängergesellschaft formart GmbH & Co. KG direkt im Management von Großprojekten. Daneben hat er berufsbegleitend Baustellenmanagement und Facility-Management studiert. Der 56-Jährige ist begeisterter Triathlet. Das dabei erforderliche Durchhaltevermögen kommt ihm auch im Beruf zugute. Baustellen begleiten sein Leben seit 38 Jahren.

PETER BORSBACH UND EINE
FRANKFURTER INDUSTRIEBRACHE

„Aus Altem
Neues schaffen,
das bleibt.“



Peter Borsbach steht an diesem sonnigen Tag zufrieden im Garten seines Einfamilienhauses. Ein größerer Kasten in der Ecke summt leise vor sich hin. Es ist eine Wärmepumpe, die seit einigen Monaten die alte Gasheizung ersetzt. Woher der Strom dafür kommt, verrät ein kurzer Blick aufs Dach: Hier wird in einigen Wochen eine Photovoltaik-Anlage samt Speicher installiert, die die Sonne „anzapft“. Eine Entscheidung für eine nachhaltige Lösung mit Weitblick, die Borsbach durch die aktuellen Entwicklungen am Energiemarkt noch leichter gemacht wurde.

„Die Flächen im Schönhof-Viertel stehen genau für den nachhaltigen Ansatz von Instone Real Estate.“

Peter Borsbach

Senior Projektmanager Instone Real Estate

„Aus Altem Neues schaffen, das bleibt“, könnte auch das Motto sein, wenn man sich die Instone-Projekte näher anschaut, die er gerade verantwortlich leitet. Zum Beispiel die Bauflächen C2 und C3 des neu entstehenden Schönhof-Viertels in Frankfurt-Bockenheim. Hier entstehen in den nächsten Jahren im Joint Venture mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt auf einem Areal von insgesamt 125.000 Quadratmetern circa 2.000 Miet- und Eigentumswohnungen. Über 1.000 davon baut Instone Real Estate auf den Baufeldern C2 und C3 und weiteren Bauflächen. C2 steht dabei unter dem schönen Namen „Florentinus“ für 132 Eigentumswohnungen, C3 für ebenso viele Mietwohnungen, die für einen Investor errichtet werden. Das Besondere ist die Lage: Aus einer brachliegenden Industriefläche wird ein lebendiges, attraktives Wohnquartier rund um einen rund 28.000 m² großen Park – Nachverdichtung im XXL-Format.

BESONDERER BLICK AUF DIE MENSCHEN

„Wir müssen in Deutschland ja Wohnungen bauen, die Frage ist nur, wie wir das machen“, gibt Borsbach zu bedenken. „Die Flächen im Schönhof-Viertel stehen genau für den nachhaltigen Ansatz von Instone Real Estate, der viel mehr als das reine Bauen umfasst. Die künftigen Bewohner sollen sich wohlfühlen.“ Das Ziel ist einerseits ein auf Qualität und Langlebigkeit ausgelegter Wohnraum für Miet- und Eigentumsinteressenten, andererseits aber auch ein besonderer Blick auf die Beteiligten inklusive der Mitarbeitenden. Angestrebte Zertifizierungen nach DGNB Gold (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) für das Quartier und NaWoh (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau) für die Gebäude von C2 und C3 bestätigen ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept. Es beinhaltet energieeffiziente Neubauten nach KfW-55-Standard und ökonomische, soziokulturelle sowie funktionale Aspekte, die umfassend erfüllt werden.

ZUM PROJEKT

Bezeichnung

Baufeld C2 und C3
des Schönhof-Viertels

Lage

Frankfurt am Main,
Stadtteil Bockenheim

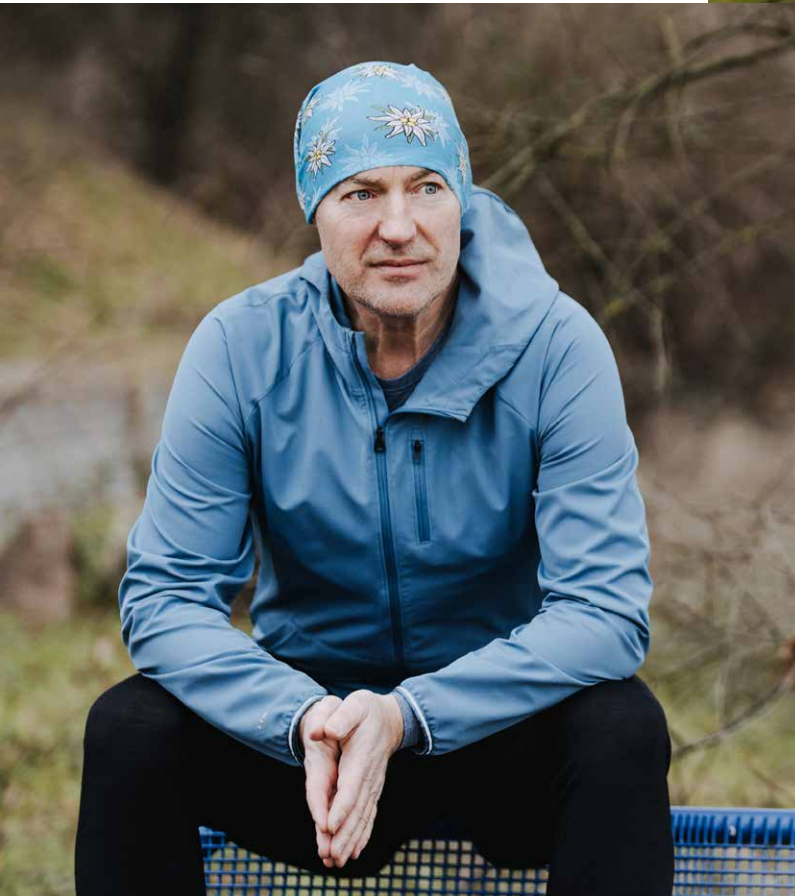
Wohneinheiten

C2 „Florentinus“ 132
Eigentumswohnungen
C3 132 Mietwohnungen

Geplante Fertigstellung

2025





„Das heißt, wir setzen bei den Gebäuden auf Fernwärme, die jetzt schon energetisch hervorragende Zahlen liefert und auf eine mögliche Wasserstoff-Zukunft ausgerichtet ist“, erläutert Borsbach. In den öffentlichen Straßen wird das Regenwasser in Mulden geleitet und dann in Zisternen gesammelt. Das dient der Bewässerung an heißen Sommertagen. Dazu kommen LED-Beleuchtung in allen Allgemeinbereichen, Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit durch entsprechende Grünflächen und Wege sowie E-Bike-Stationen. In allen Tiefgaragen werden zudem Lademöglichkeiten zur Elektromobilität angeboten. Während der Abbrucharbeiten der ehemaligen Siemens-Bürogebäude wurde der Beton vor Ort zerkleinert und auf Schadstoffe untersucht. Das Recyclingmaterial wird im Unterbau der Straßen wiederverwertet, verbleibt also an Ort und Stelle und muss somit nicht abtransportiert werden.

Eine umfassende Mikroinfrastruktur mit mehreren Kitas, Geschäften, Arztpraxen und Lebensmitteleinzelhandel ergänzt die schon vorhandene Makroinfrastruktur mit Bahnhof, Autobahnanschlüssen, Schwimmbädern oder dem Niddapark, der größten Grünanlage in Frankfurt am Main. Hier musste somit nichts neu errichtet werden. Für geringe

Unterhalts- und Betreiberkosten im Gebäude-Lebenszyklus ist der Technikeinsatz insgesamt bewusst auf das Sinnvolle begrenzt. Beim Bauen selbst kommen unter anderem bevorzugt Materialien aus der Region zum Einsatz, und es wird auf konsequente Müllvermeidung geachtet.

AUCH MENTORING BEDEUTET NACHHALTIGKEIT

So entsteht ein Viertel zum Leben. Auch bei Instone Real Estate wird Nachhaltigkeit gelebt. Borsbach ist bei seinem fünfköpfigen Team vor allem das Mentoring extrem wichtig: „Wissen an die nächste Generation weiterzugeben, ist auch ein Stück Nachhaltigkeit. Damit werden wichtige Weichen für die Zukunft gestellt.“ Wissen zu vermitteln und in alle Richtungen auszutauschen, ist deshalb nicht nur im Team des Projektmanagers selbstverständlich. Die Vision im Unternehmen ist, so gemeinsam auch den künftigen Wohnungsbedarf zu decken und Quartiere zu schaffen, die lange bestehen – bei einem gleichzeitig schonenden Umgang mit allen Ressourcen. „Wir müssen nicht immer neue Bäume pflanzen. Vielmehr müssen wir um jeden Baum kämpfen, damit er nicht gefällt wird“, ist ein Leitspruch von Borsbach. Auch die Industriebrache in Frankfurt-Bockenheim ist gewissermaßen ein alter Baum, der jetzt in Form eines Wohnquartiers für Tausende Menschen zu neuem Leben erweckt wird. Ein Projekt ganz in seinem Sinne.





ALTERNATIVE ENERGIE- ERZEUGUNG

BENJAMIN OTTO/PETER NOWAK
UND IHR VORZEIGE-QUARTIER

**„Projektentwickler
sind naturgemäß
der Zeit voraus.“**



Wenn Benjamin Otto und Peter Nowak von ihrer Tätigkeit bei Instone Real Estate erzählen, dann spürt man sofort: Sie sprechen nicht über irgendeinen Job, sondern über eine Berufung. Sie „brennen“ für ihre Überzeugungen, Visionen und die Chance zur Veränderung. „Wir müssen uns an Taten, nicht an Worten messen lassen“, ist das Credo des Immobilienkaufmanns und Diplom-Betriebswirts Otto, seit 2019 bei Instone Real Estate und seit Anfang 2022 Leiter der Projektentwicklung der Niederlassung Bayern Nord in Nürnberg. Im Architekten Nowak, der fast zeitgleich als Projektentwickler in der fränkischen Metropole begann, hat er einen engen Verbündeten beim Bestreben, das Bauen und Wohnen klimafreundlicher zu machen. Dass die beiden zu den ersten aus dem Nürnberger Team gehörten, die sich für ein reines Elektroauto als Firmenwagen entschieden haben, verwundert nicht. Denn beide haben das klare Ziel, den Einsatz fossiler Brennstoffe überflüssig zu machen – im Privaten ebenso wie bei der beruflichen Herausforderung, nachhaltige Lebensräume zu gestalten. Ihnen ist dabei bewusst, dass das Geduld erfordert und der erste Schritt das Umdenken ist.

„Wir müssen uns an Taten, nicht an Worten messen lassen.“

Benjamin Otto

Leiter Projektentwicklung Niederlassung Bayern Nord, Instone Real Estate

„Wir richten unser Augenmerk stark auf regenerative Energiequellen – und zwar nicht erst, seitdem wir alle die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine zu spüren bekommen haben. Außerdem möchten wir auf weniger umweltbelastende Baumaterialien umsteigen. Hierbei stehen wir aber noch ziemlich am Anfang“, sagt Otto. Holz und Recyclingbeton könnten nach seiner Einschätzung ein

Lösungsweg sein. Möglichst umweltbewusst zu bauen und zu leben – Kollege Nowak hat diesen Anspruch bereits in seinem ganz persönlichen Erfolgsprojekt umgesetzt: 2020 hat er in einer kleinen 3.500-Einwohner-Gemeinde ein Holzhaus gebaut, ausgerüstet mit einer Luft-Luft-Wärmepumpe und einer Photovoltaik-Anlage, die auch sein schadstofffreies Instone-Firmenfahrzeug mit Strom aus Sonnenenergie versorgt. „Wir leben dort übrigens U 25. Das heißt, dass wir alles, was wir zum Leben brauchen, in einem Umkreis von maximal 25 Kilometern besorgen. Das klappt bei uns auf dem Land ganz gut“, schildert er zufrieden.

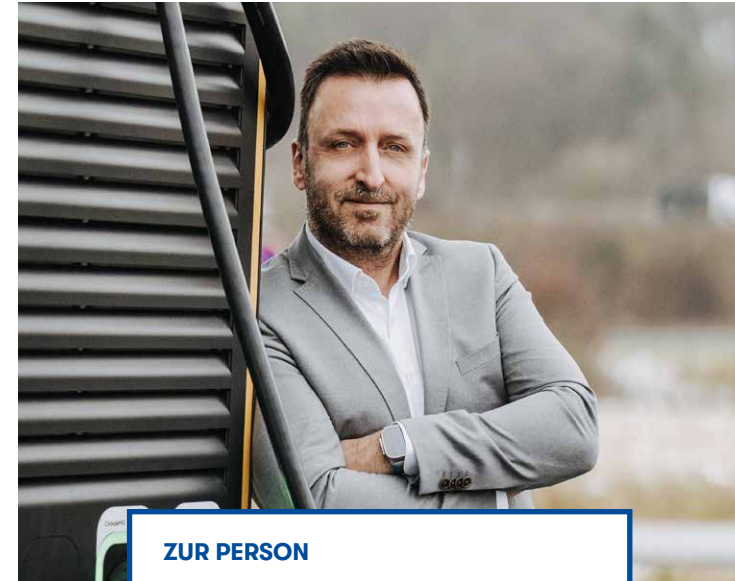
„Was bei einem Einfamilienhaus funktioniert, lässt sich auch auf 200 Wohneinheiten übertragen.“

Peter Nowak

Projektentwickler Niederlassung Bayern Nord, Instone Real Estate

HOHE ENERGETISCHE ANFORDERUNGEN ERFÜLLT

„Und was bei einem Einfamilienhaus wie meinem funktioniert, lässt sich auch auf 200 und mehr Wohneinheiten übertragen“, kommt Nowak auf ein ganz besonderes Vorhaben zu sprechen: Mit dem von Otto verantworteten Projekt „Thumenberger Weg“ in Nürnberg zeigt Instone Real Estate, was in puncto alternative Energieerzeugung zurzeit machbar ist. Die geplanten sieben Gebäude mit zusammen 200 Wohneinheiten – die Fertigstellung des Quartiers ist für das Frühjahr 2027 avisiert – werden hohe energetische Anforderungen erfüllen. Möglich wird das unter anderem durch hochwertig gedämmte Fassaden und den Einsatz modernster Energieerzeugungssysteme. Das Herzstück des innovativen Versorgungskonzeptes



ZUR PERSON

Name

Benjamin Otto

Position bei Instone Real Estate

Leiter Projektentwicklung in der Niederlassung Bayern Nord

Benjamin Otto ist 45 Jahre alt und stammt ursprünglich aus dem kaufmännischen Bereich: Der weltoffene (Original-)Berliner ist Immobilienkaufmann und Diplom-Betriebswirt. Seine berufliche Karriere begann im Jahr 1997 bei einem mittelständischen Bauträger. Der Vater eines 13-jährigen Sohnes ist ein Naturbursche und eine Sportskanone zugleich. „Ich nutze jede Gelegenheit, um draußen in der Natur zu sein“, sagt er. Er geht regelmäßig in den Alpen bergsteigen, wandern und zelten.



wird eine groß angelegte Photovoltaikanlage auf den Dächern sein, die insgesamt vier Luft-Wärmepumpen betreibt. Auf diese Weise werden rund 80 Prozent des Energiebedarfs abgedeckt. Den restlichen Anteil der erforderlichen Wärme erzeugt eine Biomasse-Heizanlage. Somit kann selbst bei sehr niedrigen Außentemperaturen, wenn der Wärmebedarf besonders hoch ist, komplett auf fossile Energieträger verzichtet werden.

Am Thumenberger Weg wird sich der Strom „made by Sonnenschein“ in Batterien speichern lassen, um ihn zu einem späteren Zeitpunkt beispielsweise für Komponenten der technischen Gebäudeausrüstung oder die E-Ladestationen zu nutzen. Überschüssiger Strom wird in das Ortsnetz eingespeist und kommt somit der Allgemeinheit zugute. Der stark ausgeprägte ökologische Ansatz des neuen Quartiers zeigt sich auch an anderer Stelle. So sehen die Planungen vor, die Baukörper exakt inmitten der bestehenden Flora anzusiedeln. Erst dadurch wird es möglich, die allermeisten der großen schützenswerten Bestandsbäume auf dem Baugrundstück zu erhalten – ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Regenwasserrückhaltung so wie auch die Fassadenbegrünung und ergänzende Neupflanzungen. „Dieses Projekt steht exemplarisch für ein neues Denken“, sind Otto und Nowak überzeugt.

ZUKUNFTSORIENTIERTES DENKEN ALS VORAUSSETZUNG

Das künftige Quartier im Nordosten Nürnbergs verdeutlicht, was den Beruf von Benjamin Otto und Peter Nowak ausmacht: sich mit Dingen zu befassen, die erst in mehreren Jahren Realität werden. „Schon allein aufgrund der langen Zeitspannen zwischen der Akquise eines Grundstücks bis zur Schlüsselübergabe an die Bewohner liegt es im Wesen eines Projektentwicklers, immer der Zeit ein Stück weit voraus zu sein. Zukunftsorientiertes Denken ist eine Grundvoraussetzung“, sagt Otto. So müsse bei jetzt

beginnenden Projekten zum Beispiel die aktuell deutliche Zunahme der Elektromobilität berücksichtigt werden: „Jeder Nutzer einer Wohnung wird in einigen Jahren erwarten, vor seiner Haustür oder in seiner Tiefgarage eine Lademöglichkeit zu haben.“

Ökologische und gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, bedeutet nach Ansicht der beiden Nürnberger Projektentwickler auch, sich über die finanziellen Auswirkungen im Klaren zu sein. „Nachhaltigkeit kostet eben Geld, kann die Margen senken. Aber es gibt keine Alternative. Das müssen Käufer, Investoren und natürlich auch die Immobilienbranche verinnerlichen“, betont Nowak. Bei Instone Real Estate jedenfalls werde das klare Bekenntnis zu Nachhaltigkeit nicht erst seit gestern gelebt. „Das spiegelt sich in einem großen Gestaltungsspielraum wider. Jeder bei uns im Unternehmen ist dazu aufgerufen, sich mit Ideen und Verbesserungsvorschlägen einzubringen“, fügt Otto hinzu. Da spürt man es wieder – das „Brennen“ für Überzeugungen, Visionen und die Chance zur Veränderung.

ZUM PROJEKT

Bezeichnung

Thumenberger Weg

Lage

Nürnberg, im Nordosten
des Stadtgebiets

Wohneinheiten

200 Wohneinheiten in
insgesamt sieben Gebäuden

Geplante Fertigstellung

Frühjahr 2027

ZUR PERSON

Name

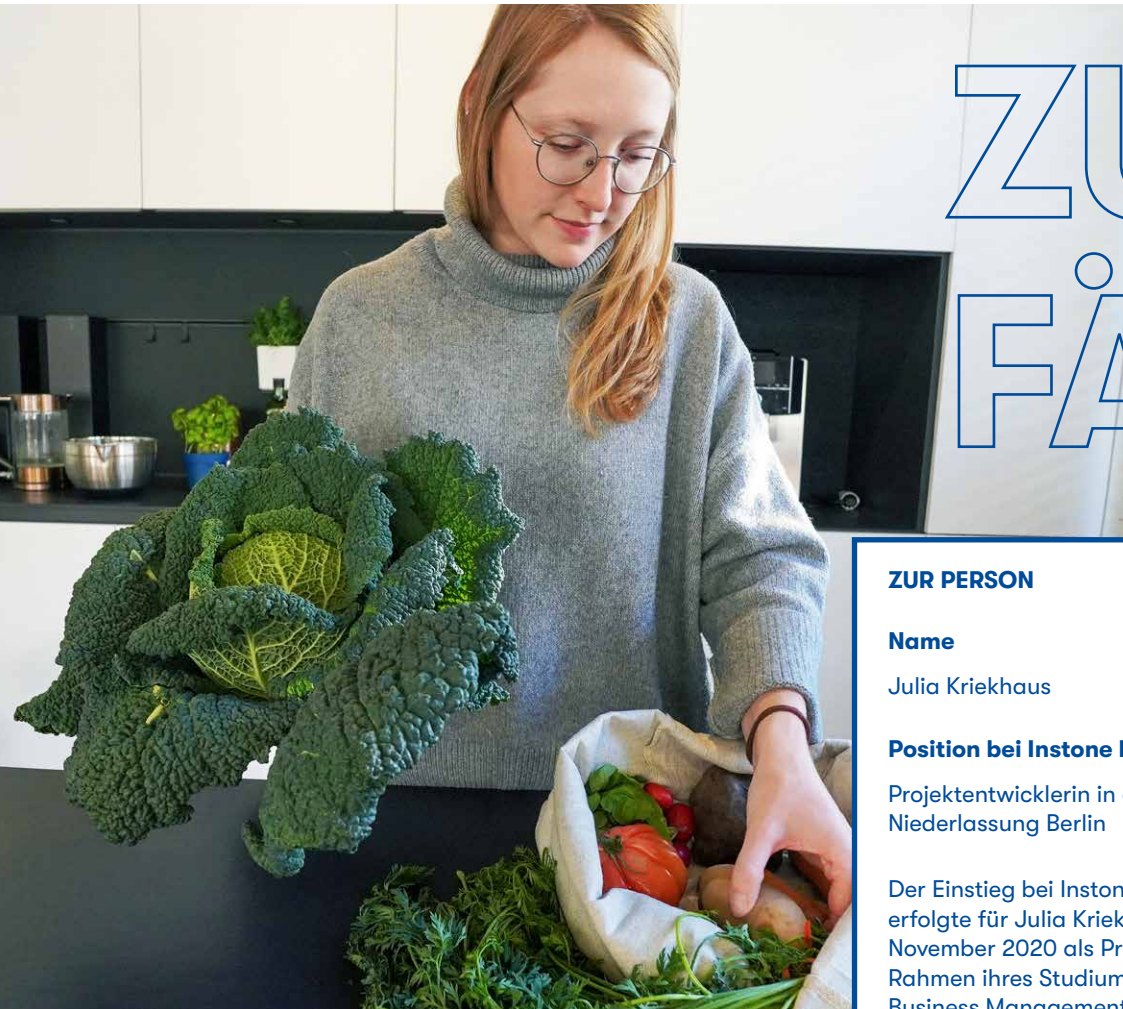
Peter Nowak

Position bei Instone Real Estate

Projektentwickler in der
Niederlassung Bayern Nord

Gebäude zu gestalten, faszinierte Peter Nowak schon in seiner Jugend, die er in der Stadt Herzogenaurach verbrachte. Deswegen stand für den 38-Jährigen schnell fest, Architektur zu studieren. Nach seinem Studium war er in einem renommierten Architekturbüro für unterschiedlichste Projekte in allen Leistungsphasen zuständig. In der Freizeit setzt er sich am liebsten auf sein Downhill-Bike und macht die umliegenden Singletrails unsicher. „Mein Hobby hat mich aus der Stadt aufs Land gezogen und mein Bewusstsein für mein Umfeld und die Natur gestärkt.“





ZUKUNFTS- FÄHIGKEIT

ZUR PERSON

Name

Julia Kriekhaus

Position bei Instone Real Estate

Projektentwicklerin in der Niederlassung Berlin

Der Einstieg bei Instone Real Estate erfolgte für Julia Kriekhaus (25) im November 2020 als Praktikantin im Rahmen ihres Studiums „International Business Management und Immobilienwirtschaft“ (ISBA Freiburg). Im August 2021 wurde sie als Projektentwicklerin in den Konzern übernommen. Seit Anfang 2022 ist sie als Projektleiterin für die Entwicklung von 131 Wohnungen im Berliner Projekt „Marlene und Dietrich“ verantwortlich, das zum Stadtquartier „Friedenauer Höhe“ gehört.

JULIA KRIEKHAUS UND
CO₂-REDUZIERTER BETON

**„Nicht nachhaltig
zu handeln, ist
keine Option.“**



In der Berliner Niederlassung von Instone Real Estate in der Chausseestraße findet man Julia Kriekhaus wie so oft an ihrem Schreibtisch – vertieft in die Arbeit. Sie bereitet einen anstehenden Notartermin zum Verkauf einer Wohnung im Berliner Projekt „Marlene und Dietrich“ vor. Seit inzwischen rund zweieinhalb Jahren ist sie für Instone Real Estate tätig. Nach ihrem Einstieg im November 2020 als Praktikantin erhielt sie ein knappes Jahr später eine Festanstellung und übernahm Anfang 2022 die Projektleitung für die Entwicklung und den Vertrieb von 131 Eigentumswohnungen im „Marlene und Dietrich“ – einem Teilprojekt innerhalb des neuen Stadtquartiers „Friedenauer Höhe“.

Im Rahmen ihrer Tätigkeit hat sie es mit einer Vielzahl von Ansprechpartnern zu tun – mit Maklern, Notaren und Kaufinteressenten. Die Frage, ob Letztere beim Kauf einer Wohnung verstärkt Nachhaltigkeitsthemen ansprechen, beantwortet sie, ohne zu zögern: „Wir spüren im Vertrieb tatsächlich, dass sich sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger immer häufiger nach bestimmten Nachhaltigkeitskriterien erkundigen, bevor sie sich für eine Wohnung entscheiden. Beispielsweise wird hier nach der Dämmung gefragt, nach dem Einsatz von Photovoltaik, der Gebäudezertifizierung oder auch nach Urban-Gardening-Flächen für gemeinschaftliches Gärtnern im Quartier.“

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN UND MEHR MUT ZEIGEN

Bei der Planung des Quartiers „Friedenauer Höhe“, das Instone Real Estate im Joint Venture mit der OFB Projektentwicklung GmbH realisiert, wurden diese Themen von Anfang an mitgedacht. Auf der stillgelegten, fünf Hektar umfassenden Fläche eines ehemaligen Güterbahnhofs entsteht bis 2026 ein lebenswertes neues Stadtquartier. Geplant sind 131 Eigentumswohnungen sowie rund 930 Mietwohnungen. Darüber hinaus werden auf dem Areal neben einer Kindertagesstätte und Einzelhandel auch Plätze der Begegnung zu finden sein. Es werden neue Wege ent-

stehen, umgeben von parkähnlich angelegten öffentlichen Flächen mit Kinderspielplätzen, Pflanzbeeten, Bäumen und Quartiersplätzen. Außerdem sind begrünte Quartiersdächer und ein Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen. Kriekhaus betont: „Der ehemals gewerblich genutzte Standort hat aus gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Sicht nun eine deutliche Aufwertung erfahren und fügt sich hervorragend in seine Umgebung ein. Ebenso sorgen auch die vielen Radwege und das autofreie Quartier dafür, dass sich die Menschen wohlfühlen. All diese Elemente helfen dabei, dass gelebte Nachbarschaften entstehen – auch das ist Nachhaltigkeit.“

Die Instone Real Estate-Planerin berichtet darüber hinaus von einem spannenden Pilotprojekt der Berliner Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz und den Unternehmen neustark, Heim Recycling, Berger Beton sowie dem Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg. Erstmals in Berlin kommt in einem Bauabschnitt der „Friedenauer Höhe“ CO₂-reduzierter und ressourcenschonender Beton zum Einsatz. Kriekhaus ist überzeugt: „Damit setzt Instone Real Estate ein wichtiges Zeichen. Die Baubranche braucht dringend bezahlbare Alternativen zur konventionellen Bauweise und neue nachhaltigere Standards, um den ökologischen Fußabdruck in der Projektentwicklung kontinuierlich zu verbessern – hier ist sicherlich auch etwas Mut gefragt.“

ENTSCHEIDENDER WETTBEWERBSFAKTOR

Aus ihrer Sicht ist Instone Real Estate mit seinen Projekten bereits sehr gut für die Zukunft aufgestellt. Dazu habe auch das vor zwei Jahren ins Leben gerufene unternehmensinterne Nachhaltigkeitsteam einen wesentlichen Beitrag geleistet. Seitdem habe das Thema deutlich Fahrt aufgenommen, und es werde stets hinterfragt, welche ökologische oder soziale Wirkung unser Handeln hat. Das macht Instone Real Estate ihrer Meinung nach auch als Arbeitgeber attraktiv. Denn die Haltung von Unternehmen

„Die Baubranche braucht dringend bezahlbare Standards, um den ökologischen Fußabdruck kontinuierlich zu verbessern – hier ist sicherlich auch etwas Mut gefragt.“

Julia Kriekhaus

Projektentwicklerin in der Niederlassung Berlin

in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen werde Mitarbeitenden beziehungsweise Bewerberinnen und Bewerbern immer wichtiger, ist sich die Projektentwicklerin sicher. Doch was verbindet Kriekhaus privat mit Nachhaltigkeit? Zunächst erklärt sie, dass ihr das Thema sehr wichtig ist. Das fange für sie beim Einkauf von Lebensmitteln an, die sie stets saisonal beziehungsweise regional kaufe – und das bevorzugt verpackungsfrei.





ZUM PROJEKT

Bezeichnung

„Friedenauer Höhe“

Lage

Berlin, Stadtteil Friedenau
(Tempelhof-Schöneberg)

Wohneinheiten

Rund 1.060 Wohnungen entstehen im Joint Venture mit der OFB Projektentwicklung GmbH. Davon werden 131 Eigentumswohnungen unter dem Namen „Marlene und Dietrich“ vermarktet; bei den restlichen 933 Wohnungen handelt es sich um Mietwohnungen.

Geplante Fertigstellung

Mitte 2024 für „Marlene und Dietrich“, gesamtes Quartier „Friedenauer Höhe“ bis 2026

ZUKUNFTSFÄHIGE PROJEKTE

Julia Kriekhaus' Herzblut hängt jedoch vor allem an einem besonderen Projekt, für das sie sich seit nun fast zwei Jahren engagiert. Als Mitglied in einer sogenannten „Solawi“ (Solidarische Landwirtschaft) ist sie häufig an den Wochenenden auf dem „Hof Basta“ anzutreffen, einem ökologisch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb im Oderbruch.

Das Prinzip der Solawis besteht darin, dass man als Verbraucher regionale Hofbetriebe finanziell und auch durch freiwillige Arbeitsleistung unterstützt. Im Gegenzug erhält man regelmäßig eine Gemüsekiste aus der aktuellen Ernte. „Im vergangenen Sommer durfte ich bei der Renaturierung eines Moores unterstützen“, berichtet Kriekhaus. „Das ist ein super spannendes Projekt, bei dem man wirklich das Gefühl hat, etwas zu bewegen. Moore sind global gesehen die wichtigsten CO₂-Speicher, daher sind solche Aktivitäten im Sinne des Klimaschutzes total sinnvoll.“ Für die Zukunft wünscht sie sich, dass das Bewusstsein für Nachhaltigkeit noch mehr in der Gesellschaft, Politik, Industrie und den globalen Wirtschaftsunternehmen gestärkt wird. „Wenn ich für mich sagen kann, dass ich mein Bestes gegeben habe und jeder einen kleinen Teil beiträgt, dann sind wir auf einem guten Weg“, sagt die Projektentwicklerin und fügt abschließend hinzu: „Ich freue mich auf alle zukünftigen Projekte von Instone Real Estate, bei denen ich Nachhaltigkeitsthemen von Anfang an einbringen und somit unsere Nachhaltigkeitsstrategie gemeinsam mit allen anderen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen weiter vorantreiben kann.“





QUARTIERS- IMPACT

HANNAH VIERGUTZ/VALERIE BLUM
UND GESELLSCHAFTLICHE
VERANTWORTUNG

**„Etwas davon steckte
schon immer
in unserer DNA.“**



Draußen zieht die Umgebung vorbei, Hannah Viergutz und Valerie Blum sind an diesem Morgen wie so oft in ihre Arbeit vertieft. Sie befinden sich auf dem Weg in die Niederlassung – natürlich wie immer mit dem ÖPNV. Bahnfahren ist für beide eine Lebenseinstellung. Und was nicht mit der Bahn geht, wird oft zu Fuß erledigt oder mit dem Fahrrad gefahren. Viergutz hatte noch nie ein Auto und Blum nutzt ihres nur in Ausnahmefällen. Beiden geht es darum, Ziele nachhaltig zu erreichen. Und das verfolgen sie auch im Beruf, wenn auch im weit größeren Rahmen: Instone Real Estate als einer der führenden Wohn- und Quartiersentwickler (des Landes) möchte der Branchen-Vorreiter im Bereich Nachhaltigkeit und Social Impact in Deutschland werden.

„Wir müssen in Zukunft als Quartiersentwickler immer mehr eine ganzheitliche Sicht von Städteplanern einnehmen.“

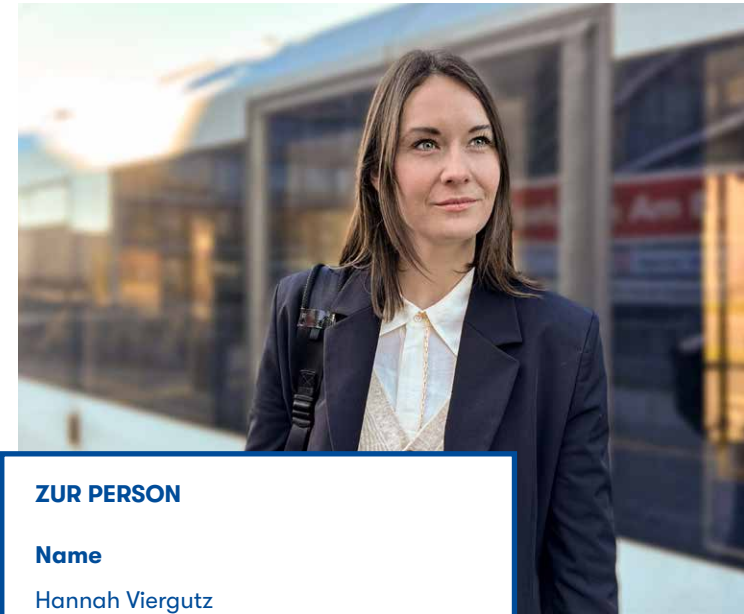
Valerie Blum
Projektentwicklerin Instone Real Estate

Die beiden Nachhaltigkeits-Expertinnen haben dazu in den vergangenen Monaten mit dem Projekt „Quartiers-IMPACT“ den Grundstein für einen eigenen verbindlichen Social-Impact-Leitfaden sowie ein innovatives Scoring-Modell gelegt. Auf dieser Basis soll Nachhaltigkeit zukünftig ein integraler Bestandteil aller (Quartiers-)Entwicklungen werden. Denn das Unternehmen hat sich das erklärte Ziel gesetzt, ab dem Jahr 2045 entlang der gesamten Wertschöpfungskette klimaneutral zu wirtschaften und gleichzeitig auch seine gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen. Damit sollen der Mensch und seine sozialen Bedürfnisse noch stärker in den unternehmerischen Fokus rücken.

WISSENSCHAFTLICHE HERANGEHENSWEISE EINGEFÜHRT

Im Vorfeld wurde es als wichtig erachtet, eine wissenschaftliche Herangehensweise auf Basis ausführlicher Analysen und Recherchen zu etablieren. „Ich habe bereits 2021 parallel zur Werkstudententätigkeit bei Instone Real Estate eine Thesis zu dem Thema ‚Social Impact in Wohnquartieren‘ geschrieben. Das Thema hat mich gepackt und die nachhaltige Unternehmensstrategie gab den Anstoß, mich zukünftig viel intensiver mit dem Thema zu beschäftigen“, sagt Blum. Nach ihrem Studium des Bau- und Immobilienmanagements führte sie neben externen und internen Analysen deutschlandweit viele Gespräche mit Verantwortlichen im Unternehmen, wie Niederlassungsleitern sowie Projektentwicklern. Zudem analysierte sie auch die Innen- und Außenkommunikation des Unternehmens in diesem Bereich. Eine gute Ausgangslage für Viergutz, als sie zum Jahreswechsel 2021 bei Instone Real Estate als Referentin in das junge Nachhaltigkeits-team des Unternehmens einstieg. „Wir konnten gut auf dem Erarbeiteten aufbauen, um die strategischen Rahmenbedingungen für das zukünftige Handeln von Instone Real Estate im Bereich Social Impact zu definieren“, betont sie.

Blum ist zwar zeitgleich in das operative Geschäft der Projektentwicklung gewechselt, hat das Projekt „Quartiers-IMPACT“ aber weiterhin als Ansprechpartnerin und Ideengeberin begleitet. So konnte sie Nachhaltigkeit und den Social-Impact-Ansatz parallel zur Entwicklung des Leitfadens auch bei konkreten Projekten durch die Praxisbrille betrachten. Eines dieser Projekte ist die laufende Quartiersentwicklung eines Areals in Köln-Bickendorf – das ehemalige Werksgelände eines internationalen Kosmetikkonzerns. Aufgrund der vielfältigen Nutzungspotenziale dieser großen innerstädtischen Fläche ist Instone Real Estate in einem engen Dialog mit Bürgern,



ZUR PERSON

Name

Hannah Viergutz

Position bei Instone Real Estate

Referentin Nachhaltigkeit

Hannah Viergutz hat ein Masterstudium Architektur an der RWTH Aachen absolviert. Nach ihrem Abschluss im Jahr 2015 war sie – wie auch schon während des Studiums – im Bereich DGNB-Zertifizierungen tätig und entdeckte dort ihre Leidenschaft für das Thema Nachhaltigkeit. Anschließend ist sie an die Fakultät für Architektur als wissenschaftliche Mitarbeiterin mit dem Schwerpunkt „Immobilienprojektentwicklung“ zurückgekehrt und promoviert dort derzeit zum Thema „Nachhaltige Krankenhausarchitektur“. Parallel dazu arbeitet sie seit Dezember 2021 in Teilzeit als Nachhaltigkeitsreferentin bei Instone Real Estate. Nach Abschluss der Promotion wird sie die Stelle in Vollzeit bekleiden.





ZUR PERSON

Name

Valerie Blum

Position bei Instone Real Estate

Junior-Projektentwicklerin in der Niederlassung NRW

Valerie Blum hat den Bachelorstudiengang Architektur an der TH Köln absolviert und anschließend Bau- und Immobilienmanagement mit Masterabschluss an der TU Dortmund studiert. Parallel zur Werkstudententätigkeit bei Instone Real Estate finalisierte sie 2021 eine Thesis zum Thema „Social Impact bei Wohnimmobilien“. Im Anschluss hat sie bei dem auf bezahlbaren, ökologischen Wohnraum ausgerichteten Tochterunternehmen Nyoo Real Estate GmbH das Sonderprojekt „Impact“ übernommen, mit dem Grundlagen für den Social-Impact-Leitfaden erarbeitet wurden. Seit Januar 2022 ist sie Junior-Projektentwicklerin in der Kölner Niederlassung.

Verwaltung und Politik eingestiegen, um die Entwicklungsmöglichkeiten auch im Sinne von Social Impact und einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung abzustimmen. Dazu wurden zahlreiche Gespräche mit Nachbarn, Interessengemeinschaften und Anwohnern geführt und gemeinsame Spaziergänge unternommen. „Das ist bereits ein gutes Beispiel für unseren sozialen Ansatz. Im Sinne einer impactorientierten Strategie müssen wir in Zukunft als Quartiersentwickler immer mehr eine ganzheitliche Sicht von Stadtplanern einnehmen“, erläutert Blum.

„Unser Ziel ist es, eine Vorreiterrolle in der Branche einzunehmen. Genau deshalb ist es wichtig, unsere Social-Impact-Strategie unternehmensweit in der Praxis umzusetzen.“

Hannah Viergutz

Referentin Nachhaltigkeit Instone Real Estate

WIRKUNGSPERSPEKTIVEN ZUR IDENTIFIKATION VON ENTWICKLUNGSPOTENZIALEN

Seit November 2022 fanden fortlaufende Workshops mit Projektentwicklern aus verschiedenen Niederlassungen statt, mit dem Ziel, das Thema „Social Impact“ in die Prozesse von Instone Real Estate strategisch zu integrieren und damit in der Praxis umsetzbar zu gestalten. So entstand ein Social-Impact-Leitfaden für die Quartiersentwicklung auf Basis eines Baukastens, der mögliche Wirkungsperspektiven aus Quartiers-, Qualitäts- und

Prozesssicht berücksichtigt. Zu den Quartiers-Wirkungsperspektiven zählen beispielsweise Wohnen, Bildung oder Mobilitätsangebote. Wirkungsperspektiven aus Qualitätssicht sind unter anderem Barrierefreiheit und Gesundheit. Und aus Prozesssicht sind beispielsweise eine rechtzeitige Kommunikation und Zwischennutzungen zu nennen. Viergutz, die den Leitfaden mit dem Quartiers-Impact-Team entwickelt hat, erklärt: „Durch die frühzeitige Analyse der Ist-Situation in Hinblick auf die vorhandenen sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Gegebenheiten lassen sich Entwicklungspotenziale besser und schneller identifizieren.“ Ergänzt wird der Social-Impact-Leitfaden durch ein Scoring-Modell für die interne Bewertung, das zur Planung und Evaluation neuer Quartiersentwicklungen eingesetzt wird.

Beide Tools verändern künftig die Herangehensweise an Projektentwicklungen bei Instone Real Estate. „In meinen Gesprächen mit unseren Kolleginnen und Kollegen aus dem Projektgeschäft kam oft heraus, dass vielen nicht direkt klar war, dass ihre Aktivitäten schon in die richtige Richtung zielen. Jetzt haben wir die Grundlage, um hier künftig strategischer vorzugehen, aber es steckte schon immer etwas in der DNA des Unternehmens und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern“, ist Blum überzeugt.

„Bisher hat Instone Real Estate schon viel im Bereich Social Impact erreicht. Unser Ziel ist es aber, eine Vorreiterrolle in der Branche einzunehmen. Genau deshalb ist es wichtig, unsere Ideen und Ansätze mit der Social-Impact-Strategie unternehmensweit in der Praxis umzusetzen“, betont Viergutz. Fortsetzung folgt.



AN UNSERE AKTIONÄRE

22	BRIEF DES VORSTANDS
24	DER VORSTAND
26	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
32	EQUITY STORY
33	AKTIE



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

► Brief des Vorstands

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

ein ereignisreiches Geschäftsjahr liegt hinter uns. Es hat uns verdeutlicht, wie schnell sich Dinge verändern können. Der russische Angriff auf die Ukraine hat in kürzester Zeit das weltweite Wirtschaftsgeflecht aus den Fugen gebracht. Das Marktumfeld hat sich 2022 massiv verändert. Die gestiegenen Baukosten, negative Nachfrageeffekte aus dem historischen Zinsanstieg sowie die aufgrund der Materialknappheit reduzierte Baugeschwindigkeit haben unvermeidbare Spuren in unserem Ergebnis hinterlassen. Auch wir waren gezwungen, in diesem Marktumfeld unsere ursprüngliche Prognose anzupassen, konnten aber dennoch ein beachtliches Ergebnis erzielen. So liegen die bereinigten Umsatzerlöse des Jahres 2022 in Höhe von 621 Mio. Euro solide innerhalb der angepassten Prognosebandbreite. Die bereinigte Rohergebnismarge erreichte mit 25,3 % einen weiterhin branchenführenden Wert. Das bereinigte Nettoergebnis von 50 Mio. Euro liegt somit auch am oberen Rand unserer Prognose.

Wir müssen allerdings davon ausgehen, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen der Krise noch eine Weile zu spüren sein und die Zeiten 2023 und 2024 anspruchsvoll bleiben werden. Allen Herausforderungen zum Trotz gibt es

für uns bei Instone Real Estate viele Gründe, zuversichtlich in die Zukunft zu blicken. Wir meistern die aktuelle Krise aus einer Position der Stärke heraus. Das lässt sich nicht zuletzt an unserer starken Bilanz mit einem niedrigen Verschuldungsgrad (Nettoverschuldung zu bereinigtem EBITDA) von 2,8 und einer hohen verfügbaren Liquidität festmachen. Mit unserem hohen Bestand an bereits verkauften Projekten haben wir bereits sehr umfangreiche zukünftige Umsatzerlöse und zudem substanzielle Cash Flows gesichert. Wir profitieren weiterhin deutlich von unseren vielen im Bau befindlichen Projekten mit einem Volumen von 3,2 Mrd. Euro, wovon rund 91 % bereits verkauft sind. Durch unsere starke Position heben wir uns deutlich positiv von vielen Wettbewerbern ab. Wir erwarten, dass diese Situation uns attraktive Wachstumsopportunitäten bieten kann, die wir auch wahrnehmen wollen. Wir gehen davon aus, dass sich der hoch fragmentierte Markt weiter konsolidieren wird und wir deutliche Marktanteile hinzugewinnen werden.

Unsere Projektpipeline ist auf ein Gesamtvolumen von rund 7,7 Mrd. Euro angewachsen – das ist eine hervorragende Ausgangsbasis, um unsere erfolgreich eingeschlagene Strategie fortzusetzen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist nach wie vor immens und wird sich in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen. Das kommt uns zugute. Auf Basis einer etwas angepassten Vertriebsstrategie werden wir weitere Projekte in den Verkauf bringen und uns hier als Lösungsanbieter positionieren. Weiterhin arbeiten wir intensiv daran, gemäß unserem Selbstverständnis wirtschaftliches Wachstum mit sozialen Erfordernissen und Aspekten des Umweltschutzes in Einklang zu bringen. Als einer der größten Wohnentwickler Deutschlands stellen wir uns unserer



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

► Brief des Vorstands

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

gesellschaftlichen und ökologischen Verantwortung. Wir entwickeln unsere Nachhaltigkeitsstrategie kontinuierlich weiter. Nachhaltigkeit, auch ESG genannt, ist das elementare Thema der Zukunft. Unser Anspruch ist es, auf diesem Gebiet Vorreiter in der Branche zu sein. An anderer Stelle im Geschäftsbericht vermitteln wir Ihnen anhand einiger aktueller Beispiele, dass wir bei der Umsetzung unserer ehrgeizigen Ziele auf einem guten Weg sind.

Gerade im Hinblick auf die jüngsten Kostensteigerungen in der Immobilienbranche verfolgen wir mit Nachdruck das Ziel, das Bauen und Wohnen in Mittelstädten und Metropol-Randgebieten für die breite Mitte der Gesellschaft erschwinglicher zu machen. Mit unserem innovativen Tochterunternehmen nyoo setzen wir Impulse im Bereich der standardisierten, digitalisierten Planung und des seriellen Bauens. So können wir bei weiterhin hoher Qualität die Kosten senken. Wir erschließen mit nyoo neue Märkte und Zielgruppen und sehen darin ein enormes Wachstumspotenzial für den Konzern. Wir halten an unserem Ziel fest, dass bereits im Jahr 2030 etwa die Hälfte aller von der Instone Real Estate entwickelten Wohnungen aus dem Segment „bezahlbarer Wohnraum“ stammen soll.

Trotz des strukturell großen Nachfrageüberhangs sind im aktuellen Umfeld kurzfristige Prognosen mit großer Unsicherheit behaftet. Auf Basis des hohen Bestands an bereits verkauften Wohnungen erwarten wir für 2023 bereinigte Umsatzlöse von 600-700 Mio. Euro und ein bereinigtes Nettoergebnis von 40 bis 50 Mio. Euro, sodass wir also gegenüber 2022 von einem mindestens stabilen Ergebnis ausgehen können. Wir sind hervorragend aufgestellt und passen uns den geänderten Rahmenbedingungen an – wie auch schon

in den vorausgegangenen „Corona-Jahren“. Unser gesamtes Team engagiert sich mit Leidenschaft, Know-how und Ideenreichtum für die Zukunft des Wohnens und die unseres Unternehmens. Hierfür möchte ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich danken.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auch Ihnen möchte ich herzlich danken – für Ihr uns entgegengebrachtes Vertrauen und Ihre Treue. Wir sind von der Zukunftsfähigkeit und Solidität unseres Geschäftsmodells überzeugt und werden zielstrebig den erfolgreich eingeschlagenen Wachstumskurs fortsetzen.

Ihr Kruno Crepulja

Kruno Crepulja
Vorstandsvorsitzender und CEO
Instone Real Estate Group SE

 TCFD Governance



Der Vorstand

Von links nach rechts:

Kruno Crepulja
Vorsitzender des Vorstands/CEO

Andreas Gräf
Chief Operating Officer

Dr. Foruhar Madjlessi
Chief Financial Officer



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

► Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Vorstand

Vorstand

Kruno Crepulja

Vorsitzender des Vorstands/
CEO der Instone Real Estate Group SE

Kruno Crepulja ist Vorsitzender des Vorstands / CEO der Instone Real Estate Group SE. Er blickt sowohl auf umfassende Erfahrungen als Ingenieur, Bauleiter und Projektentwickler als auch auf eine rund 20-jährige Praxis in der Geschäftsführung großer Entwicklungsgesellschaften zurück – beispielsweise bei der Wilma Wohnen Süd GmbH. Seit 2008 ist Herr Crepulja als Geschäftsführer für die Vorgängergesellschaft der Instone Real Estate Development GmbH, die formart GmbH & Co. KG, tätig. Außerdem verantwortete er in den Jahren 2011 bis 2013 die Projektentwicklung der Hochtief AG in Europa.

Mitglied im Vorstand seit dem 13. Februar 2017; bestellt bis zum 31. Dezember 2025.

Dr. Foruhar Madjlessi

Mitglied des Vorstands/
CFO der Instone Real Estate Group SE

Dr. Foruhar Madjlessi wurde zum 1. Januar 2019 zum Mitglied des Vorstands/ CFO der Instone Real Estate Group SE berufen. Als anerkannter Kapitalmarktexperte verfügt er über umfassendes Know-how auf dem Gebiet der Unternehmensfinanzierung sowie ein sehr gutes persönliches Netzwerk in der internationalen Investorenwelt. Vor seiner Tätigkeit für Instone Real Estate war er zwölf Jahre bei der Deutschen Bank AG tätig, wo er zuletzt als Managing Director den Bereich Equity Capital Markets (ECM) für die Region Deutschland, Österreich und die Schweiz (DACH) leitete. Zuvor verantwortete er verschiedene Funktionen für Merrill Lynch in Frankfurt am Main, London und New York.

Mitglied im Vorstand seit dem 1. Januar 2019; bestellt bis zum 31. Dezember 2026.

Andreas Gräf

Mitglied des Vorstands/
COO der Instone Real Estate Group SE

Andreas Gräf ist Mitglied des Vorstands / COO der Instone Real Estate Group SE. Der ausgebildete Baufachwirt ist seit mehr als 30 Jahren im Bau- und Immobiliensektor tätig. Andreas Gräf etablierte die Wohnungsbauentwicklung als eigenständiges Geschäftsmodell der Hochtief AG und wurde 2008 zum Geschäftsführer der Vorgängergesellschaft der Instone Real Estate Development GmbH, der formart GmbH & Co. KG, ernannt. Im Zuge seiner vorangegangenen Niederlassungsleitungen entwickelte er zahlreiche Projekte sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich.

Mitglied im Vorstand seit dem 13. Februar 2017; bestellt bis zum 31. Dezember 2025.



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

► Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Bericht des Aufsichtsrats

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,*

bevor ich Sie nachfolgend über die Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2022 informiere, gestatten Sie mir zunächst einige Anmerkungen zum abgelaufenen Geschäftsjahr.

Wir blicken auf ein Geschäftsjahr zurück, das von einschneidenden Ereignissen für Europa, die Immobilienbranche und auch für unser Unternehmen geprägt war. Im dritten Jahr in Folge beschäftigte uns die Coronapandemie, wenn auch – wie für uns alle im alltäglichen Leben spürbar – erfreulicherweise in zunehmend geringerem Maße. Neu und für uns alle unerwartet traf uns aber zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine, der unermessliches Leid mitten in Europa verursacht hat und auch aktuell ohne absehbares Ende weiterhin andauert. Auch für Instone Real Estate ist dies ein einschneidendes Ereignis. Von den gesamtwirtschaftlichen Schockwellen, die dieser Krieg und dessen Begleiterscheinungen ausgelöst haben, ist auch unser Unternehmen nicht verschont geblieben. Wesentliche Grundpfeiler unseres Geschäfts, darunter Herstellungs- und Energiekosten, das Zinsniveau und hiermit verbunden auch die Nachfrage nach Wohnungen insgesamt, haben sich innerhalb kürzester Zeit negativ für unser Geschäft verändert. Dies hat auch zu einer erheblichen Abwertung unseres Aktienkurses beigetragen.

Der Aufsichtsrat ist jedoch davon überzeugt, dass Instone Real Estate auch diese Phase nutzen wird, um gestärkt daraus hervorzugehen und die eigene Marktposition als einer von Deutschlands führenden Wohnimmobilienentwicklern weiter auszubauen. Der Vorstand hat auf die Herausforderungen bereits entschieden reagiert und mit dem klarem Fokus auf eine starke Bilanz, die



bestehende Projektpipeline sowie mit Blick auf das derzeitige Marktumfeld konservative Akquisitionspolitik den richtigen Kurs eingeschlagen.

Unsere Gremienarbeit war vor diesem Hintergrund im vergangenen Geschäftsjahr vor allem durch die umfassende und regelmäßige Beschäftigung mit der aktuellen Lage des Unternehmens und der Strategie des Vorstands geprägt. Mehrfach hat sich der Aufsichtsrat dabei auch mit der Aktienkursentwicklung beschäftigt. Daneben konnte der Aufsichtsrat auch die Transformation unseres Unternehmens im Bereich Digitalisierung und Nachhaltigkeit, bei der wir bereits viele unserer Ziele erreichen konnten, weiter begleiten.

An dieser Stelle möchte ich mich schließlich im Namen des gesamten Aufsichtsrats auch bei Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für das Vertrauen bedanken, das Sie unserem Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr erneut entgegengebracht haben.

Nachfolgend möchten wir Sie über die Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2022 informieren.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

► Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

bei der Leitung des Unternehmens überwacht und stand ihm beratend zur Seite.
[🔗 GRI 2-17](#)

Mitglieder sowie Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im vergangenen Geschäftsjahr

Im vergangenen Geschäftsjahr hielt der Aufsichtsrat insgesamt zwölf Sitzungen ab, wobei er regelmäßig, beispielsweise zu Themen der Vorstandsvergütung oder zur Bewertung der Qualität der Abschlussprüfung, auch ohne den Vorstand getagt hat. Insgesamt sechsmal fanden Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren statt. Kein Mitglied des Aufsichtsrats war bei mehr als einer Sitzung nicht anwesend.

Die Übersicht über die Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 sowie über die individualisierte Teilnahme an den Sitzungen des Aufsichtsrats und der Aufsichtsratsausschüsse ist nachfolgend abgebildet und kann zudem auf der Website der Gesellschaft unter https://ir.de.instone.de/websites/instonereal/German/5650/vorstand_-_aufsichtsrat.html abgerufen werden.

Themen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse

In seiner ersten Sitzung am 2. Februar 2022 beschäftigte sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Unternehmensplanung und dem Budget 2022 und stimmte den diesbezüglichen Vorlagen des Vorstands nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand zu. Ebenso beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit einer Bündelung der Konzernzentralfunktionen in der Instone Real Estate Group SE. Ohne Anwesenheit der Mitglieder des Vorstands wurden im Anschluss die Vergütung des Vorstands für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie die Ziele für die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2022 erörtert.

Am 10. Februar 2022 stimmte der Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Sitzung der Durchführung des Aktienrückkaufprogramms 2022/I der Gesellschaft zu.

In der Sitzung am 14. März 2022 behandelte der Aufsichtsrat zunächst eingehend den testierten Jahresabschluss und den Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021 und stellte diesen anschließend fest beziehungsweise billigte diesen. Zudem beschloss der Aufsichtsrat den Gewinnverwendungsvorschlag und den Vergütungsbericht für

das Geschäftsjahr 2021. Ferner behandelte der Aufsichtsrat den an die Hauptversammlung zu erstattenden Bericht des Aufsichtsrats. Der Vorstand erstattete weiterhin seinen Bericht über den Gang der Geschäfte. Ohne Teilnahme des Vorstands wurde abschließend die Zielerreichung für die Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2021 durch den Aufsichtsrat festgestellt. Zudem wurden die Ziele der Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2022 festgelegt.

Am 14. April 2022 befasste sich der Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Sitzung mit der Genehmigung eines Großprojekts in der Metropolregion Berlin.

In der Sitzung am 26. April 2022 beschäftigte sich der Aufsichtsrat zunächst mit der Tagesordnung und der Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung 2022 sowie den dafür zu unterbreitenden Beschlussvorschlägen der Verwaltung, insbesondere zur Nominierung der Kandidaten für den Aufsichtsrat und für den Abschlussprüfer. Wie im Vorjahr stimmte der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands zu, von den Erleichterungen des Gesetzgebers zur Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung Gebrauch zu machen und die Hauptversammlung daher als virtuelle Veranstaltung durchzuführen. Weitere Schwerpunkte der Sitzung waren unter anderem die Befassung mit dem Abschluss einer revolvingierenden Kreditlinie über 50 Mio. Euro und die aktuelle Aktienkursentwicklung.

Am 9. Juni 2022 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Nachbereitung der virtuellen Hauptversammlung und beschloss die Besetzung der Aufsichtsratsausschüsse.

In der Sitzung am 30. Juni 2022 nahm der Aufsichtsrat den regelmäßigen Bericht über den Gang der Geschäfte durch den Vorstand entgegen. Ferner waren auch der Prozess zur Nominierung eines weiteren weiblichen Mitglieds des Aufsichtsrats für die ordentliche Hauptversammlung 2023 sowie erneut die aktuelle Aktienkursentwicklung Gegenstand der Sitzung.

Am 31. August 2022 genehmigte der Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Sitzung die Teilnahme an einer weiteren Finanzierungsrunde eines Joint Ventures zur digitalen Projektentwicklung.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung am 25. Oktober 2022 stimmte der Aufsichtsrat einer Verlängerung des Aktienrückkaufprogramms der Gesellschaft (Aktienrückkaufprogramm 2022/II) zu.



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

► Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aufsichtsrat 2022/Übersicht über Sitzungsteilnahme

TABELLE 002

	Stefan Brendgen	Dr. Jochen Scharpe	Dietmar P. Binkowska	Thomas Hegel	Christiane Jansen	Schriftliche AR-Beschlüsse
Aufsichtsrat						
02.02.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
10.02.*	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
14.03.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
14.04.*	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
26.04.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
09.06.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
30.06.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
31.08.	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	
25.10.	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja	
05.11.*	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
21.11.*	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	
07.12.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
Gesamt	12/12	11/12	11/12	12/12	11/12	5
Prüfungsausschuss						
02.02.	Ja	Ja		Ja		
14.03.	Ja	Ja		Ja		
26.04.	Ja	Ja		Ja		
30.06.	Ja	Ja		Ja		
31.08.	Ja	Ja		Ja		
06.12.	Ja	Ja		Ja		
Gesamt	6/6	6/6		6/6		0
Vergütungsausschuss						
02.02.	Ja	Ja	Ja			
02.03.*	Ja	Ja	Ja			
14.03.	Ja	Ja	Ja			
26.04.	Ja	Ja	Ja			
07.12.	Ja	Ja	Ja			
Gesamt	5/5	5/5	5/5			1
Nominierungsausschuss						
26.04.	Ja	Ja		Ja		
28.07.*	Ja			Ja	Ja	
Gesamt	2/2	1/1		2/2	1/1	0

* Virtuelle Sitzung (Telefon- oder Video-Konferenz).



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

► Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Am 5. November 2022 sowie am 21. November 2022 befasste sich der Aufsichtsrat mit ausgewählten strategischen Themen.

In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres am 7. Dezember 2022 erstattete der Vorstand dem Aufsichtsrat erneut seinen regelmäßigen Bericht zum Gang der Geschäfte und präsentierte dem Aufsichtsrat die vorläufige Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2022, die eingehend erörtert wurde. Der Vorstand stellte anlässlich dieses Tagesordnungspunkts zudem ausführlich den Planungsprozess vor. Weiterer Gegenstand der Sitzung war die Vorstellung eines potenziellen Neuprojekts in der Region Rhein-Main. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat erneut mit dem Stand des Nominierungsprozesses für ein weiteres weibliches Mitglied des Aufsichtsrats. Zudem verabschiedete der Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zum DCGK, ein aktualisiertes Kompetenzprofil und Diversitätskonzept sowie eine Qualifikationsmatrix für die Mitglieder des Aufsichtsrats.

Die im vergangenen Geschäftsjahr im schriftlichen Verfahren gefassten sechs Beschlüsse des Aufsichtsrats betrafen die Verabschiedung der Erklärung zur Unternehmensführung, die Genehmigung einer revolvingierenden Kreditlinie sowie eines Schuldscheindarlehens, die Verlängerung des Vorstandsmandats von Herrn Dr. Madjlessi, die Anpassung des Dividendenvorschlags aufgrund des Erwerbs eigener Aktien im Vorfeld der Hauptversammlung sowie redaktionelle Anpassungen der Vorstandsverträge von Herrn Crepulja und Herrn Gräf. [GRI 2-18](#)

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Um die Tätigkeit und die Aufgabenwahrnehmung des Aufsichtsrats effizient zu gestalten, verfügte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 über drei ständige Ausschüsse mit verschiedenen Zuständigkeiten, denen nach der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jeweils drei Mitglieder angehören: den Prüfungsausschuss, den Nominierungsausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können durch den Aufsichtsrat nach Bedarf eingerichtet werden. Die Ausschüsse bereiten im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeiten die Beratungen und Entscheidungen des Plenums vor. Daneben entscheiden sie abschließend im Rahmen verschiedener in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats näher definierter Aufgaben, soweit der Aufsichtsrat diese darin auf den jeweiligen Ausschuss übertragen hat. Nähere Informationen über die Aufgaben und Zuständigkeiten der Ausschüsse des Aufsichtsrats befinden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung [Seite 176](#).

Prüfungsausschuss

Mitglieder des Prüfungsausschusses (Audit Committee) waren im Berichtsjahr Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender), Stefan Brendgen und Thomas Hegel. Im Berichtsjahr hielt der Prüfungsausschuss sechs Sitzungen ab. Schriftliche Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Zu den Themen, mit denen der Prüfungsausschuss sich im Berichtszeitraum befasst hat, zählten unter anderem die Empfehlung an das Aufsichtsratsplenum zur Genehmigung der Planung und des Budgets 2022 sowie zur Billigung beziehungsweise Feststellung des Konzern- und Jahresabschlusses 2021, der Prüfungsplan und die Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers und die Arbeit der internen Revision.

Intensiv setzte sich der Prüfungsausschuss zudem in mehreren Sitzungen mit der ESG- beziehungsweise CSR-Berichterstattung von Instone Real Estate auseinander. Hierbei befasste er sich insbesondere mit dem Nachhaltigkeitsbericht, dem Status und der Weiterentwicklung des ESG-Reportings sowie der Nachhaltigkeitsstrategie des Vorstands.

Nominierungsausschuss

Mitglieder des Nominierungsausschusses waren im Berichtsjahr Thomas Hegel (Vorsitzender), Stefan Brendgen, Dr. Jochen Scharpe (bis 9. Juni 2022) und Christiane Jansen (ab 9. Juni 2022). Der Nominierungsausschuss hielt im Berichtsjahr zwei Sitzungen ab und fasste keine schriftlichen Beschlüsse.

Gegenstand der Sitzungen des Nominierungsausschusses waren unter anderem die Vorschläge an den Gesamtaufichtsrat zur Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats durch die ordentliche Hauptversammlung 2022 sowie der Prozess für die Suche nach einem weiteren weiblichen Mitglied des Aufsichtsrats.

Vergütungsausschuss

Mitglieder des Vergütungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2022 Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender), Stefan Brendgen und Dr. Jochen Scharpe. Der Vergütungsausschuss hielt fünf Sitzungen im Berichtsjahr ab und fasste einen schriftlichen Beschluss.



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

► Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

In seinen Sitzungen hat sich der Vergütungsausschuss insbesondere mit den Empfehlungen zur Festlegung der Vorstandsvergütung sowie dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 und den Zielen der Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2022 befasst. Der schriftliche Beschluss betraf eine Empfehlung zur Verlängerung des Anstellungsvertrags von Herrn Dr. Madjlissi an das Aufsichtsratsplenium.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Im Rahmen der vorstehend erläuterten inhaltlichen Themen und darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Leitung der Gesellschaft durch den Vorstand sorgfältig und regelmäßig überwacht und ihn bei der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet. Gleiches gilt für die Ausschüsse des Aufsichtsrats im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit.

Auch in diesem Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat zusätzlich zu und außerhalb seiner Sitzungen zu strategischen Themen mit dem Vorstand ausgetauscht. Im Fokus standen in diesem Jahr insbesondere die Geschäftsentwicklung und das makroökonomische Umfeld sowie die Weiterentwicklung von Instone Real Estate in den Bereichen ESG und Quartierentwicklung.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte informiert und ist seinen gesetzlichen, satzungsmäßigen und geschäftsordnungsrechtlichen Berichtspflichten nachgekommen. Dazu zählten vor allem die Geschäftsentwicklung des Instone-Konzerns, maßgebliche Investitionsvorhaben, die Baukostenentwicklung, die Entwicklung des Aktienkurses sowie grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, -strategie und -organisation. Über die wirtschaftliche Entwicklung des Instone-Konzerns berichtete zudem der Vorstand im Rahmen von Telefonkonferenzen, die zusätzlich zu den Sitzungen des Aufsichtsrats im Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Quartalsmitteilungen und des Halbjahresfinanzberichts stattfanden, umfassend an den Aufsichtsrat. Auch außerhalb der Sitzungen stand insbesondere der Vorstandsvorsitzende in intensivem und regelmäßigem Austausch vor allem mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden.

Geschäfte und Maßnahmen, die nach der Satzung oder Geschäftsordnung des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, im vergangenen Geschäftsjahr insbesondere Projektentwicklungen und -finanzierungen, hat der Vorstand dem Aufsichtsrat jeweils zur Beschlussfassung vorgelegt und zuvor gemeinsam mit dem Aufsichtsrat umfassend erörtert.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat sehen sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance gemäß den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex verpflichtet. Auch im vergangenen Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat daher eingehend und wiederholt mit Fragen der Corporate Governance befasst.

Dies betrifft etwa den Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand, die Vorstandsvergütung sowie das Kompetenzprofil und die Qualifikationsmatrix für den Aufsichtsrat.

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2022 auf der Basis eingehender Beratungen eine gemeinsame Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des DCGK gemäß den Vorgaben des § 161 Aktiengesetz abgegeben. Diese ist im vorliegenden Geschäftsbericht 2022 auf [Seite 176](#) abgedruckt und ebenfalls auf der [Website](#) der Gesellschaft im Bereich Investor Relations unter Instone-Entsprechenserklärung zu finden.

Zudem berichten Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance der Instone Real Estate Group SE ausführlich in der Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB, die sich auf [Seite 176](#) dieses Geschäftsberichts befindet. Darüber hinaus kann die Erklärung zur Unternehmensführung ebenfalls auf der [Website](#) der Gesellschaft im Bereich Investor Relations eingesehen werden.

Gemäß den Empfehlungen des DCGK informiert der Aufsichtsrat die Hauptversammlung auch über aufgetretene Interessenkonflikte bei Aufsichtsratsmitgliedern. Entsprechende Interessenkonflikte wurden dem Aufsichtsrat im gesamten Berichtszeitraum nicht bekannt gemacht oder von ihm festgestellt.



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

► Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats im Zusammenhang mit Aus- und Fortbildungsmaßnahmen zu aufsichtsratspezifischen Themen, etwa durch Übernahme der im Rahmen dessen anfallenden erforderlichen Kosten.

Personelle Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2022 hat es keine personellen Veränderungen im Vorstand und im Aufsichtsrat gegeben.

Das bestehende Vorstandsmandat von Herrn Dr. Madjlessi wurde bis zum 31. Dezember 2026 durch den Aufsichtsrat verlängert. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der ordentlichen Hauptversammlung 2022 mit großer Mehrheit im Amt bis zur ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, bestätigt.

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 wurde von der Hauptversammlung der Gesellschaft die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt. Die Prüfungsschwerpunkte wurden in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 31. August 2022 eingehend mit dem Abschlussprüfer besprochen und entsprechend festgelegt.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie der gemäß § 315e Absatz 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Abschlussprüfer hat den Mitgliedern des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats seinen Bericht und die Unterlagen zum Abschluss für das Geschäftsjahr 2022 am 10. März 2023 zur Verfügung gestellt.

Der Bericht wurde in der Sitzung des Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Plenums am 13. März 2023 jeweils in Anwesenheit des Abschlussprüfers umfassend erörtert. Der Abschlussprüfer erstattete in den Sitzungen jeweils ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung Bericht und beantwortete die Fragen der Mitglieder des Prüfungsausschusses beziehungs-

weise des Plenums vollumfänglich. Zudem informierte der Abschlussprüfer über Leistungen, die von ihm zusätzlich zu den Abschlussprüferleistungen erbracht worden sind. Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers befürchten lassen, lagen nicht vor.

Der Abschlussprüfer hat dem Jahres- und Konzernabschluss 2022 und dem zusammengefassten Lagebericht am 10. März 2023 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Nach eingehender eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2022 durch den Prüfungsausschuss hat dieser dem Plenum deren Billigung empfohlen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung waren keine Einwendungen vom Aufsichtsrat zu erheben. Entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss daraufhin gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Den Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung 2023 zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft und abgewogen und sich angeschlossen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Instone-Konzerns für ihren herausragenden Einsatz und die hervorragenden Leistungen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Essen, den 13. März 2023

Für den Aufsichtsrat



Stefan Brendgen

Aufsichtsratsvorsitzender



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

► Equity Story

Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

EQUITY STORY



Wesentlicher Profiteur von der hohen Nachfrage nach Wohnraum in den deutschen Metropolregionen:

Als einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland profitiert Instone Real Estate von einer strukturell wachsenden Nachfrage und einem gleichzeitig geringen Angebot an Wohnraum vor allem in den Metropolregionen.

Instone Real Estate entwickelt Wohnprojekte in ganz Deutschland mit einem Fokus auf attraktive Lagen in den wichtigsten Metropolen und deren Einzugsgebieten. Ein wesentlicher Wettbewerbsfaktor ist die umfangreiche konzerninterne Expertise entlang der gesamten Wertschöpfungskette vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Planung und Baubetreuung bis hin zum Verkauf der Wohnungen. Diese umfassende Expertise spiegelt sich auch in einer im Branchenvergleich führenden Bruttomarge von 25,3 % wider.



Produktinnovation nyoo verspricht mittelfristigen Wachstumssprung:

Die Entwicklung und Markteinführung des innovativen Produkts nyoo für bezahlbares Wohnen verschafft Instone Real Estate einen deutlichen Wettbewerbsvorsprung und bietet erhebliches Wachstumspotenzial. Instone Real Estate hat es nach mehrjähriger Entwicklungszeit geschafft, die Planungs- und Baukosten durch intelligente Standardisierung im Planungsprozess und Vereinfachungen im

Produktionsprozess deutlich zu reduzieren. Die Digitalisierung des Planungsprozesses und die Schaffung eines hochskalierbaren Produkts sind dabei entscheidende Erfolgsfaktoren. Durch nyoo kann ein völlig neuer Markt im mittleren Preissegment erschlossen werden, der bislang noch kaum bedient wird. Der Ausbau des nyoo-Geschäfts ist ein ganz wesentlicher Pfeiler unserer mittelfristigen Wachstumsstrategie. Mittelfristig soll so ein jährliches Erlösvolumen von rund 1,5 Mrd. Euro erreicht werden.



Hohe Cashflow-Sicherheit durch bereits verkaufte im Bau befindliche Projekte:

Das zum 31. Dezember 2022 gesicherte Projektportfolio mit einem erwarteten Verkaufsvolumen in Höhe von 7,7 Mrd. Euro bietet ein hohes Maß an Visibilität für künftige Erträge.

Von den 7,7 Mrd. Euro befinden sich Projekte mit einem Umsatzvolumen von circa 3,3 Mrd. Euro in der Bauphase oder stehen vor Baubeginn. Davon sind zum 31. Dezember 2022 bereits Wohnungen mit einem Umsatzvolumen von rund 3,0 Mrd. Euro verkauft. Dies bietet ein hohes Maß an Sicherheit hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cashflows und damit eine starke Risikoabsicherung.

Aus den bereits im Bau befindlichen Projekten erwartet Instone Real Estate in den nächsten drei Jahren einen hohen, weitgehend abgesicherten freien Cashflow, der für Investitionen in das zukünftige Wachstum und für die Ausschüttung von attraktiven Dividenden eingesetzt werden kann.



Starke Bilanz sichert ein defensives Risikoprofil und bildet die Grundlage für mittelfristiges Wachstum:

Die weiterhin starken Bilanzkennzahlen von Instone Real Estate stellen insbesondere im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld einen besonderen Wettbewerbsvorteil dar. Eine niedrige Verschuldungsquote zum Bilanzstichtag spiegelt sich in der Verschuldungskennzahl von 2,8x (Nettofinanzverbindlichkeiten/EBITDA) und einer Relation von Nettofinanzverbindlichkeiten zu Vorratsvermögen (Loan-to-Cost-Ratio) von 20,8 % wider. Instone Real Estate verfügt somit über ausreichenden finanziellen Spielraum, um zu erwartende Chancen, die sich insbesondere im Bereich der Projektakquisition im aktuellen Marktumfeld ergeben könnten, im weiteren Jahresverlauf zu nutzen.



Klares Bekenntnis zur Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung:

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Eckpfeiler der Unternehmensstrategie. Instone Real Estate unterstützt die Klimaziele der EU und der Bundesregierung und hat sich verpflichtet, bis 2045 CO₂-Neutralität zu erreichen. Bis 2030 soll der CO₂-Ausstoß im Vergleich zum betrachteten Basisjahr 2020 bereits um 50 % reduziert werden. Es ist insgesamt der Anspruch von Instone Real Estate, eine Vorreiterrolle im Hinblick auf Nachhaltigkeit in der Branche einzunehmen. Die auf ESG-Ratings spezialisierte Ratingagentur Sustainalytics hat Instone Real Estate unter den besten 2 % der globalen Immobilienentwickler bewertet. Instone Real Estate verfolgt dabei die klare Absicht, das Rating in den nächsten Jahren kontinuierlich weiter zu verbessern.



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

► Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aktie

Entwicklung der Instone-Aktie

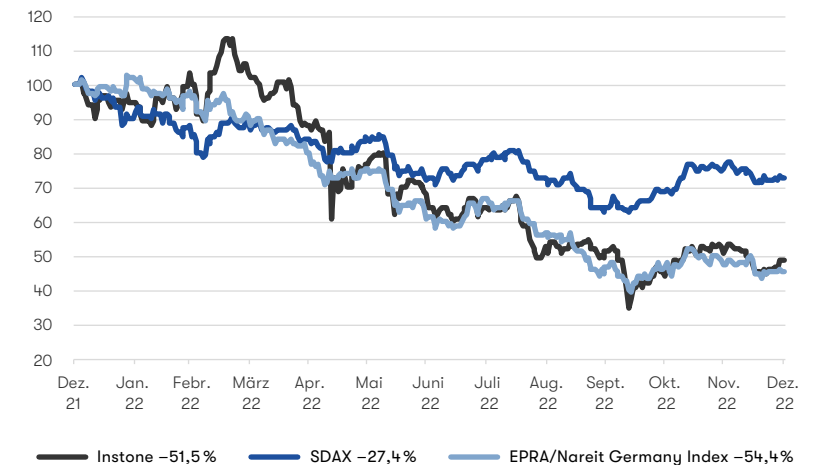
Die weltweiten Aktienmärkte standen im Jahr 2022 unter dem Einfluss des Kriegs in der Ukraine und dessen Auswirkungen. Sowohl die sich stark beschleunigende Inflation, die einen radikalen Kursschwenk der internationalen Notenbanken bei der Geldpolitik einleitete, als auch die gestiegene Unsicherheit hinsichtlich der Energieversorgung und damit einhergehende Rezessionsängste wirkten sich negativ auf die Aktienkurse aus. Die Zinswende der Notenbanken führte auch zu einem entsprechend drastischen Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite. Dies hatte erhebliche negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt aufgrund der sich verschlechternden Erschwinglichkeit von Immobilien und der Zunahme der relativen Attraktivität von anderen risikoärmeren Vergleichsanlagen am Anleihemarkt. Der Benchmark-Index der deutschen Immobilienaktien EPRA/NAREIT Germany verlor im Jahr 2022 insgesamt 54 % an Wert. Der SDAX schloss das Jahr mit einem Minus von 27 % ab.

Die Instone-Aktie erreichte ihren Höchststand mit 18,88 Euro bereits am 18. März 2022 (Basis: Xetra-Schlusskurs) im Nachgang der Veröffentlichung der Geschäftszahlen für das Jahr 2021. Im Mai 2022 warnte Instone Real Estate als eines der ersten Immobilienunternehmen vor den Auswirkungen des Kriegs auf den weiteren Geschäftsverlauf und nahm seine Finanzprognose für das Gesamtjahr zurück. Dabei waren die zunehmende Belastung der internationalen Lieferketten sowie der spürbare Rückgang der Verkäufe sowohl bei privaten Käufern als auch bei institutionellen Investoren wesentliche Einflussfaktoren. In der Folge gab der Aktienkurs deutlich nach und erreichte seinen Tiefststand am 12. Oktober 2022 bei 5,75 Euro. Zum Handelsschluss am 31. Dezember 2022 notierte die Aktie bei einem Kurs von 8,07 Euro. Unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende verzeichnete die Aktie somit eine Negativperformance von 48,9 %. Die Marktkapitalisierung von Instone Real Estate lag am Jahresende bei 379 Mio. Euro (Vorjahr: 759 Mio. Euro).

Entwicklung der Aktie vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Indexiert, 31.12.2021 = 100%

Historische Kurse (Schlusskurse Xetra)



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

► Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

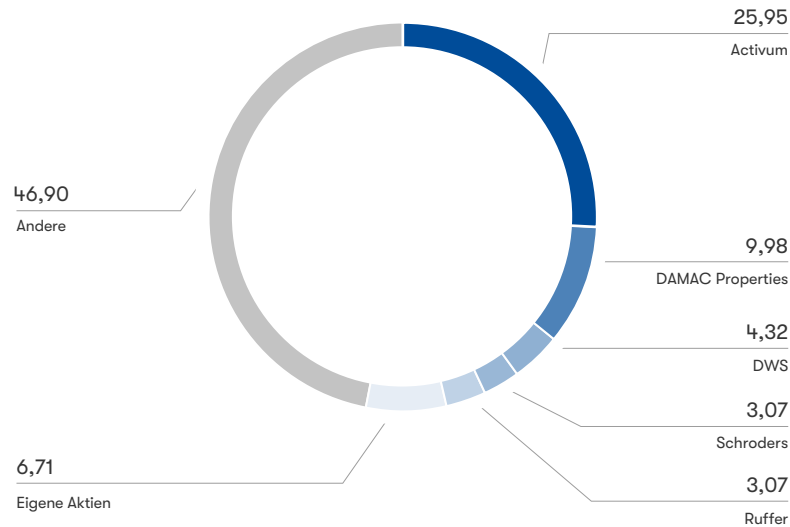
Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Wesentliche Anteilseigner

Stand: 31.12.2022

Anteil in %



Quelle: Stimmrechtsmittellungen nach Wertpapierhandelsgesetz

Aktionärsstruktur und Aktienrückkaufprogramm

Die Aktionärsstruktur von Instone Real Estate hat sich im vergangenen Jahr spürbar verändert. Im März 2022 teilte der Private-Equity-Investor Activum seinen Einstieg mit dem Überschreiten der Meldeschwelle von 3 % der Aktien mit. Zum Jahresende lag der Anteil bei gemeldeten 25,95 %.

Ebenfalls im März startete Instone Real Estate erstmalig ein Aktienrückkaufprogramm und machte damit von der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. Juni 2019 Gebrauch. Im Zeitraum vom 18. März 2022 bis 24. Oktober 2022 wurden für insgesamt 25,4 Mio. Euro 2.349.416 Aktien erworben; dies entspricht 5 % des Grundkapitals. Seit dem 26. Oktober 2022 bis zum 6. Februar 2023 lief das zweite Aktienrückkaufprogramm, in dessen Rahmen noch

einmal 1.349.417 Aktien (2,87 % des Grundkapitals) mit einem Gesamtwert von 11,45 Mio. Euro zurückgekauft wurden. Zum 31. Dezember 2022 belief sich der Anteil eigener Aktien auf 6,7 % des Grundkapitals. Die erworbenen Aktien können zu allen gesetzlich zulässigen Zwecken verwendet werden, wobei eine Einziehung der Aktien nicht ausgeschlossen wird.

Im November 2022 wurden im Rahmen eines Mitarbeiteraktienprogramms bereits 33.072 der eigenen Aktien an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgegeben.

Sowohl die Veränderungen in der Aktionärsstruktur als auch das Aktienrückkaufprogramm wirkten sich auf den Streubesitz der Instone-Aktie laut Definition der Deutschen Börse aus. Dieser lag zum Jahresende bei 67,21 %. Unter Berücksichtigung des ebenfalls gesunkenen Aktienkurses führte dies zu einer deutlich geringeren Marktkapitalisierung des im Streubesitz befindlichen Aktienanteils (Freefloat-Marktkapitalisierung) und damit des relevanten Kriteriums bei der Zusammenstellung der Auswahlindizes der deutschen Börse. Vor diesem Hintergrund schied die Instone-Aktie zum 19. Dezember 2022 aus dem SDAX aus.

Investor-Relations-Aktivitäten

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr standen wir im intensiven Austausch mit bestehenden und potenziellen Aktionären sowie weiteren Stakeholdern. Dabei normalisierten sich unterjährig wieder die Rahmenbedingungen für die Investor-Relations-Arbeit nach den erheblichen pandemiebedingten Einschränkungen. Verschiedene Investorenkonferenzen und Roadshows insbesondere im zweiten Halbjahr konnten wieder als Präsenztermine stattfinden. Insgesamt hat der Vorstand im vergangenen Jahr zehn Roadshows in Europa und dem Vereinigten Königreich durchgeführt und an neun Investorenkonferenzen teilgenommen. Einigen Investoren haben wir dabei auch wieder vor Ort unsere Bauprojekte vorgestellt. Zudem haben wir im September eine Veranstaltung für Privatanleger mit der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e. V. durchgeführt. Die Hauptversammlung fand am 9. Juni 2022 als virtuelle Veranstaltung statt.



Unser Unternehmen

► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

► Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aktuell erstellen sieben Analysten regelmäßig Research-Berichte zu unserer Aktie und damit zwei mehr als im Vorjahreszeitraum. Davon geben derzeit vier Analysten eine Kaufempfehlung ab, zwei Analysten sind neutral und ein Analyst empfiehlt die Instone-Aktie zum Verkauf. Das durchschnittliche Kursziel liegt bei 11,00 Euro (Stand März 2023). Die aktuellen Ratings und Kursziele sowie den Konsens der Analystenschätzungen finden Sie auf unserer

[Investor-Relations-Website](#).

Der Vorstand berichtete auch im abgelaufenen Geschäftsjahr regelmäßig im Rahmen von Telefonkonferenzen über die aktuellen Geschäftszahlen und operativen Entwicklungen nach dem jeweiligen Quartalsende. Die Aufzeichnungen der Telefonkonferenzen stehen allen Interessierten auf unserer

[Investor-Relations-Website](#) zur Verfügung.

Alle Unternehmensinformationen wie Präsentationen, Finanzberichte sowie Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen finden Sie ebenfalls immer aktuell auf unserer [Website](#) unter der Rubrik Investor Relations.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 14. Juni 2023 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von 0,35 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie auszuschütten (Vorjahr: 0,62 Euro) und den aus dem Bilanzgewinn auf nicht dividendenberechtigte Stückaktien entfallenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen und/oder in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus hält der Vorstand an seinem Ziel fest, langfristig rund 30 % des bereinigten Nettoergebnisses nach Steuern (EAT) an die Aktionäre auszuschütten.

Basisinformationen zur Aktie zum 31. Dezember 2022

Erstnotierung	15.02.2018
Gesamtaktienanzahl	46.988.336
Grundkapital	46.988.336 Euro
Streubesitz	67,21 %
ISIN	DE000A2NBX80
WKN	A2NBX8
Börsenkürzel	INS
Aktienart	Auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Indizes	SDAX (bis 19. Dezember 2022)
Schlusskurs Xetra (31. Dezember 2022)	8,07 Euro
Dividendenvorschlag für 2022:	0,35 Euro je Aktie
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2022)	379 Mio. Euro
Höchstkurs Xetra (18. März 2022)	18,88 Euro
Tiefstkurs Xetra (12. Oktober 2022)	5,75 Euro
Durchschnittliches Tageshandelsvolumen	97 Tsd. Aktien

Gern informieren wir Sie auch persönlich.
Sprechen Sie uns an:

Burkhard Sawazki

Bereichsleiter Business Development & Communication

Telefon: + 49 201 45355-137

Mobil: + 49 173 2606034

E-Mail: investorrelations@instone.de



ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

37 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

- 37 Geschäftsmodell und Organisationsstruktur
- 40 Marktumfeld und regulatorische Bedingungen
- 43 Strategie
- 46 Unternehmenssteuerung
- 47 Steuerungskennzahlen

49 NACHHALTIGKEITSBERICHT (UNGEPRÜFT)

- 49 Allgemeine Prinzipien und Anforderungen
- 51 Geschäftsmodell und Strategie
- 70 Umwelt
- 94 Social
- 112 Governance

119 WIRTSCHAFTSBERICHT

- 119 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 126 Gesamtaussage zum Geschäftsjahr
- 127 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 139 Projektgeschäft im Überblick
- 146 Instone Real Estate Group SE

150 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

168 PROGNOSEBERICHT

170 SONSTIGE ANGABEN

- 170 Übernahmerechtliche Angaben
- 176 Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
- 190 Aufstellung
- 191 In die Zukunft gerichtete Aussagen



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

🔗 GRI 1

Instone Real Estate zählt zu den deutschlandweit führenden Wohnimmobilienentwicklern und ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Der Instone-Konzern entwickelt Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In über 30 Jahren konnten so mehr als 1 Mio. Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 488 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. Dezember 2022 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 52 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von 7.668,8 Mio. Euro und 16.209 Einheiten. 🔗 GRI 2-7

Das Entwicklungsportfolio konzentriert sich mit ca. 86 % (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) traditionell auf die wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart). Etwa 14 % der Projekte befinden sich in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten. Gut angebundene Vororte und Mittelstädte in den Metropolregionen gewinnen zunehmend an Attraktivität und können so dazu beitragen, der generell hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Neben dem klassischen Kernprodukt, der individuell geplanten und maßgeschneiderten Entwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen, entwickelt Instone Real Estate unter der Marke nyoo bezahlbare Neubauwohnungen in den Metropolrandlagen und gut angebotenen B- und C-Städten. Der Ausbau von nyoo soll gemäß der Strategie des Konzerns in erheblichem Umfang zum geplanten mittelfristigen Wachstum beitragen. Mithilfe von nyoo soll schon im Jahr 2030 etwa die Hälfte aller vom Instone-Konzern entwickelten Immobilien aus dem Segment „bezahlbarer Wohnraum“ stammen (siehe auch Kapitel „Strategie“ auf [Seite 43](#)).

Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette

Instone Real Estate ist der einzige im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Entwickler mit ausschließlichem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland, der zudem die gesamte Wertschöpfungskette, [☰ Abbildung 001](#), abdeckt. Der Instone-Konzern bietet eine vollintegrierte deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung und Baubetreuung bis hin zu Marketing und Verkauf. 🔗 GRI 2-6

Die Instone-Wertschöpfungskette

ABBILDUNG 001



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die acht operativen Instone-Standorte verfügen jeweils über eigene Teams, die die Bereiche Akquisition, Planung, Bausteuerung sowie Marketing und Vertriebssteuerung verantworten. Strategische Entscheidungen werden mit der Zentrale abgestimmt und gemeinsam umgesetzt. Am Standort in Köln befindet sich zusätzlich der Hauptsitz der Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH mit aktuell bereits 49 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.



Zur Unternehmenssteuerung setzt Instone Real Estate ein integriertes Risikomanagement ein und nutzt Berichts- und Planungstools, um Entwicklungsrisiken zu minimieren. Nach der deutschen Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) hat Instone Real Estate beispielweise die Möglichkeit, bei Wohneinheiten, die an Eigennutzer oder Privatanleger verkauft werden, Teilzahlungen nach Baufortschritt vertraglich zu vereinbaren. Vergleichbare Finanzierungsmodalitäten werden dabei auch häufig mit institutionellen Investoren verhandelt. Dies verringert sowohl das Finanzierungsrisiko als auch die Kapitalbindung des Konzerns erheblich. Die Instone Real Estate Group SE handelt als strategische Management-Holding; die Tochter Instone Real Estate Development GmbH ist für das operative Projektgeschäft mit dem klassischen Kernprodukt verantwortlich. Die im Jahr 2019 gegründete Nyoo Real Estate GmbH verantwortet das Geschäft mit dem neuen Produkt für bezahlbaren Wohnraum. [☰ Abbildung 002](#)

Im Geschäftsjahr 2022 sind die Mitglieder des Vorstandes aus den Geschäftsführungen der Instone Real Estate Development GmbH sowie der Nyoo Real Estate GmbH ausgeschieden. Hintergrund ist eine stärkere Fokussierung des Vorstandes auf strategische Themen der Instone Real Estate.

Zahl der Beschäftigten weiter gestiegen

Zum 31. Dezember 2022 waren insgesamt 488 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive Auszubildende, Praktikanten und Werkstudenten) im Instone-Konzern beschäftigt und damit 6,8 % mehr als zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (Vorjahr: 457 Personen). [📄 GRI 2-7](#)



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

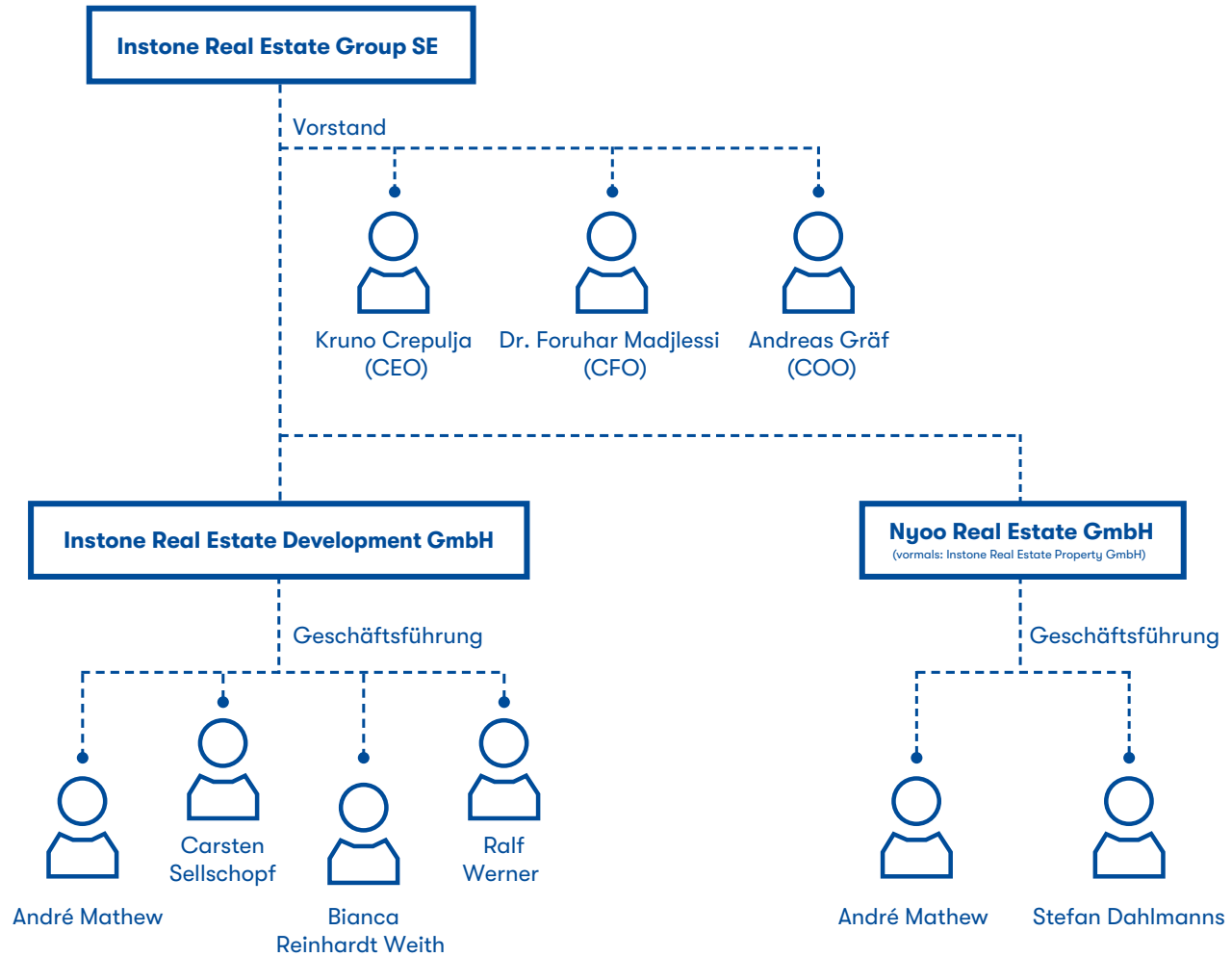
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Organisationsstruktur Instone Real Estate (Stand: 31. Dezember 2022)

ABBILDUNG 002



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht****► Grundlagen des Konzerns**

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Marktumfeld und regulatorische Bedingungen

Marktumfeld unter dem Einfluss des Kriegs in der Ukraine

Instone Real Estate ist einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland und mit einer deutschlandweiten Präsenz in allen wichtigen Metropolregionen aktiv. Das Marktumfeld in der Immobilienbranche hat sich durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine im vergangenen Jahr erheblich verändert. Bereits zuvor bestanden Materialengpässe aufgrund der durch die Corona-Pandemie gestörten Lieferketten. Diese haben sich teilweise verstärkt und zu deutlichen Lieferengpässen und zu erheblichen Preissteigerungen bei Baumaterialien und damit der Baukosten insgesamt geführt. Unter anderem durch einen hohen Anteil von bereits frühzeitig vertraglich gesicherten Beschaffungsvolumina konnten wir die negativen Folgen für unsere Kunden abfedern und unsere Margen im abgelaufenen Geschäftsjahr auf weiter hohem Niveau stabil halten. Die Energiekrise führte zu weiteren Kostensteigerungen bei der Energieversorgung und trieb die Inflation auf ein Rekordniveau zum Jahresende. Die internationalen Zentralbanken steuerten mit einer historischen Anhebung der Leitzinsen dagegen. Dies führte zu einem Anstieg der Hypothekenzinsen von teilweise unter 1,0 % auf rund 4,0 % binnen Jahresfrist. Die sprunghafte Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage nach Instone-Produkten sowohl vonseiten privater als auch institutioneller Investoren. Die aktuelle Krise wird sich unserer Einschätzung nach deutlich negativ auf den Neubau von Wohnungen auswirken und damit den strukturellen Nachfrageüberhang auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter verstärken. Dies gilt insbesondere in den Großstädten und Ballungsräumen, aber auch zunehmend in deren Einzugsgebieten. Auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt übertrifft die Nachfrage seit Jahren das Angebot. Gerade die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt dabei an und steht im Fokus der Politik. Mit der Markteinführung von nyoo, unserem innovativen modular geplanten Produkt zur Schaffung bezahlbaren Wohn-

raums, wollen wir unseren Beitrag dazu leisten, diese Bedarfslücke nachhaltig zu schließen. Gleichzeitig erschließen wir uns einen Absatzmarkt im mittleren Preissegment, der unserer Auffassung nach über immenses Wachstumspotenzial verfügt und bislang noch kaum bedient wird.

Wettbewerbsumfeld

In einem fragmentierten Wettbewerbsumfeld sieht sich Instone Real Estate in einer führenden Marktposition. Nur wenige Projektentwickler sind ebenfalls deutschlandweit aktiv und treten damit flächendeckend als Wettbewerber beim Ankauf von Entwicklungsprojekten auf. Die Wettbewerbssituation ist vielmehr von kleineren, eher regional oder lokal aufgestellten Projektentwicklern geprägt. Diese Marktstruktur hat unter anderem zur Folge, dass nur wenige Unternehmen die personellen und finanziellen Ressourcen sowie die Skaleneffekte besitzen, um ein standardisiert geplantes Produkt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu entwickeln.

Instone Real Estate profitiert im aktuellen Marktumfeld wesentlich von seiner Finanzstärke, die sich unserer Auffassung nach in einem sehr niedrigen Verschuldungsgrad und einer hohen Liquidität ausdrückt. Die gestiegenen Fremdkapitalzinsen im vergangenen Jahr werden unserer Ansicht nach dazu führen, dass einige Projektentwickler aus dem Wettbewerb um Grundstücke ausscheiden oder bereits angekaufte Projekte aufgeben müssen. Wir erwarten, dass sich daraus Akquisitionschancen für Instone Real Estate ergeben werden.

Weitere Informationen zur Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts im abgelaufenen Geschäftsjahr finden Sie im Kapitel „Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ ab [Seite 119](#).

Politische und regulatorische Rahmenbedingungen

Die Immobilienentwicklung ist auch vom politischen Umfeld, den regulatorischen Rahmenbedingungen und der allgemeinen öffentlichen Zustimmung abhängig. In den letzten Jahren stand der Wohnungsmarkt verstärkt in der politischen und öffentlichen Diskussion. Dies liegt vor allem an der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Migration nach, aber auch insbesondere innerhalb Deutschlands. Diese Faktoren führen – angesichts einer vergleichsweise geringen Neubauproduktion – zu einer nachhaltigen Verknappung von Wohnraum in den Metropol-



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

regionen. Instone Real Estate sieht sich gemeinsam mit der Politik und den Kommunen in der Verantwortung, Lösungen zur Entschärfung des Nachfrageüberhangs zu erarbeiten. Als unseren größten Beitrag betrachten wir die Schaffung von lebenswertem und bezahlbarem Wohnraum. Die sich verändernden regulatorischen Rahmenbedingungen verfolgt Instone Real Estate eng und kontinuierlich und stimmt ihre Unternehmenstätigkeiten auf die neue Gesetzgebung ab. Wir pflegen einen intensiven Dialog mit den Kommunen sowie auf Landesebene, um an einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum aktiv mitzuarbeiten. Um diese Zielsetzung zu erreichen, engagiert sich der Vorstandsvorsitzende Kruno Crepulja beispielsweise als stellvertretender Vorsitzender des ZIA-Wohnausschusses, des Dachverbands der Immobilienwirtschaft.

Bei der Betrachtung des regulatorischen Umfelds ist auch festzustellen, dass gerade die Abwägung von Einzelinteressen von Anwohnern und dem Gemeinwohl bei Projekten der Nachverdichtung in Märkten mit Wohnungsknappheit zunehmend zu Projektverzögerungen oder zur Einstellung von Projekten führt. Auch die zunehmende Gewichtung von ökologischen Belangen erhöht die Komplexität bei der Baurechtschaffung weiter. Nichtsdestotrotz ist aktuell festzuhalten, dass die meisten Instone-Projekte von der Öffentlichkeit unterstützt werden. Dies wird aus unserer Sicht durch eine aktive und transparente Kommunikation sowie eine hohe Glaubwürdigkeit untermauert. Bei den Bebauungsplanverfahren betreibt Instone Real Estate eine offene Kommunikation und bezieht alle betroffenen Stakeholder wie Nachbarn und interessierte Bürger bei der Planung der Quartiere frühzeitig mit ein, was eine vergleichsweise geringe Anzahl an Widersprüchen mit anschließenden öffentlich-rechtlichen Verfahren zur Folge hat.

Die Verpflichtungen der städtebaulichen Verträge mit den Kommunen werden im Rahmen der Wertschöpfungskette von Instone Real Estate selbst erfüllt; so schaffen wir in unseren aktuellen Projekten unter anderem rund 1.713 Kitaplätze und preisgünstigen Wohnraum an Standorten mit großer Knappheit mit 2.872 geförderten oder 139 preisgedämpften Wohnungen.

Wesentliche aktuelle Änderungen des regulatorischen Umfelds oder Unsicherheitsfaktoren, die auf das Geschäftsmodell unseres Konzerns Auswirkungen haben können, stellen sich wie nachfolgend beschrieben dar.

Förderpolitik des Bundes

Die amtierende Ampel-Regierung hat die Schaffung von neuem Wohnraum als wichtiges politisches Ziel beschrieben. Zu diesem Zwecke wurde unter anderem ein eigenes Bundesbauministerium geschaffen. Wesentliches Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich gefördert. Allerdings blieb die Zahl der 2022 neu gebauten Wohnungen voraussichtlich weiterhin deutlich hinter dieser Vorgabe zurück. Verantwortlich für die Bauzurückhaltung sind sicherlich einerseits die schlechteren Rahmenbedingungen mit rasant gestiegenen Darlehenszinsen und Baukosten sowie die allgemeinen makroökonomischen Risiken, andererseits aber auch die andauernden Unsicherheiten hinsichtlich der Neubauförderprogramme des Bundes. Zunächst wurde im Januar 2022 das auslaufende Förderprogramm zum Effizienzhaus 55 (BEG-Förderung) aufgrund der zu großen Nachfrage vorläufig gestoppt. Dies wirkte sich spürbar nachteilig auf die Bauaktivitäten aus. Der Finanzrahmen war ausgeschöpft, nachdem allein im Januar Zuschüsse im Umfang von etwa 5 Mrd. Euro für EH55-Neubauten bewilligt worden waren – fast so viel wie im kompletten Jahr 2021. Das kurz darauf wieder aufgenommene Programm für neue KfW-40-Häuser in Höhe von 1 Mrd. Euro war dann ebenfalls bereits innerhalb weniger Stunden beendet (Stufe eins „EH 40“). Vom 20. April 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden nur noch Effizienzhäuser 40 mit Nachhaltigkeitsklasse und mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) gefördert (Stufe zwei „EH 40 NH“). Das Programm EH/EG 40 NH stand als Kreditvariante zur Verfügung; das Gesamtfördervolumen belief sich auf 500 Mio. Euro.

Für das Jahr 2023 ist eine neue Förderung für klimafreundliche Neubauten und Wohneigentum in Höhe von insgesamt gut 1 Mrd. Euro und damit mit einem vergleichsweise geringen Volumen vorgesehen. Etwa 350 Mio. Euro sollen davon für die Eigenheimförderung von Familien zur Verfügung gestellt werden und das Ende des Jahres 2022 ausgelaufene Baukindergeld ersetzen. Dabei werden nur Neubauten zur eigenen Wohnnutzung in Deutschland gefördert, die den Effizienzhausstandard 40 (EH 40) plus Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen erfüllen. Antragsberechtigt wären demnach Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind im Haushalt und einem maximal zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von 60.000 Euro. Dies trifft auf etwa 75 % der Haushalte in Deutschland grundsätzlich zu. Für jedes weitere minderjährige Kind erhöht sich die Obergrenze um 10.000 Euro. Ausgenommen sind jedoch Familien, die bereits in der Vergangenheit eine Bundesförderung für Wohneigentum erhalten haben, zum Beispiel Baukindergeld. Es sollen keine Zuschüsse,



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

sondern nur zinsgünstige KfW-Kredite ausgegeben werden, die allerdings als Eigenkapitalersatz eingesetzt werden können. Mit rund 650 Mio. Euro soll darüber hinaus der Neubau von klimafreundlichen Mietwohnungen (EH 40) gefördert werden. Hiervon können Wohnungskonzernen und Genossenschaften sowie private Bauherren mit mehr Eigenmitteln profitieren.

Zudem hat die Bundesregierung steuerliche Erleichterungen für Immobilieneigentümer zum 1. Januar 2023 beschlossen. Dabei ist eine Anhebung des linearen AfA-Satzes für die Abschreibung von Wohngebäuden im Mietwohnungsbau von 2 auf 3 % und damit eine Verkürzung des Abschreibungszeitraums von bisher 50 auf 33 Jahre vorgesehen. So soll ein Beitrag zur Unterstützung einer klimagerechten Neubauoffensive geleistet werden. Für Gebäude, die bis 2023 fertiggestellt werden, wird es allerdings voraussichtlich bei einer Abschreibung von 2 % jährlich bleiben. Zeitlich befristet soll es zudem eine Sonder-AfA geben, mit der innerhalb von vier Jahren 5 % der Herstellungskosten abgesetzt werden können. Die Obergrenze der Herstellungskosten beträgt 4.800 Euro pro Quadratmeter, wovon maximal 2.500 Euro pro Quadratmeter steuerlich geltend gemacht werden können. Voraussetzung für die steuerliche Begünstigung ist die Einhaltung des energetischen Gebäudestandards Effizienzhaus 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).

Baulandmodernisierungsgesetz in den Bundesländern umgesetzt

Das Mitte 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz wurde zwischenzeitlich in den einzelnen Bundesländern in unterschiedlicher Ausprägung umgesetzt. Während beispielsweise Baden-Württemberg vor allem das kommunale Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke in bestimmten Gemeinden einführt, wurde in Hamburg und Berlin auch der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum (§ 250 BauGB) beschlossen.

In der Immobilienbranche wird das Baulandmodernisierungsgesetz als drastischer Markteingriff und Eingriff in die Eigentumsrechte gesehen, der voraussichtlich eine nachhaltige Angebotsreduzierung für den Erwerber von Eigentumswohnungen zur Folge hat. Der Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt und damit nach den Produkten von Instone Real Estate sollte infolgedessen nach unserer Einschätzung weiter zunehmen.

Durch das kommunale Vorkaufsrecht haben die Kommunen mehr Möglichkeiten, bevorzugten Zugriff auf Grundstücke und Häuser zu bekommen und dort selbst Wohnraum zu bauen. Ein steigender Anteil der Ausübung von kommunalen Vorkaufsrechten kann entsprechend auch die Akquisitionstätigkeit von Instone Real Estate beeinflussen. Der insgesamt geringe finanzielle Spielraum vieler Kommunen, verstärkt durch die Folgen der Corona-Pandemie, begrenzt dabei das mögliche Akquisitionspotenzial der Kommunen deutlich.

Gegenläufig sieht Instone Real Estate bei verstärkter Ausübung von Vorkaufsrechten auch zusätzliche Chancen, die sich durch Kooperationen mit der öffentlichen Hand ergeben können.

Kommunale Bodenordnungen

Es sind politische Bestrebungen in diversen Kernmärkten von Instone Real Estate zu beobachten, Auflagen im Zuge der Schaffung neuen Baurechts weiter auszuweiten. Neben erhöhten verpflichtenden Quoten zur Realisierung von geförderten Wohnungen gibt es unter anderem auch Initiativen, den frei finanzierten Wohnungsbau auf kommunaler Ebene stärker zu reglementieren, wie zum Beispiel durch fest definierte Quoten für Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, mietgedämpfte Wohnungen oder Wohnungen für Genossenschaften.

Während zusätzliche Regularien dieser Art allgemein negative Effekte sowohl auf die Nachfrage nach als auch das Angebot von Bauland haben sollten, sieht sich Instone Real Estate durch die Entwicklung eines Produkts für den bezahlbaren Wohnungsbau hier im Wettbewerb gut aufgestellt. Mit der Produkt- und Realisierungskompetenz für preisgünstiges Bauen stärken wir unsere relative Wettbewerbsposition gegenüber anderen Entwicklern nach eigener Einschätzung zusätzlich. Darüber hinaus sind bestehende Projekte mit Baurecht und Projekte, bei denen der Prozess der Baurechtschaffung bereits gestartet ist, von diesen Auflagen nicht betroffen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachrichtungsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Strategie



Der Instone-Konzern ist einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland. Strategisches Ziel ist es, diese Wettbewerbsposition durch profitables Wachstum langfristig kontinuierlich auszubauen. Die Chancen für den Ankauf von Projekten, die sich gerade in der aktuellen Korrekturphase des Marktes bieten, sollen dabei genutzt werden. Gleichzeitig soll Mehrwert für alle Stakeholder geschaffen werden. Dazu zählen insbesondere unsere Kunden, Mitarbeitende, Aktionäre, Kommunen und das soziale Umfeld, in dem wir tätig sind.

Infolge des Kriegs in der Ukraine sind die Material- und damit die Baukosten erheblich gestiegen. Der allgemeine Anstieg der Inflation führte zu starken Zinssteigerungen, was die Nachfrage nach Immobilien beeinträchtigte und damit den positiven Preistrend für deutsche Wohnimmobilien unterbrochen hat. Diesen veränderten Marktbedingungen tragen wir auch durch eine kurzfristig zurückhaltendere Ankaufspolitik Rechnung.

Die Konzernstrategie umfasst die folgenden wesentlichen Elemente: [GRI 2-22](#)

Fokus auf Metropolregionen und Ballungsräume Deutschlands sowie B- und C-Standorte

Innerhalb unseres traditionellen Kernprodukts, der individuell geplanten und maßgeschneiderten Entwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen, konzentrieren wir uns auf innerstädtische Lagen in Metropolregionen sowie mittelgroße Städte mit strukturellem Nachfrageüberhang und demografischem Wachstum. Mit unserem neuen Produkt nyoo adressieren wir darüber hinaus B- und C-Standorte im Umkreis der Wirtschaftszentren, die unserer Ansicht nach zunehmend an Attraktivität gewinnen. Bei unseren Projekten haben wir stets auch eine nachhaltige, klimafreundliche Quartiersentwicklung sowie die Integration von sozialen Aspekten im Blick. So enthalten unsere Projekte regelmäßig unter anderem einen hohen Anteil von barrierearmen Wohnungen. Bei Quartiersentwicklungen handelt es sich jeweils um einen Mix aus Wohneinheiten, die durch andere Nutzungsarten wie Büros, Geschäftsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen wie zum Beispiel Kitas ergänzt werden. Bei einem größeren Anteil von Gewerbeentwicklungen übernehmen wir die Grundstücksentwicklung und nehmen im Regelfall Projektpartner für den gewerblichen Teil hinzu. Hinsichtlich der Projektgrößen konzentrieren wir uns mit unserem traditionellen Produkt auf große Projekte mit einem durchschnittlichen Volumen von gut 100 Mio. Euro. Die durchschnittliche Projektgröße bei nyoo liegt dagegen bei etwa 30 bis 50 Mio. Euro.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Wachstumstreiber nyoo für bezahlbares Wohnen

Mit unserem Produkt nyoo zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ergänzen wir unser bestehendes erfolgreiches Produktangebot durch hochwertige, modular geplante Wohnungen zu niedrigeren Preisen. Mithilfe der Kombination von modularer Planung, seriellem Bauen, Produktvereinfachung und der Nutzung digitaler Vertriebskanäle planen wir, die Produktionskosten und die Projektdauer deutlich zu reduzieren. Durch die mit diesem Produkt erzielten Kostenvorteile erschließt sich Instone Real Estate einen Markt im mittleren Preissegment, der unserer Auffassung nach bislang kaum bedient wird und ein hohes Wachstumspotenzial darstellt. Damit können wir den hohen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen für mittlere Einkommensgruppen adressieren und leisten gleichzeitig einen wertvollen Beitrag zu mehr preiswertem Wohnraum im Umfeld der Metropolregionen und in unserer Ansicht nach attraktiven B- und C-Städten. Aktuell befinden sich zwei nyoo-Projekte in Düsseldorf-Unterbach und Duisburg im Bau und die Projektpipeline konnte ausgebaut werden. Bis zum Jahr 2030 soll rund die Hälfte der entwickelten Wohnungen aus dem Bereich bezahlbares Wohnen stammen.

Ausbau der Projektpipeline

Die Akquisition geeigneter Grundstücke ist für das geplante Wachstum des Instone-Konzerns von wesentlicher Bedeutung. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir die Akquisitionstätigkeit aufgrund der gestiegenen Unsicherheiten im Marktumfeld vorübergehend deutlich reduziert. Wir gehen jedoch davon aus, dass wir zukünftig von Opportunitäten bei Grundstücken oder bereits weiter fortgeschrittenen Projekten profitieren können. Auch aufgrund der unserer Auffassung nach starken Bilanzkennzahlen sehen wir Instone Real Estate gut positioniert, um die beschriebenen Chancen zum gegebenen Zeitpunkt wahrnehmen zu können.

Wettbewerbsvorteile entlang der Wertschöpfungskette nutzen

Instone Real Estate verfügt als einer der wenigen Entwickler in Deutschland mit einem Fokus auf Wohnimmobilien über eine langjährige, umfangreiche Expertise entlang der gesamten Wertschöpfungskette:

- Bei der Akquisition von Grundstücken liegt die Priorität auf „Off-Market-Transaktionen“, das heißt auf dem Erwerb abseits der öffentlichen, mehrstufigen Bieterverfahren. Der langjährige Aufbau eines Netzwerks ist ein wichtiger Erfolgsfaktor, um attraktive Kaufgelegenheiten erschließen zu können.
- Bei Ankäufen liegt die Priorität auf Grundstücken ohne Baurecht, um das größere Wertschöpfungspotenzial zu erschließen. Instone Real Estate bringt dabei die Erfahrung für die Erarbeitung von wirtschaftlich attraktiven Baurechten ein.
- Instone Real Estate unterstützt Kommunen in der Baurechtschaffung, insbesondere durch die Entwicklung stadtplanerischer Strategien und Handlungsvorschläge, sowie in der Entwicklung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.
- In den überwiegenden Fällen fungiert Instone Real Estate als eigener Generalunternehmer. Die Vergabe von Aufträgen erfolgt individuell an regionale und überregionale Bauunternehmen aus dem bestehenden Netzwerk auf Basis relevanter Auswahlkriterien. Dazu gehören die jeweiligen Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten, den technischen Anforderungen und der geforderten Qualität.
- Ein direkter Zugang zu Nachunternehmern schafft dabei Wettbewerbsvorteile, insbesondere in Zeiten hoher Auslastung der Bauunternehmer. Dadurch können frühzeitig Baukapazitäten und ein hohes Maß an Kostentransparenz gesichert werden. Die eigene Wertschöpfung wirkt sich dabei insgesamt positiv auf die operative Marge aus.
- Im Marketing und Vertrieb nutzen wir unseren Zugang zu allen relevanten Zielgruppen wie Eigennutzer, Kapitalanleger und institutionelle Investoren.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Erschließung von Effizienzgewinnen durch Digitalisierung

Die zunehmende Digitalisierung der Geschäftsprozesse ist für Instone Real Estate ein entscheidender Faktor für weitere Effizienzsteigerungen und ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil in einer stark fragmentierten und noch vergleichsweise wenig digitalisierten Industrie. Durch die kontinuierliche Analyse und Digitalisierung aller Prozesse können wir regelmäßig Verbesserungspotenziale identifizieren und somit die Effizienz im Planungs- und Bauprozess nachhaltig steigern. So arbeiten wir an einer einheitlichen Digitalisierung unserer kompletten Prozesslandschaft mit einer proprietären Software. Damit schaffen wir einen integrierten Planungs- und Bauprozess, der die Chancen des seriellen Bauens optimal nutzen kann.

Vorreiterrolle im Bereich Nachhaltigkeit

Faires und verantwortungsvolles Handeln mit Blick auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ist für Instone Real Estate ein Kernbestandteil der Konzernstrategie. Wir sind davon überzeugt, dass die Nachhaltigkeitsperformance unseres Unternehmens entscheidend für unseren langfristigen wirtschaftlichen Erfolg und unsere Wettbewerbsfähigkeit ist. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir die Umsetzung unserer Strategie weiter vorantreiben, beispielsweise durch die Einführung einer Taxonomie-Prüfung, die Anpassung unseres Investitionsprozess in Bezug auf ESG-Auswirkungen und physische Klimarisiken sowie die Implementierung von internen Arbeitsgruppen, die sich intensiv um die operative Umsetzung und Integration von beispielsweise nachhaltigen Materialien, Quartiersinfrastruktur und wesentlichen sozialen Aspekten in unseren Quartieren kümmern.

 GRI 2-22  TCFD-Strategie



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Unternehmenssteuerung

Steuerungssystem des Instone-Konzerns

Die Ziele, bei weiterhin attraktiven Projektmargen nachhaltig zu wachsen und eine erfolgreiche Steuerung der Unternehmensaktivitäten zu gewährleisten, werden durch das interne Steuerungssystem von Instone Real Estate unterstützt.

Durchgängig systemtechnisch gestützte Planungs-, Reporting- und Controlling-Prozesse bilden das Fundament, aus dem Wachstumschancen und der notwendige Handlungsbedarf transparent abgeleitet werden können. Dies ist ein wichtiger Erfolgsbaustein, um die Wettbewerbsposition von Instone Real Estate weiter zu stärken.

Die interne Unternehmenssteuerung baut insbesondere auf folgenden Elementen auf:

- Integriertes Managementinformationssystem
- Datenbankgestütztes Projektcontrolling
- Strukturiertes Besprechungswesen
- Finanz- und immobilienwirtschaftliche Kennzahlen
- Konzernübergreifendes Risikomanagement

Integriertes Managementinformationssystem

Das integrierte Managementinformationssystem (MIS) unterstützt alle Managementebenen in den Planungs- und Entscheidungsprozessen. Ein wesentlicher Bestandteil ist die „bottom-up“-basierte Businessplanung, in der die immobilien-spezifischen Einflussfaktoren in eine finanzwirtschaftliche Sichtweise überführt werden.

Das Berichtswesen zur Darstellung der wesentlichen Entwicklungen im Hinblick auf die immobilienwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen, ergänzt um eine Betrachtung der wesentlichen Projektmeilensteine und der Liquiditätsentwicklung, wird monatlich erstellt.

Datenbankgestütztes Projektcontrolling

Im Rahmen des Projektcontrollings setzt Instone Real Estate auf ein datenbankgestütztes Planungs- und Reporting-System, das in die weitere Systemlandschaft integriert ist. Dieses unterstützt die einzelnen Prozessschritte zur monatlichen Erstellung und Aktualisierung von Projektprognosen. Darüber hinaus dient es als zentrale Datenbasis sowohl für die operative Ebene als auch für das übergeordnete Unternehmenscontrolling. Potenziale, aber auch Handlungsbedarfe, resultierend aus den aktualisierten Projektprognosen, können somit toolgestützt und frühzeitig erkannt werden.

Strukturiertes Besprechungswesen

Der zielgerichtete Informationsaustausch von den Projektteams bis zur Vorstandsebene ist fester Bestandteil des Steuerungssystems von Instone Real Estate. Dazu gehören unter anderem die monatlich stattfindenden Projektteam- und Ergebnisgespräche in den Niederlassungen sowie die Gespräche zum Stand der Projekte mit dem Vorstand.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht****► Grundlagen des Konzerns**

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Steuerungskennzahlen

Finanz- und immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

Wichtige Steuerungskennzahlen

Zur Steuerung unseres nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgs nutzen wir zum einen die ergebnisbasierten Kennzahlen (Key Performance Indicators, KPIs) bereinigter Umsatz, bereinigte Rohergebnismarge und bereinigtes Ergebnis nach Steuern als finanzielle Leistungsindikatoren sowie die immobilienwirtschaftliche Kennzahl Vermarktungsvolumen als nichtfinanziellen Leistungsindikator.

Bereinigter Umsatz

Zentrale Größe für die Leistungserbringung im Instone-Konzern ist der bereinigte Umsatz. Durch die Anwendung der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bei nahezu allen Projektentwicklungen des Instone-Konzerns stellt der bereinigte Umsatz eine aus unserer Sicht hinreichende Kennzahl zur Bewertung der Unternehmensleistung dar. Die bereinigte Umsatzrealisierung nimmt Share Deals und Asset Deals in gleicher Weise sowie in analoger Anwendung des IFRS 15 in die Ermittlung auf, unabhängig von der Entscheidung des IFRS IC, Share Deals von der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung nach IFRS 15 auszunehmen. Des Weiteren wird die bereinigte Umsatzrealisierung ohne die Effekte aus Kaufpreisallokationen ermittelt.

Bereinigte Rohergebnismarge

Das bereinigte Rohergebnis wird ermittelt aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Materialaufwands, der Bestandsveränderungen, der materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge, der indirekten Vertriebskosten sowie der aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen und Share Deals. Die bereinigte Rohergebnismarge als Verhältnis des bereinigten Rohergebnisses zu dem bereinigten Umsatz spiegelt das operative Ergebnis nach Abzug aller direkt den Projekten zugerechneten externen Kosten wider und legt den Fokus auf die Ertragskraft der Projekte.

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ermittelt sich aus dem bereinigten Rohergebnis abzüglich des Plattformaufwands, bestehend aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Abschreibungen, Beteiligungs- und sonstigem Ergebnis, Finanzergebnis sowie Ertragsteuern, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen und Share Deals sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte.

Insbesondere werden wesentliche nachstehende Aufwendungen für Veräußerungsverluste aus Verkäufen von Sach- oder Finanzanlagen oder Wertpapieren, außerplanmäßige Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen, Kosten für Akquisitionen, Verschmelzungsverluste, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus Vorjahren aufgrund von Betriebsprüfungen, Abfindungen an den Vorstand sowie Personalabbau und Restrukturierung in größerem Umfang, soweit diese nicht die strengen Kriterien des IAS 37 erfüllen, bereinigt. 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.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Vermarktungsvolumen

Im Vermarktungsvolumen spiegelt sich das umsatzrelevante (bereinigt) 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.

Weitere wichtige Kennzahlen

Darüber hinaus verwendet die Geschäftsleitung von Instone Real Estate zur Analyse und Berichterstattung folgende Kennzahlen:

Aktuelles Verkaufsangebot

Das aktuelle Verkaufsangebot errechnet sich aus den unverkauften Wohneinheiten von Projekten mit bereits erfolgtem Vertriebsbeginn.

Projektportfolio

Der Projektportfoliowert zum Stichtag ergibt sich aus dem erwarteten Gesamt-erlösvolumen aller im Portfolio aufgeführten Projekte. Instone Real Estate unterteilt ihr 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 Gesamtverkauf¹ und vollständiger Übergabe werden Projekte in dem nachfolgenden Berichtsmonat aus dem Projektportfolio herausgenommen.

Neugenehmigungsvolumen

Das Neugenehmigungsvolumen spiegelt den Erfolg unseres Konzerns bei der Akquisition von neuen Grundstücken und Entwicklungsprojekten wider. Zur Sicherstellung der sich aus der genehmigten Investition perspektivisch ergebenden Zahlungsabflüsse wird das Projekt ab dem Genehmigungszeitpunkt in unser Projektportfolio aufgenommen. Die mit dem Neugenehmigungsvolumen verbundenen internen Genehmigungen beruhen auf gesicherten oder von uns mit einem verpflichteten Angebot belegten Grundstückszugriffen. Das Neugenehmigungsvolumen wird an dem zum Zeitpunkt der Neugenehmigung erwarteten Vermarktungsvolumen bemessen.

Projekt-Rohergebnis und Projekt-Rohergebnismarge

Das Projekt-Rohergebnis setzt sich zusammen aus den über die Projektlaufzeit in die bereinigten Umsatzerlöse der Gewinn- und Verlustrechnung wirkenden Projekterlösen, reduziert um den relevanten externen Projektaufwand.

Das Verhältnis von Projekt-Rohergebnis zu den Gesamtverkaufserlösen des Projekts ergibt die Projekt-Rohergebnismarge.

¹ Ausnahme bilden Projekte im Stückvertrieb, bei denen der Anteil der noch zu verkaufenden Einheiten weniger als 2 % beträgt.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**


Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Allgemeine Prinzipien und Anforderungen

GRI 2-5

a. Angewendete Berichtstandards

Mit dem diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht erfüllt Instone Real Estate freiwillig die handelsrechtlichen Vorgaben an eine nicht finanzielle Berichterstattung gemäß § 315c i. V. m. §§ 289c-289e HGB, obgleich Instone Real Estate aufgrund seiner Unternehmensgröße dazu nach HGB nicht verpflichtet wäre. Zusätzlich geht der vorliegende Bericht über das gesetzliche Mindestmaß an Informationen hinaus und richtet sich bereits in Teilen an den Entwürfen des europäischen Nachhaltigkeitsberichtsstandards (ESRS) und der EU-Verordnung hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (CSRD) aus. Diese Standards und Verordnungen werden für Instone Real Estate ab der Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich verpflichtend sein. Da Instone Real Estate diese Entwicklungen für wichtig und richtungsweisend hält, antizipieren wir Teile der Verordnung bereits in unserer diesjährigen Berichterstattung.

Alle Textabschnitte, Tabellen und Grafiken im Nachhaltigkeitsbericht, die dem nicht finanziellen Bericht gemäß HGB zugeordnet sind und damit der freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterliegen, sind mit dem Icon  gekennzeichnet.

Im Rahmen der Identifikation wesentlicher Themen, über die berichtet wird, unterscheiden sich HGB und ESRS/CSRD (Entwurf, Stand 15. November 2022) aktuell hinsichtlich ihrer Definition der doppelten Wesentlichkeit.

Die doppelte Wesentlichkeit besteht grundsätzlich aus:


1. Nachhaltigkeitsthemen, die in Bezug auf den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens wesentlich sind,

und

2. Auswirkungen der Geschäftstätigkeit, die wesentlich das Umfeld des Unternehmens beeinträchtigen.

Nach § 289c Abs. 3 HGB werden Themen, die gleichzeitig aus beiden Perspektiven wesentlich sind, berücksichtigt, während die ESRS/CSRD (Entwurf, Stand 15. November 2022) auch alle Themen berücksichtigen, die nur einfach wesentlich sind.

Instone Real Estate hat alle grundsätzlich relevanten Themen hinsichtlich ihrer doppelten Wesentlichkeit geprüft. Es wurden – im Sinne der §§ 289c Absätze 2 und 3 sowie 315c HGB unter Berücksichtigung der bestehenden Maßnahmen und Vorgaben im Konzern – weder bei unserer eigenen Geschäftstätigkeit noch im Zusammenhang mit den Geschäftsbeziehungen, Produkten und Dienstleistungen „wesentliche Risiken“ identifiziert, die „sehr wahrscheinlich schwerwiegende negative Auswirkungen“ auf die beschriebenen Handlungsfelder [Seite 54 Wesentlichkeitsmatrix](#) haben oder haben werden.

Zusätzlich berichtet Instone Real Estate ab diesem Geschäftsjahr ebenso vollumfänglich nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden die „EU-Taxonomie“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten. Die in diesem Bericht gemachten und mit dem Icon  gekennzeichneten nicht finanziellen Angaben und Kennzahlen zu unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie der Taxonomieberichterstattung wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, unter Anwendung der für Nachhaltigkeitsberichterstattung einschlägigen Prüfungsstandards (ISAE 3000 Revised) einer unabhängigen Prüfung mit begrenzter Sicherheit („limited assurance“) unterzogen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Instone Real Estate orientiert sich bei seinen Angaben an anerkannten Standards und Berichtsinitiativen einschließlich der Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) [≡ GRI-Tabelle](#), sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures [☁ TCFD](#), [≡ Anhang](#). Unser Klimaziel wurde zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 von der Science Based Target initiative (SBTi) validiert. Darüber hinaus wurde jedes identifizierte Handlungsfeld hinsichtlich seines Beitrags zur Erreichung der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen bewertet.

b. Erfassungsgrenzen, Prinzipien und Anspruch

Alle berichteten Angaben und die dazugehörigen Datenpunkte wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen aufbereitet.

In diesem Zusammenhang hat Instone Real Estate im Geschäftsjahr 2022 auf Basis der Anforderungen aus ESRS/CSRD (Entwurf, Stand 15. November 2022) und EU-Taxonomie den Datenbestand mit weiteren wichtigen Nachhaltigkeitskennzahlen der Dimensionen Umwelt (E), Soziales (S) und Unternehmensführung/Government (G) überarbeitet und ergänzt. Dadurch wurden im vergangenen Jahr zusätzliche Kennzahlen erfasst, zum Beispiel gegenüber 2021 zusätzliche Umweltkennzahlen oder aber die Messung unseres Social Impacts¹ in ersten Beispielen. Dies ist die Grundlage dafür, langfristig sowohl die Datenqualität als auch ihre Vollständigkeit als Basis für Geschäftsentscheidungen weiter zu verbessern.

Die Struktur der veröffentlichten Informationen folgt den Entwürfen des ESRS. Alle Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2022 zum Stichtag 31. Dezember 2022. In Fällen, in denen Primärdaten zum Stichtag nicht oder nur teilweise vorlagen (zum Beispiel Energierechnungen), wurden Hochrechnungen für das Gesamtjahr auf Basis bekannter Datenpunkte vorgenommen. Dies wird entsprechend dokumentiert.

Die Angaben umfassen alle Unternehmen, die im Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE einbezogen sind, mit Ausnahme der Beteiligung am Prop-Tech-Start-up beeboard GmbH, die in diesem Geschäftsjahr aufgrund ihrer Größe und einer nicht beherrschenden Beteiligung von Instone Real Estate (neben anderen Investoren) von der Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgenommen ist.

¹ Definition siehe Glossar.

Alle Informationen dieses Nachhaltigkeitsberichts werden in der Regel auf Konzernebene entsprechend auch dem im Konzernabschluss sowie im zusammengefassten Lagebericht zugrunde liegenden Konsolidierungskreis ausgewiesen. Nachhaltigkeitsinformationen werden auf Konzernebene gesteuert und erfasst. Dies umfasst auch zentrale Funktionen wie beispielsweise den Einkauf, der für dieses Thema für die Töchter Instone Real Estate Development GmbH und Nyoo Real Estate GmbH verantwortlich ist. Abweichungen werden direkt ausgewiesen.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Geschäftsmodell und Strategie

☁️ TCFD Risikomanagement

c. Geschäftsmodell (III)

Ausführliche Informationen zum Geschäftsmodell sind im Kapitel „Grundlagen des Konzerns“ erläutert, das ein doppelt wesentliches Thema darstellt, und auf [Seite 37 ff.](#) zu finden ist.

Unternehmensführung

In der Erklärung zur Unternehmensführung [Seite 176 ff.](#) werden Entsprechenserklärung und Erläuterung zur Umsetzung des DCGK und Angaben zur Unternehmensführung, Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Rolle des Vorstands bezogen auf die Nachhaltigkeitsaspekte erläutert. ☁️ TCFD Governance

Equity Story

Die Equity Story beruht auf den besonderen Stärken sowie der klar artikulierten Wachstumsstrategie unseres Unternehmens. Damit adressieren wir zugleich die bestehenden und zukünftigen Investoren sowie weitere Stakeholder. Hier werden die Eckpunkte der Strategie und die Zukunftsaussichten des Unternehmens beschrieben. Im Lagebericht auf [Seite 32](#) finden sich die ausführlichen Erklärungen.

d. Strategie im Kontext der Nachhaltigkeit

Bereits mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2021 und vorbereitenden Aktivitäten der Vorjahre konnte Instone Real Estate aufzeigen, dass Nachhaltigkeit eine zentrale Dimension der Unternehmensstrategie darstellt. Fünf zentrale Aspekte spiegeln

die Wichtigkeit und die Tiefe der Integration des Themas in unserem Handeln wider:

- Wir schaffen Transparenz für unsere Shareholder und Stakeholder.
- Wir übernehmen Verantwortung für die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit.
- Wir managen aktiv unseren Impact und nachhaltigkeitsbezogene Risiken.
- Wir entwickeln konkrete Geschäftschancen durch nachhaltige Produkte und etablieren langfristig Wettbewerbsvorteile.
- Wir nehmen bewusst eine führende Rolle und Vorbildfunktion in unserer Branche ein.

Aus diesen Gründen sind alle wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen Teil der Geschäftsstrategie, wie auch im Abschnitt [Strategie, Seite 43](#), im Geschäftsbericht dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Umsetzung der Strategie in allgemeinen Geschäftsprozessen weiter vorangetrieben werden. Gute Beispiele dafür sind die Einführung der Prüfung der Berichtsinhalte nach Taxonomieverordnung zur Erlangung begrenzter Sicherheit, die maßgeblich von den Projektverantwortlichen gesteuert wird. Des Weiteren wurde unser Investitionsprozess in Bezug auf ESG-Auswirkungen angepasst. Physische Klimarisiken wurden analysiert und geclustert. Die Erkenntnisse und Informationen zum Thema Nachhaltigkeit wurden in Vorträgen, Schulungen und Arbeitsgruppen von der Nachhaltigkeitsabteilung intern weitervermittelt. Zusätzlich wurden intern fünf Impact-Arbeitsgruppen eingerichtet, die sich intensiv um die operative Umsetzung und Integration von beispielsweise nachhaltigen Materialien, Quartierinfrastruktur und sozialem Quartier-Impact kümmern.

e. Instone-Wertschöpfungskette

Ausführliche Informationen zur Wertschöpfungskette von Instone Real Estate werden im Kapitel „Grundlagen des Konzerns“, [Seite 37 ff.](#), vorgestellt.

f. Zieltabelle

In der [Tabelle 004](#) ist eine Übersicht der Nachhaltigkeitsziele abgebildet – alle Erläuterungen werden in den Teilkapiteln zu Umwelt, Sozialem und Governance aufgegriffen und weiter erläutert.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

g. Wesentlichkeitsanalyse

☁ TCFD Risikomanagement/Kennzahlen und Ziele

i. Vorgehen (II)

Um Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren, die für die Geschäftsaktivitäten und Stakeholder von Instone Real Estate relevant sind, wurde auf Basis der letztjährigen Wesentlichkeitsanalyse die Analyse 2022 aufgebaut. Instone Real Estate hat die vorhandenen Fragen auf Anpassungsbedarf überprüft. Diese Analyse ist 2022 mittels einer Vorgehensbeschreibung prozessualisiert worden, um die Vergleichbarkeit von Analyseergebnissen verschiedener Zeitpunkte gewährleisten zu können.

Dabei berücksichtigten wir die Anforderungen aus HGB und GRI und orientierten uns an der Klarstellung des Verständnisses der doppelten Wesentlichkeit nach CSRD und den Entwürfen (Stand 15. November 2022) zur Wesentlichkeitsanalyse im ESRS.

Als wesentlich gelten daher

- Themen, die einen signifikanten Einfluss oder ein signifikantes Risiko für das Unternehmen, seinen Wert oder seine Aktivitäten haben (**Finanzielle Wesentlichkeit**), und¹/oder²
- Aktivitäten, aufgrund derer das Unternehmen einen wesentlichen Einfluss auf seine Umwelt hat (**Impact-Wesentlichkeit**).

Die Bewertung, welche Themen aus diesen zwei Perspektiven für Instone Real Estate wesentlich sind, erfolgt über eine Abfrage von stellvertretenden internen Key Accountern zu den Positionen der Stakeholdergruppen Banken, Investoren, Kommunen, Verbände & NGOs, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Kunden. Parallel zu den Einschätzungen der Vertreter der Stakeholder wurden die Erkenntnisse der Nachhaltigkeitsabteilung als zusätzliche Gruppe im Bewertungsprozess berücksichtigt. Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt den Prozessablauf der Wesentlichkeitsanalyse.

Die Bewertung des Impacts erfolgt über die Beurteilung von drei Parametern.

1. Ausmaß: Wie bedeutsam ist der Impact?
2. Umfang: Bezieht sich der Impact auf das gesamte Unternehmen oder nur auf bestimmte Bereiche?
3. Behebbarkeit: Wie leicht lässt sich ein negativer Impact mitigieren?

Die Bewertung der finanziellen Wesentlichkeit erfolgt über die folgenden drei Parameter.

1. Ausmaß: Wie bedeutsam ist das finanzielle Risiko?
2. Umfang: Bezieht sich das finanzielle Risiko auf das gesamte Unternehmen oder nur auf bestimmte Bereiche?
3. Behebbarkeit: Wie leicht lässt sich ein finanzielles Risiko mitigieren?

Jeweils alle drei Parameter sind mithilfe einer manuellen Punktebewertung von null bis fünf Punkte bewertet. Das Endergebnis zur Beurteilung der Impact-Wesentlichkeit und der finanziellen Wesentlichkeit eines Themas ist die Summe der Parameter. [🔗 GRI 3, 3-1, 3-3](#)

¹ Sachverhalte als wesentlich im Sinne des § 289c (3) HGB identifiziert.

² Wesentliche Themen nach Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und European Sustainability Reporting Standard (ESRS), die für Instone Real Estate ab dem Geschäftsbericht für das Jahr 2025 verpflichtend werden. Das Vorgehen erfüllt die Anforderungen an die Wesentlichkeitsanalyse nach dem universellen Standard GRI 3. Material Topics (2021).



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

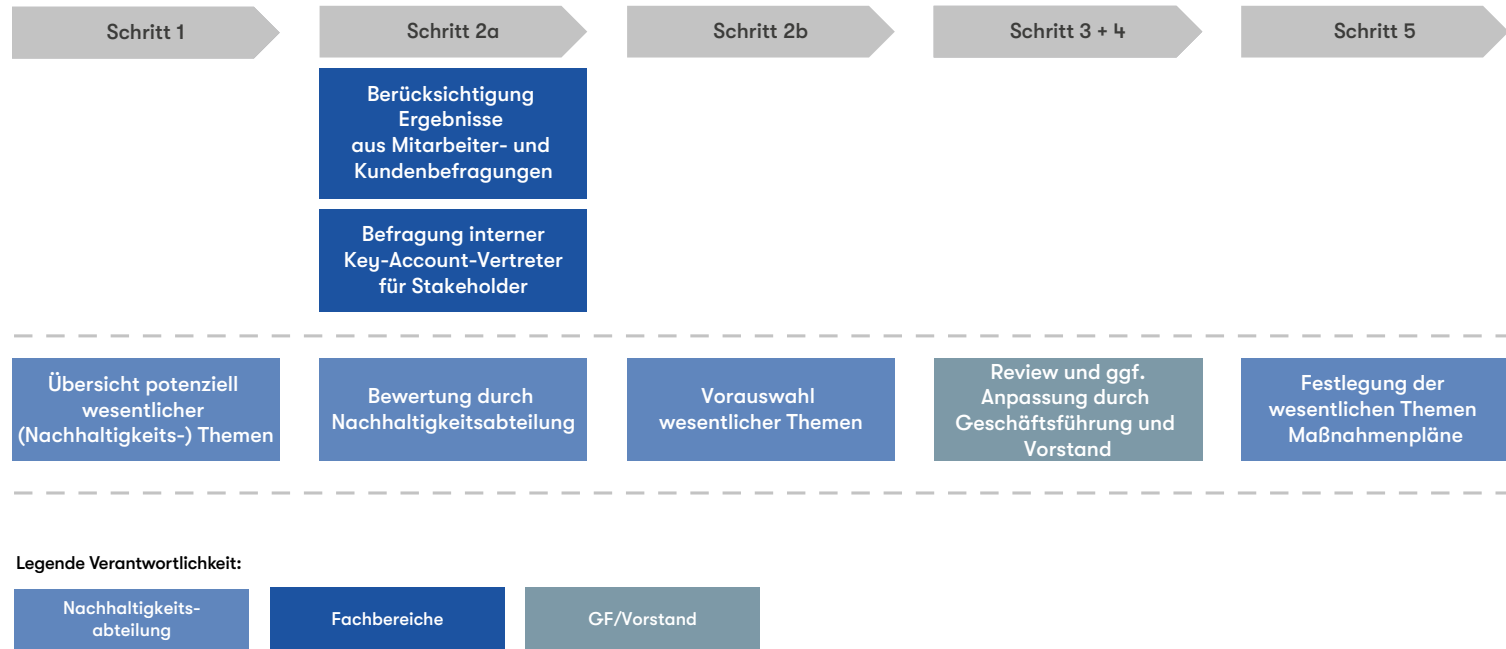
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Schritte der Wesentlichkeitsanalyse³

ABBILDUNG 003



³ Für die Bewertung aus Stakeholderperspektive schätzen die entsprechenden Fachbereiche aufgrund ihrer Interaktionen mit den Stakeholdern deren Position ein. GRI 2-29



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

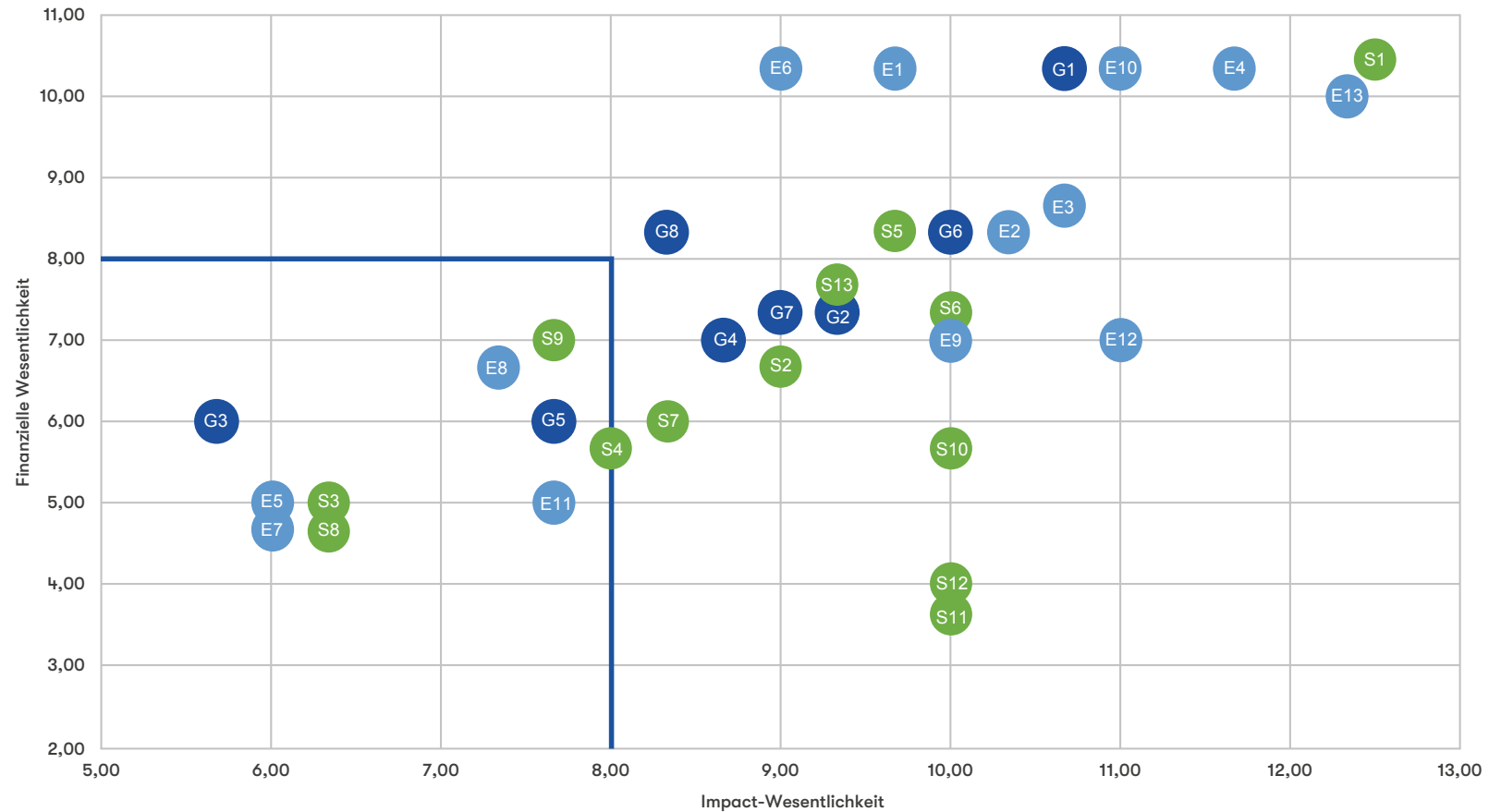
Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

ii. Ergebnisse & Wesentlichkeitsmatrix (III) GRI 3-2

Wesentlichkeitsmatrix für das Geschäftsjahr 2022

ABBILDUNG 004



Index:

Environmental

- E1 - Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling
- E2 - Biodiversität
- E3 - CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb
- E4 - CO₂-Emissionen in der Gebäudeherstellung
- E5 - Umweltzertifikate für Gebäude
- E6 - Baustoffauswahl
- E7 - Nähe zu ÖPNV-Anbindung
- E8 - Verringerung von Reisetätigkeiten
- E9 - Brownfield-Entwicklungen
- E10 - Wasserverbrauch und -management
- E11 - Unterstützung von Carsharing/E-Fahrzeugen
- E12 - Umweltverschmutzung (Luft, Wasser, Boden)
- E13 - Energieverbrauch und -intensität

Social

- S1 - Mitarbeitervielfalt/Diversität
- S2 - Work-Life-Balance
- S3 - Weiterbildung
- S4 - Arbeitsschutz/Gesundheitsförderung
- S5 - Anteil bezahlbares Wohnen
- S6 - Entwicklung von Quartieren
- S7 - Gesellschaftliches Engagement
- S8 - Mobiles Arbeiten
- S9 - Wohnstandard in Objekten
- S10 - Faire Bezahlung Mitarbeiter und Vertragspartner
- S11 - Beachtung der Menschenrechte
- S12 - Sozialer Dialog/gute Arbeitsbedingungen
- S13 - Mitarbeiterzufriedenheit

Governance

- G1 - Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens
- G2 - Business-Ethik – Einhaltung sozialer und ethischer Kriterien (Instone Code of Conduct)
- G3 - Politische Einflussnahme (zum Beispiel durch Verbandstätigkeit)
- G4 - Compliance/Korruptionsbekämpfung
- G5 - ESG-Zielverankerung im Vergütungssystem des Managements
- G6 - Kundenzufriedenheit
- G7 - Fairer Wettbewerb
- G8 - Zahlungsverhalten (ggü. Auftragnehmern)

Impact-Wesentlichkeit/
Finanzielles Risiko

≥ 12	Kritisch
(10, 12)	Signifikant
(8, 10)	Wichtig
(5, 8)	Informativ
< 5	Minimal

- E1 Environmental
- S5 Social
- G8 Governance

Die im Index blau markierten Themen sind diesjährig zum ersten Mal mindestens einfach wesentlich.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

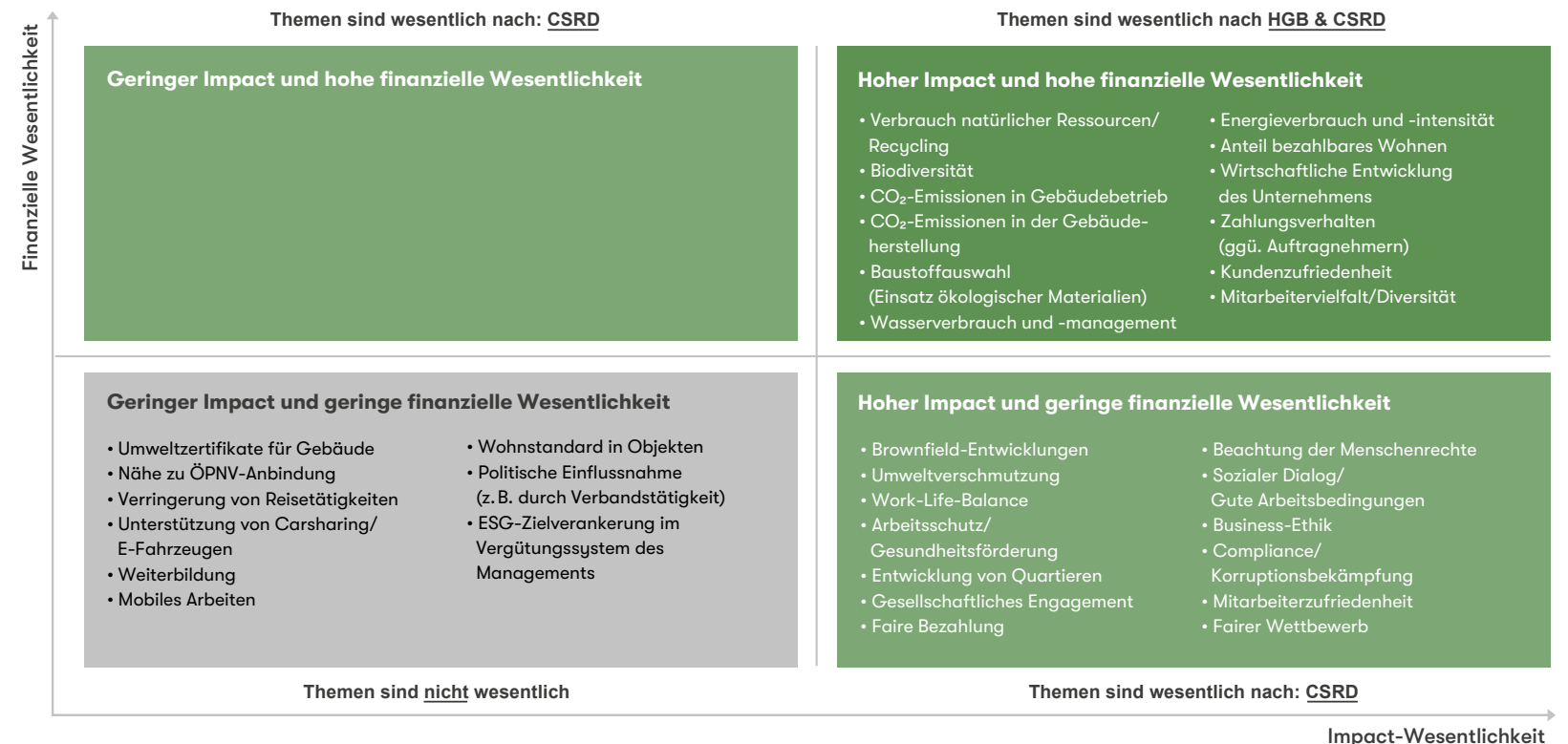
Die in der Matrix rechts oben eingeordneten Themen sind jene, die als am wesentlichsten bewertet wurden und sowohl aus der Perspektive der finanziellen als auch der Impact-Wesentlichkeit in besonderem Maße relevant sind. Themen, die links oder unten in der Matrix verortet sind, werden als weniger wesentlich bewertet.

Im Vergleich zum Vorjahr hat Instone Real Estate insgesamt unter Berücksichtigung von HGB und ESRS (Entwurf, Stand 15. November 2022) mehr wesentliche Themen identifiziert. Die Themen, die diesjährig zum ersten Mal wesentlich sind, sind im Index in blauer Schrift gehalten.

Inhaltlich konnte beobachtet werden, dass im Bereich Umwelt die Themen Biodiversität und Vornutzung der Grundstücke an Bedeutung gewonnen haben. Im sozialen Bereich gab es neue Themen, die auf der einen Seite die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und auf der anderen Seite die sozialen Auswirkungen des Instone-Geschäftsmodells betreffen. Im Bereich Governance sind unter anderem die Themen Compliance und Fairness, zum Beispiel bezogen auf faire Bezahlung und fairen Wettbewerb, stärker in den Fokus gerückt.

Aufteilung der Themen in der Wesentlichkeitsmatrix

ABBILDUNG 005



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Abhängig vom verwendeten Rahmenwerk können Themen, die nur aus einer (CSRD) oder aus beiden Wesentlichkeitsbewertungen (HGB und CSRD) relevant sind, als wesentlich definiert werden, siehe [≡ Abbildung 005, Seite 55](#).

Themen aus dem Bereich Arbeitnehmerbelange und Achtung der Menschenrechte sowie Bekämpfung von Korruption und Bestechung sind in der Wesentlichkeitsanalyse nur in der Dimension Impact-Wesentlichkeit als wesentlich eingestuft, aber laut HGB §289c Absatz 2 ein wesentlicher zu berichtender Bestandteil. Instone Real Estate sieht diese Themen als wichtig an, sieht aber auch in der Beurteilung durch die Stakeholder das Vertrauen bestätigt, diese

Themen unternehmerisch zu beherrschen, sodass keine finanzielle Wesentlichkeit und ein daraus resultierendes Risiko entstehen.

Über alle aufgeführten Belange der Wesentlichkeitsanalyse mit mindestens einer Impact-Dimension berichtet Instone Real Estate. Der Punkt S1 Mitarbeitervielfalt/Diversität, der in der Analyse einfach wesentlich war, wird durch den Vorstandsbeschluss zur Genehmigung der Wesentlichkeitsanalyse in seiner Relevanz hochgestuft und ebenfalls wie ein doppelt wesentliches Thema behandelt. [≡ Tabelle 003](#)

Überblick über die wesentlichen Themen

TABELLE 003

	Thema	Wesentlichkeit (Impact/Finanziell/Doppelt)	Referenz im Bericht
Umweltbelange			
E1	Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling	Doppelt	S. 85 ff.
E2	Biodiversität	Doppelt	S. 83 ff.
E3	CO ₂ -Emissionen im Gebäudebetrieb	Doppelt	S. 70 ff.
E4	CO ₂ -Emissionen in der Gebäudeherstellung	Doppelt	S. 70 ff.
E6	Baustoffauswahl (Einsatz ökologischer Materialien)	Doppelt	S. 85 ff.
E9	Brownfield-Entwicklungen	Impact	S. 79 ff.
E10	Wasserverbrauch und -management	Doppelt	S. 81 ff.
E12	Umweltverschmutzung (Luft, Wasser, Boden)	Impact	S. 79 ff.
E13	Energieverbrauch und -intensität	Doppelt	S. 70 ff.
Arbeitnehmerbelange			
S1	Mitarbeitervielfalt/Diversität**	Doppelt**	S. 96 ff.
S2	Work-Life-Balance	Impact	S. 97 ff.
S4	Arbeitsschutz/Gesundheitsförderung	Impact	S. 99 ff.

** Doppelt wesentlich durch Vorstandsbeschluss.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Überblick über die wesentlichen Themen

TABELLE 003

	Thema	Wesentlichkeit (Impact/Finanziell/Doppelt)	Referenz im Bericht
S10	Faire Bezahlung	Impact	S. 100 ff.
S13	Mitarbeiterzufriedenheit	Impact	S. 94 ff.
Sozialbelange			
S5	Anteil bezahlbares Wohnen	Doppelt	S. 108 ff.
S6	Entwicklung von Quartieren (für verschiedene soziodemografische Gruppen und soziale Infrastruktur wie zum Beispiel Schulen, Kitas)	Impact	S. 107 ff.
S7	Gesellschaftliches Engagement	Impact	S. 107 ff.
S12	Sozialer Dialog/gute Arbeitsbedingungen	Impact	S. 101 ff.
G1	Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens	Doppelt	S. 119 ff.
G6	Kundenzufriedenheit	Doppelt	S. 110 ff.
G7	Fairer Wettbewerb	Impact	S. 102 ff.
G8	Zahlungsverhalten (ggü. Auftragnehmern)	Doppelt	S. 102 ff.
Achtung der Menschenrechte			
S11	Beachtung der Menschenrechte	Impact	S. 100 ff.
G2	Business-Ethik – Einhaltung sozialer und ethischer Kriterien (Instone Code of Conduct)	Impact	S. 100 ff.
Bekämpfung von Korruption und Bestechung			
G4	Compliance/Korruptionsbekämpfung	Impact	S. 117 ff.

Die als wesentlich eingestuft Themen bindet Instone Real Estate vorrangig in die Nachhaltigkeits- und Unternehmensstrategie ein und berücksichtigt sie in Bezug auf Aktivitäten, Produkte und Dienstleistungen.

pro Thema sind in der folgenden [Tabelle 004](#) vermerkt. Zusätzlich werden alle einfach wesentlichen Themen in Vorbereitung auf die zukünftig geltende CSRD berichtet.

h. Maßnahmen und Ziele zur Adressierung von wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen

[Tabelle 003](#) zeigt einen Überblick der als doppelt und einfach identifizierten wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen, die gemäß § 289c Absatz 3 nach relevanten Handlungsfeldern geordnet sind. Die Tabelle verweist ebenso auf die Seite in diesem Bericht, auf der das jeweilige Thema vertiefend dargestellt wird. Für alle doppelt wesentlichen Themen werden der Managementansatz, die Due Diligence und getroffene Maßnahmen in den Themenabschnitten in den Kapiteln Umwelt, Soziales und Governance detailliert erläutert. Alle Kennzahlen und Zielsetzungen



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers


Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zieltabelle

TABELLE 004

Umwelt

Index	Umweltbelange	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/Finanziell/Doppelt)
E3, E4	THG-Emissionen (III)  GRI 305					Doppelt
	Scope-1-THG-Emissionen	tCO _{2e}	840	943		
	Scope-2-THG-Emissionen Strom ¹	tCO _{2e}	1.607	921		
	Scope-2-THG-Emissionen Wärme ¹	tCO _{2e}	298 ²	283		
	Summe der Scope-1&2-THG-Emissionen	tCO _{2e}	2.746	2.147	Mind. – 42 % bis 2030 (1.5+6 tCO _{2e} ; Basisjahr 2020) im Einklang mit dem 1,5-°C-Erderwärmungspfad der Internationalen Energieagentur (IEA)	
	Geschäftsreisen	tCO _{2e}	56	39		
	– Flugzeug	tCO _{2e}	45	21		
	– Bahn	tCO _{2e}	4	9		
	– Mietwagen	tCO _{2e}	0,1	0		
	– Hotels	tCO _{2e}	7	9		
	Pendeln	tCO _{2e}	160	161		
	Vermietete Immobilien vor Projektstart	tCO _{2e}	2.780	2.695		
	Projekte (Lebenszyklussicht) ³					
	Fertiggestellte Gebäude – Herstellungsphase	tCO _{2e}	29.169	124.134		
	Summe der Scope-3-THG-Emissionen – vorgelagerte Wertschöpfungskette	tCO _{2e}	32.165	127.029	Netto-Null-Klimaneutralität bis 2045	
	Fertiggestellte Gebäude – Nutzungsphase (BAU) ⁴	tCO _{2e}	64.695	299.288		
	Fertiggestellte Gebäude – Entsorgungsphase	tCO _{2e}	3.506	13.172		

¹Berechnungen teilweise basierend auf Vorjahresdaten.²Für das Jahr 2021 mussten die Wärme- und somit auch Scope-2-Emissionswerte der Standorte Köln und München aufgrund der nun vorliegenden detaillierten Verbrauchsabrechnungen angepasst werden.³Im Vergleich zum letzten Jahr wurde die Berechnung der Netto- und Bruttoflächen angepasst, die in die Intensitätsberechnung eingeht. Ab diesem Jahr werden die Flächen und Emissionen der im Berichtsjahr fertiggestellten Gebäude entsprechend konsolidiertem Bilanzierungskreis über den Lebenszyklus hinweg berichtet. Die Lebenszyklussicht verzichtet auf eine Zuordnung auf Scope 1, 2 und 3 und berichtet alle Emissionen entlang der Lebenszyklusphasen über die Lebensdauer von 53 Jahren. Es wird zwischen „operational carbon“ aus der Nutzungsphase und dem „embedded carbon“ aus den anderen Phasen (Herstellung, Errichtung und Rückbau) unterschieden.⁴Business-as-usual-Szenario – die Emissionen für Strom und Fernwärme in der Nutzungsphase wurden hier mit einem konservativen Ansatz berechnet, der vorsieht, dass der deutsche Energiesektor nur mäßig eine Dekarbonisierung vorantreibt (in Anlehnung an die Studie „Energiewirtschaftliche Projektionen und Folgeabschätzungen 2030/2050“ des BMWi, 2021).

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zieltabelle

TABELLE 004

Umwelt

Index	Umweltbelange	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ Finanziell/ Doppelt)
	Summe der Scope-3-THG-Emissionen – nachgelagerte Wertschöpfungskette	tCO _{2e}	68.201	312.460	Netto-Null-Klimaneutralität bis 2045	
	Summe der Scope-3-THG-Emissionen – vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette	tCO _{2e}	100.367	439.489	Netto-Null-Klimaneutralität bis 2045	
	Summe Scope-1-3-THG-Emissionen	tCO _{2e}	103.113	441.636	Netto-Null-Klimaneutralität bis 2045	
	THG-Intensität/Umsatzerlös	kgCO _{2e} /€	0,1316	0,7112		
	THG-Intensität/Projektflächen ¹	kgCO _{2e} /m ²	1.517	1.536		

¹ m² Nettoraumfläche der fertiggestellten Gebäude. Projektportfolio entsprechend konsolidiertem Bilanzierungskreis

 TCFD Kennzahlen und Ziele  GRI 302-1, 302-2, 302-3, 302-4, 302-5



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Zieltabelle

TABELLE 004

Umwelt

Index	Umweltbelange	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ Finanziell/ Doppelt)
E13	Energieverbrauch und -intensität (II)					Doppelt
	Eigener Verbrauch (Büros und Baustellen)					
	Energieverbrauch	kWh	5.220.907	3.422.168	Durch die Erarbeitung eines zusätzlichen Maßnahmenpakets in 2023 ist es unser Ziel, unseren Energieverbrauch langfristig zu reduzieren.	
	Energieintensität Büros und Baustellen/Umsatzerlös	kWh/€	k. A.	0,0055		
	Projektportfolio ¹					
	Durchschnittlicher Primärenergieverbrauch der Objekte ²	kWh/m ²	36,65	36,44		
	Anteil der Objekte, die NZEB – 10 % ³ erreichen ¹	Prozent	82,5 ⁴	97,4	2030 liegt der prozentuale Anteil des Projektportfolios bei 100 %.	
	Klimarisiken					
	Anzahl der Projekte, die auf physische Klimarisiken überprüft wurden	Anzahl	k. A.	25	Alle Projekte werden jährlich überprüft.	
	Anzahl der Projekte, die mit hohem Risiko bewertet wurden	Anzahl	k. A.	5	Alle Projekte mit identifiziertem hohem Risiko haben Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel definiert.	
E12	Umweltverschmutzung					Impact
	Anzahl Vorfälle von Umweltverschmutzung	Anzahl	0	0	Zielquote 2023: 0	
	Verhängte Bußgelder oder Strafzahlungen	Anzahl	0	0	Zielquote 2023: 0	
	Boden					
	Anzahl der Projekte mit Überprüfung der Bodenbelastung vor Projektbeginn	Anzahl	k. A.	25	Alle Projekte werden überprüft.	
	Anzahl der Projekte, bei denen die Bodenbelastung beseitigt werden musste	Anzahl	k. A.	19	Für alle Projekte, bei denen Bodenbelastung beseitigt werden musste, liegen Nachweise zur Beseitigung vor.	

¹ Das einbezogene Portfolio umfasst die fertiggestellten und im Bau befindlichen Gebäude entsprechend konsolidiertem Bilanzierungskreis.

² m² Nettoraumfläche der im Bau befindlichen und fertiggestellten Gebäude. Projektportfolio entsprechend konsolidiertem Bilanzierungskreis.

³ NZEB = Nearly Zero Energy Building, gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der am 31. Dezember 2021 gültigen Fassung. NZEB – 10 % entspricht dem maximalen Energieverbrauch eines taxonomiekonformen Gebäudes gemäß den „Technical Screening Criteria“ der EU-Taxonomieverordnung in der am 31. Dezember 2021 gültigen Fassung.

⁴ Im Berichtsjahr 2021 wurde dieser Wert noch auf Basis der Projektanzahl ermittelt, ab dem Berichtsjahr 2022 wird dieser Wert auf Basis der Objektanzahl ermittelt.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zieltabelle

TABELLE 004

Umwelt

Index	Umweltbelange	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ Finanziell/ Doppelt)
E10	Wasserverbrauch und -management (III) ☞ GRI 303					Doppelt
	Wasser-/Abwasserverbrauch (Baustellen)	m ³	k. A.	34.492 ¹	Ziel 2023: vollständige Erfassung aller Baustellen, Maßnahmen- und Zieldefinition	
	Wasserintensität (Verbrauch/Umsatz)	m ³ /€	k. A.	0,000056		
	Anteil der Objekte ² mit einer Verbrauchseffizienz der Sanitärausstattung, die den Durchflussraten der EU-Taxonomie entspricht	Prozent	k. A.	74	> 90 % Erfüllung für alle zukünftigen Objekte ² mit gewerblicher Nutzung (ab Vergaben in 2023)	
E2	Biodiversität (III) ☞ GRI 304					Doppelt
	Anteil der Projekte ³ , die nicht auf Ackerland mit mäßiger bis hoher Fruchtbarkeit und unterirdischer Fruchtbarkeit gemäß EU LUCAS erfolgen, kein Grünland mit anerkannt hoher Biodiversität, Wälder	Prozent	k. A.	98	Alle Projekte werden vor Erwerb hinsichtlich dieser Merkmale überprüft.	
E9	Brownfield-Grundstücksflächen⁴	m ²	~ 645.000	~ 532.000		Impact
E9	Greenfield-Grundstücksflächen⁴	m ²	k. A.	~ 123.000		
E1	Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling (III)				Erfüllung der themenspezifischen Taxonomievorgaben bei allen Instone-Projekten durch die Einhaltung gesetzlicher Pflichten	Doppelt
E6	Baustoffauswahl (Einsatz ökologischer Materialien) (III)				Ausgewogene Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Faktoren bei der Baustoffauswahl	Doppelt

¹ Berücksichtigt wurden 24 Baustellen, bei unvollständigen Nachweisen wurden Hochrechnungen für das Geschäftsjahr vorgenommen.

² Das einbezogene Portfolio umfasst die fertiggestellten und im Bau befindlichen Gebäude entsprechend konsolidiertem Bilanzierungskreis.

³ Anteil, basierend auf der Anzahl der Projekte entsprechend konsolidiertem Bilanzierungskreis.

⁴ Anteil der Projektentwicklungs-Grundstücksflächen der im Berichtsjahr vollkonsolidierten Projekte.

☁ TCFD Kennzahlen und Ziele



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers


Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ Finanziell/ Doppelt)
S1	Mitarbeitervielfalt/Diversität in Führungspositionen (II)  GRI 405, 405-1					Doppelt
	Diversitätsquote (Führungsebenen)					
	Erste Führungsebene¹					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	4	5		
	Anteil männlich/weiblich/divers	Anzahl/ Prozent	3/1/0 75/25/0	4/1/0 80/20/0	Zielquote entsprechend der Festlegung in 2020: 25 % weiblich (siehe Geschäftsbericht 2021, Seite 175); erneute Überprüfung in 2025	
	Alter					
	< 30 Jahre	Anzahl	k. A.	0		
	30–50 Jahre	Anzahl	k. A.	5		
	> 50 Jahre	Anzahl	k. A.	0		
	Zweite Führungsebene²					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	26	25		
	Anteil männlich/weiblich/divers	Anzahl/ Prozent	20/6/0 77/23/0	18/7/0 72/28/0	Zielquote entsprechend der Festlegung in 2020: 30 % weiblich (siehe Geschäftsbericht 2021, Seite 175); erneute Überprüfung in 2025	
	Alter					
	< 30 Jahre	Anzahl	k. A.	0		
	30–50 Jahre	Anzahl	k. A.	18		
	> 50 Jahre	Anzahl	k. A.	7		
	Dritte Führungsebene³					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	k. A.	32		
	Anteil männlich/weiblich/divers	Anzahl/ Prozent	k. A.	26/6/0 81/19/0	Zielquote: 25 % weiblich, Überprüfung der Festlegung in 2025	
	Alter					
	< 30 Jahre	Anzahl	k. A.	1		
	30–50 Jahre	Anzahl	k. A.	23		
	> 50 Jahre	Anzahl	k. A.	8		

¹ Führungsebene: Geschäftsführer Instone Real Estate Development GmbH & Nyoo Real Estate GmbH.

² Führungsebene: Bereichs-, Niederlassungs-, kaufmännische und Abteilungsleitungen.

³ Führungsebene: Gruppenleitungen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ Finanziell/ Doppelt)
S1	Mitarbeitervielfalt/Diversität der Beschäftigten des Unternehmens (II) GRI 405, 405-1					Doppelt
	Anzahl gesamt ¹	Anzahl	457 (387,6 FTE)	488 (409,4 FTE)	Ziel 2023 ist ein organisches Wachstum ² .	
	davon beschäftigt bei:					
	Instone Real Estate Group SE	Anzahl	11 (10,5 FTE)	104 (76,2 FTE)		
	Instone Real Estate Development GmbH	Anzahl	407 (341,9 FTE)	335 (201,2 FTE)		
	Nyoo Real Estate GmbH	Anzahl	38 (34,2 FTE)	49 (42 FTE)		
	Anteil befristet/unbefristet/frei	Prozent	8,97/91,03/0	11,07/88,93/ 0,2		
	Anteil Vollzeit/Teilzeit	Prozent	79,65/20,35 (davon 31,18 % Werkstudenten)	79,51 / 20,49 (davon 29 % Werkstudenten)		
	Anteil männlich/weiblich/divers	Anzahl	259/198/0	280/208/0		
	Anteil männlich/weiblich/divers	Prozent	56,68/43,32/0	57,38/42,62/0		
	Anteil mit Handicap (männlich/weiblich/divers)	Prozent/ Anzahl	k. A.	1,64/0,61/0 8/3/0		
	Anteil, der einer Minderheit angehört (männlich/weiblich/divers)				Instone Real Estate ist divers aufgestellt und erhebt aus Antidiskriminierungsgründen keine Daten über Minderheitszugehörigkeiten.	
	Anteil ohne Anspruch auf Sozialversicherung (männlich/weiblich/divers)	Prozent	0/0/0	0/0/0		
	Alter Belegschaft					
	< 30 Jahre	Anzahl	74	95		
	30–50 Jahre	Anzahl	271	291		
	> 50 Jahre	Anzahl	112	102		
	Betriebszugehörigkeit (Durchschnitt)	Jahre	6,3	6,45		

¹ Mitarbeiter inklusive Auszubildende, Praktikanten und Werkstudenten.

² Als organisches Wachstum bezeichnet Instone Real Estate das Wachstum, das aus eigener Kraft erreicht wird.

GRI 2-7



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ Finanziell/ Doppelt)
S4	Arbeitsschutz-/Gesundheitsförderung GRI 403, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8, 403-9, 403-10, 404-1					Impact
	Anzahl an Todesfällen durch arbeitsbedingte Verletzungen	Anzahl	0	0	Zielquote 2023: 0	
	Rate an Todesfällen in Bezug auf alle arbeitsbedingten Verletzungen	Prozent	0	0	Zielquote 2023: 0	
	Anzahl an arbeitsbedingten Verletzungen	Anzahl	1	1	Zielquote 2023: 0	
	Anzahl an arbeitsbedingten Erkrankungen ¹	Anzahl	k. A.	k. A.		
	Anzahl an verlorenen Arbeitstagen durch arbeitsbedingte Erkrankungen und Todesfälle ¹	Anzahl	k. A.	k. A.		
	Abwesenheitsrate durch Erkrankungen	Prozent	2,37	4,3	Ziel: Kleiner als der bundesdeutsche Durchschnitt des zu betrachtenden Geschäftsjahres (5,35 % für 2022) ²	
	Anteil an Arbeitnehmenden, die nicht durch die gesetzliche oder unternehmerische Krankenversicherung abgedeckt sind	Anzahl	0	0	Zielquote 2023: 0	
	Anteil der Arbeitnehmenden, die durch Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsysteme des Unternehmens basierend auf legalen Anforderungen oder/und anerkannten Standards oder geprüften internen Richtlinien abgedeckt sind.	Prozent	100	100	Zielquote 2023: 100 %	
	Tausend-Mann-Quote ³	Prozent	2,77	2,45	Zielquote 2023: 0	
	Ersthelfer (gesamt/neu- oder nachgeschult)	Anzahl	45/26	61/32	Zielquote 2023: Mindestens ein Ersthelfer pro 25 Mitarbeitende	
	Durchschnittliche Anzahl an Trainingsstunden der Arbeitnehmenden	Stunden	8,8	9,4	Ziel 2023: Die fachliche und persönliche Weiterbildung wird gefördert.	

¹ Daten zu arbeitsbedingten Erkrankungen werden aus Datenschutzgründen in Deutschland nicht von Arbeitgebern erhoben.

² Referenz: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/5520/umfrage/durchschnittlicher-krankenstand-in-der-gkv-seit-1991/>

³ Definition siehe Glossar



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ Finanziell/ Doppelt)
S2	Work-Life-Balance					Impact
	Anteil an Arbeitnehmenden, die berechtigt waren, Betreuungszeit in Anspruch zu nehmen	Prozent	100	100	Zielquote: 100 %	
	Anzahl an Arbeitnehmenden, die Betreuungszeit in Anspruch genommen haben GRI 401-3	Anzahl	36	37		
	Anteil an Arbeitnehmenden, die berechtigt waren, ihre vertragliche Arbeitszeit für private Fürsorgearbeit anzupassen	Prozent	100	100	Zielquote: 100 %	
	Anzahl an Arbeitnehmenden, die ihre vertragliche Arbeitszeit für private Fürsorgearbeit angepasst haben	Prozent	100	100		
	Fluktuationsquote GRI 401	Prozent	9,04	9,31	Zielquote 2023: < 10 %	
	Eintritte/Austritte ¹	Anzahl	108/28	103/67		
	Freistellungstage gemäß § 616 BGB	Anzahl	153	199		
S10	Faire Bezahlung					Impact
	Anteil der Arbeitnehmenden, die weniger als den Richtwert für gerechte Löhne verdienen ²	Prozent	0	0	Zielquote 2023: 0 %	
S10	Vergütungsunterschiede zwischen Männern und Frauen GRI 202-1, 405-2					Impact
	Unbereinigtes Verhältnis der Grundgehälter und der Bezüge von Männern und Frauen in Prozent	Prozent ³	114,1/79,2	111,04/83,73		
S10	Vergütungsverteilung GRI 202-1					Impact
	Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne die höchstbezahlte Person) ⁴	Faktor	9,4	7,5		

¹Ein- u. Austritte sind alle Mitarbeiter, ohne Ausnahme, die in 2022 eingetreten und oder ausgetreten sind inkl. Befristung und Werkstudenten/Praktikanten.

²Der gerechte Lohn entspricht in Deutschland dem Mindestlohn.

³100 % entspricht der Summe der Gehälter geteilt durch die Anzahl der Mitarbeiter.

⁴Median Gesamtbelegschaft/Höchstbezahlte Person.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ Finanziell/ Doppelt)
	Verhältnis des prozentualen Anstiegs der jährlichen Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person des Unternehmens zum medianen prozentualen Anstieg der jährlichen Gesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne die höchstbezahlte Person) ¹	Prozent	k. A.	126,23		
S11, S12	Diskriminierung und Recht auf gleiche Chancen ☞ GRI 406, 406-1					Impact
	Anzahl an Diskriminierungsfällen	Anzahl	0	0	Zielquote 2023: 0	
	Die Gesamtsumme der Geldbußen, Strafen und Schadensersatzzahlungen aufgrund von Verstößen gegen die Rechte der eigenen Arbeitnehmer im Bereich der Chancengleichheit	Euro	0	0	Zielquote 2023: 0 €	
	Die Gesamtsumme der Geldbußen, Strafen und Schadensersatzzahlungen aufgrund von Verstößen gegen Menschen- und soziale Rechte	Euro	0	0	Zielquote 2023: 0 €	
	Tarifvertragliche Absicherung					
	Anteil der Arbeitnehmenden, die von Tarifverträgen abgesichert sind	Anzahl/Prozent	305/66,7	326/66,8		
S12	Sozialer Dialog/gute Arbeitsbedingungen					Impact
	Mitarbeitende der eigenen Belegschaft, die auf Betriebsebene von Arbeitnehmendenvertretern repräsentiert wird	Anzahl	k. A.	469	Ziel 2023: Alle Tarifmitarbeitenden und nicht leitenden Angestellten werden von Arbeitnehmendenvertretern repräsentiert.	
S12	Privatsphäre am Arbeitsplatz					Impact
	Zahl der Datenschutzverletzungen, die Daten von Arbeitnehmenden betreffen	Anzahl	0	1 ²	Zielquote 2023: 0, Ziel ist es, weiterhin bei Verdachtsfällen kurzfristig und angemessen zu reagieren.	

¹Steigerung Median geteilt durch Steigerung höchstbezahlte Person. Datenschutzbehörde hat bestätigt, dass die Meldung keine Relevanz hat, Weiterverfolgung wurde eingestellt.

²Datenschutzbehörde hat das Verfahren aufgrund nicht vorhandener Relevanz eingestellt.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ Finanziell/ Doppelt)
	Verstöße gegen andere arbeitsbezogene Rechte der Arbeitnehmenden	Anzahl	0	0	Zielquote 2023: 0	
	Gesamtbetrag der Geldstrafen, Bußgelder und Schadensersatzleistungen aufgrund von Verstößen gegen andere arbeitsbezogene Rechte der Arbeitnehmenden	Euro	0	0	Zielquote 2023: 0 €	
	Pflichtschulung Datenschutz	Prozent	96	100	Zielquote 2023: 100 %	
	Pflichtschulung Informationssicherheit (neu seit 2022)	Prozent	k. A.	100	Zielquote 2023: 100 %	
	Sozialbelange					
S10	Vertragspartner und deren Mitarbeiter in der Lieferkette					Impact
	Anzahl der nicht angestellten Arbeitnehmenden, die im Kerngeschäft des Unternehmens tätig sind	Anzahl	k. A.	13.670 ¹		
	Anteil mit Bezügen, die mindestens dem gesetzlichen Mindestlohn entsprechen	Prozent	100 %	100 %	Zielquote 2023: 100 %	
	Anteil mit Anspruch auf Sozialversicherung	Prozent	100 %	100 %	Zielquote 2023: 100 %	
S11	Menschenrechte				0	Impact
	Vorfälle und Beschwerden sowie schwere menschenrechtliche Auswirkungen und Vorfälle	Anzahl	0	0	Zielquote 2023: 0	
S7	Gemeinden und Kommunen					Impact
	Anzahl Kitaplätze	Anzahl	1.288	1.713		
	Anzahl Spielplätze	Anzahl	k. A.	109		
E11	Anzahl E-Ladestationen	Anzahl	734	1.433	Alle Instone-Projekte im Bau ab 2025 haben E-Ladestationen.	
	Anzahl E-Bike-Ladestationen	Anzahl	479	570	Alle Instone-Projekte im Bau bieten ab 2030 Möglichkeiten für E-Bike-Ladestationen.	

¹Berücksichtigt wurden 24 Baustellen, bei unvollständigen Nachweisen wurden Hochrechnungen für das Geschäftsjahr vorgenommen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ Finanziell/ Doppelt)
	Anzahl Fahrradstellplätze	Anzahl	18.835	25.608	Alle Instone-Projekte im Bau haben ausreichend Fahrradstellplätze entsprechend den regionalen Anforderungen.	
	Anzahl Lastenfahrradstellplätze	Anzahl	k. A.	213	Alle Instone-Projekte im Bau haben ab 2030 ausreichend Fahrradstellplätze für Lastenräder entsprechend den regionalen Anforderungen.	
E11	Anzahl Carsharing-Stellplätze	Anzahl	k. A.	36		
	Plätze und Grünanlagen	m ²	~160.000	~185.000		
	Gründächer	Prozent	k. A.	55		
	Dachterrassen	Prozent	k. A.	41		
	Solaranlagen/Photovoltaik	kWh/a	k. A.	~215.000	Alle zukünftigen Projekte ab 2030 weisen Solaranlagen/Photovoltaik auf.	
	Portfolio Wohneinheiten – gefördert/preisgedämpft/frei finanziert (III)	Prozent	17/1,5/81,5	18/1/81	Mindestens 50 % Wohneinheiten im Bereich bezahlbarer Wohnraum (sozial gefördert, preisgedämpft und nyoo ¹) bis 2030	Doppelt
	Portfolio Verkaufsfläche – gefördert/preisgedämpft/frei finanziert (III)	Prozent	15/1/84	15/1/84	Mindestens 50 % Wohneinheiten im Bereich bezahlbarer Wohnraum (sozial gefördert, preisgedämpft und nyoo ¹) bis 2030	Doppelt
G6	Kunden und Endkonsumenten (III)					Doppelt
	Kundenzufriedenheit (Note, Endkunde)	Note	k. A.	1,7	Mindestens die Note 2,4 (auf einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 5 (sehr unzufrieden)) erhalten	
G8	Zahlungsverhalten (gegenüber Auftragnehmern) (III)					Doppelt
	Durchschnittliche Anzahl der Tage, die Instone Real Estate für die Begleichung von gestellten Rechnungen der Geschäftspartner benötigt	Tage	k. A.	< 30 Tage	Zielquote 2023: < 30 Tage	

¹Der Anteil der Wohneinheiten der nyoo ist in dem Anteil der frei finanzierten Wohneinheiten enthalten. In der Darstellung findet keine Trennung statt.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zieltabelle

TABELLE 004

Governance

Index	Governance-Gremien	Einheit	2021	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ Finanziell/ Doppelt)
S1	Diversität (D)  <small>GRI 405, 405-1</small>					Doppelt
	Aufsichtsrat					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	5	5	Zielquote 2023: 6 ¹	
	Anteil männlich/weiblich/divers	Anzahl	4/1/0	4/1/0	Zielquote 2023: 4/2/0	
	Vorstand				Zielquote 2023: 0 % weiblich	
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	3	3		
	Anteil männlich/weiblich/divers	Anzahl	3/0/0	3/0/0		
	Geschäftsführung				Zielquote 2023: 20 % weiblich	
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	4	5		
	Anteil männlich/weiblich/divers	Anzahl	3/1/0	4/1/0		
	Nachhaltigkeitskomitee					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	4	4		
	Anteil männlich/weiblich/divers	Anzahl	3/1/0	3/1/0		
G4	Compliance/Korruptionsbekämpfung <small>GRI 205, 410, 410-1</small>					Impact
	Pflichtschulung zu Antikorruption und Antibestechung (2021 aufgeführt unter E-Schulung Compliance)	Prozent	96	100	Zielquote 2023: 100 %	
	Vorfälle von Korruption oder Bestechung	Anzahl	0	0	Ziel 2023: weiterhin bei Verdachtsfällen kurzfristig und angemessen zu reagieren	
	Anzahl der anhängigen Gerichtsverfahren	Anzahl	0	0		

¹Der Aufsichtsrat hat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat bei seiner derzeitigen Größenordnung auf 20 % festgelegt und beabsichtigt, vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung 2023, mit Vergrößerung des Aufsichtsrats zur Bestellung eines weiteren weiblichen Mitglieds die Zielgröße auf 30 % Frauenanteil im Aufsichtsrat anzuheben.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Umwelt

Im Rahmen der Neuausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsjahr 2021 hat Instone Real Estate sich vorgenommen, neben dem Klimawandel für die weiteren Umweltthemen Umweltverschmutzung, Wasser- und Meeresressourcen, Biodiversität und Ressourcennutzung im Jahr 2022 priorisiert Daten zu erheben und auf dieser Basis die strategischen Implikationen genauer zu analysieren. Das wurde erfolgreich umgesetzt. In den folgenden Kapiteln werden alle als mindestens einfach wesentlich identifizierte Themen in die entsprechenden Bereiche eingeordnet. [GRI 300](#)

Klimawandel

a. Strategie und Wesentlichkeit (III)

Der Klimawandel ist sowohl aus der finanziellen als auch der Impact-Perspektive der Wesentlichkeit betrachtet worden. Dies spiegelt sich in der Bewertung der Themen „CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb“ (E3), „CO₂-Emissionen in der Gebäudeherstellung“ (E4) sowie „Energieverbrauch und -intensität“ (E13) als doppelt wesentlich wider. Der Klimawandel tangiert alle strategischen Geschäftsentscheidungen, zum Beispiel die Standortauswahl von neuen Projekten, die Materialauswahl in der Planungsphase oder die Auswahl der Wärmeträger für die Gebäude.

Bereits im Geschäftsjahr 2021 hat Instone Real Estate eine neu aufgesetzte Klimastrategie als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie kommuniziert. Sie umfasste die Veröffentlichung der langfristigen Klimazielssetzung: der Erreichung von Netto-Null-Emissionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette bis 2045. Ebenso legte Instone Real Estate ein Mittelfristziel zur Reduzierung von Scope-1- und Scope-2-Emissionen um 42 % bis zum Jahr 2030 vor und ließ es von der Science Based Target initiative (SBTi) validieren. Zur Beleuchtung von transitorischen und physischen Risiken und Chancen entlang der Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) wurde im Geschäftsjahr 2022 die in 2021 durchgeführte Klimaszenarioanalyse aktualisiert und erweitert. Außerdem wurde an der weiteren Verankerung und Umsetzung der Klimastrategie im Rahmen der allgemeinen Geschäftsstrategie gearbeitet.

Scope 1 umfasst in unserem Fall die Emissionen der Geschäftswagenflotte, während Scope 2 auf dem Strom- und Wärmeverbrauch der Büros und Niederlassungen sowie dem benötigten Baustrom basiert. Zu unseren Scope-3-Emissionen gehören solche, die durch die Herstellung von Baumaterialien, die Errichtung, die Nutzung, den Abriss und das Recycling der entwickelten Gebäude verursacht werden. Zusätzlich fallen in unsere Scope-3-Emissionen solche, die Instone Real Estate direkt verursacht: durch Reisetätigkeit, das Pendeln von Instone-Beschäftigten sowie die Emissionen von vermieteten Gebäuden vor Projektstart.

[TCFD Riskmanagement/Kennzahlen und Ziele](#)

b. Maßnahmen und Umsetzung

Impact-Perspektive (III)

Die Erfassung der THG-Emissionen wurde intern zu einem Standardprozess weiterentwickelt. Dies umfasst sowohl die Bilanz- als auch die Lebenszyklussicht sowie alle Energieverbräuche der eigenen Geschäftstätigkeit und deckt daher alle Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeiten ab, [Tabelle 004, Seite 58](#).¹ Datenabfragen für Emissionen und Energieverbräuche sind nun Teil einer ESG-Datenbank und eines Kennzahlensystems. Die Berichterstattung von THG-Emissionen für Projekte wird nun auch in der Organisation geteilt. In diesem Zusammenhang wurden weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Umgang mit der Lebenszyklusanalysesoftware geschult sowie der Erfassungszeitpunkt von ersten Projekten in der Software bereits auf eine frühere Entwicklungsphase gelegt. So können zukünftig Optimierungspotenziale, insbesondere in einer Frühphase der Planung, bewertet und umgesetzt werden. Ebenso ist die Integration von weiteren klimabezogenen Kennzahlen in die Projektsteuerungssoftware des Controllings geplant. Darunter fallen auch Energieverbräuche und die Einbindung des Energiemanagements. Diese Aspekte beeinflussen maßgeblich die Erhebung der THG-Emissionen (insbesondere Scope 2 und 3) und werden daher im Verbund erhoben.

¹ Die von uns verursachten Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) unterteilen wir nach zwei verschiedenen Ansätzen. Zum einen präsentieren wir eine klassische Zuordnung nach Scope 1, 2 und 3 im Sinne des GHG-Protokolls. In dieser Sichtweise, der Bilanzsicht, werden Emissionen grundsätzlich im Jahr ihrer Entstehung bilanziert. Eine Ausnahme bilden die nachgelagerten Scope-3-Emissionen von verkauften Produkten – sie werden bei Verkauf im Jahr der Übergabe komplett bilanziert. In unserem Fall heißt das, dass die Emissionen der gesamten Nutzungsphase (circa 50 Jahre) und der Rückbau unserer im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellten und übergebenen Gebäude im selben Jahr bilanziert werden.

Die Lebenszyklussicht, die zweite Darstellungsform, die wir in diesem Bericht zeigen, ordnet sämtliche Emissionen aller im Betrachtungszeitraum fertiggestellten Projekte den entsprechenden Lebenszyklusphasen zu (Herstellung, Errichtung, Nutzung, Entsorgung). Auf diese Weise können wir zwischen den operativen Emissionen, die durch Energieverbrauch in der Nutzung von Gebäuden entstehen („operational carbon“) und den grauen Emissionen, die alle anderen Emissionen im Lebenszyklus eines Gebäudes ausmachen („embodied carbon“), unterscheiden.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Im Rahmen der Zielerreichung sanken die THG-Emissionen in Scope 1 und 2, die circa 1 % der Gesamtemissionen ausmachen, um 19,5 % absolut im Vergleich zum Basisjahr 2020 und bezogen auf THG-Intensität/m² um 82 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit hat Instone Real Estate ihre durch die SBTi überprüfte Zielsetzung für die jährliche Reduktion, welche eine Dekarbonisierung im Einklang mit einem 1,5-°C-Pfad vorsieht, im vergangenen Jahr erfüllt, [≙ Abbildung 006](#). Im Wesentlichen konnten die Verbesserungen in Scope 2 durch die sukzessive Umstellung der Büros und Baustellen auf Grünstrom erreicht werden. Auch der Austausch der Firmenwagen hinsichtlich E-Mobilität erbrachte erste positive Effekte für die Scope-1-Emissionen. Durch die unten aufgeführten Maßnahmen sind auch im nächsten Jahr Reduzierungspotenziale in den Bereichen Energie sowie Scope-1- und Scope-2-Emissionen realisierbar. [≙ Abbildung 006](#) [≙ Glossar Seite 287](#)

Neben den Scope-3-Emissionen aus der Projektentwicklung gibt es auch noch einen Anteil aus den Reisetätigkeiten und dem Pendeln der Mitarbeiterinnen

und Mitarbeiter, der circa 0,1 % der Scope-3-Emissionen ausmacht. Maßnahmen für diese bezogen sich auf die Anpassung der Reiserichtlinie und das Angebot von Geschäftsrädern.

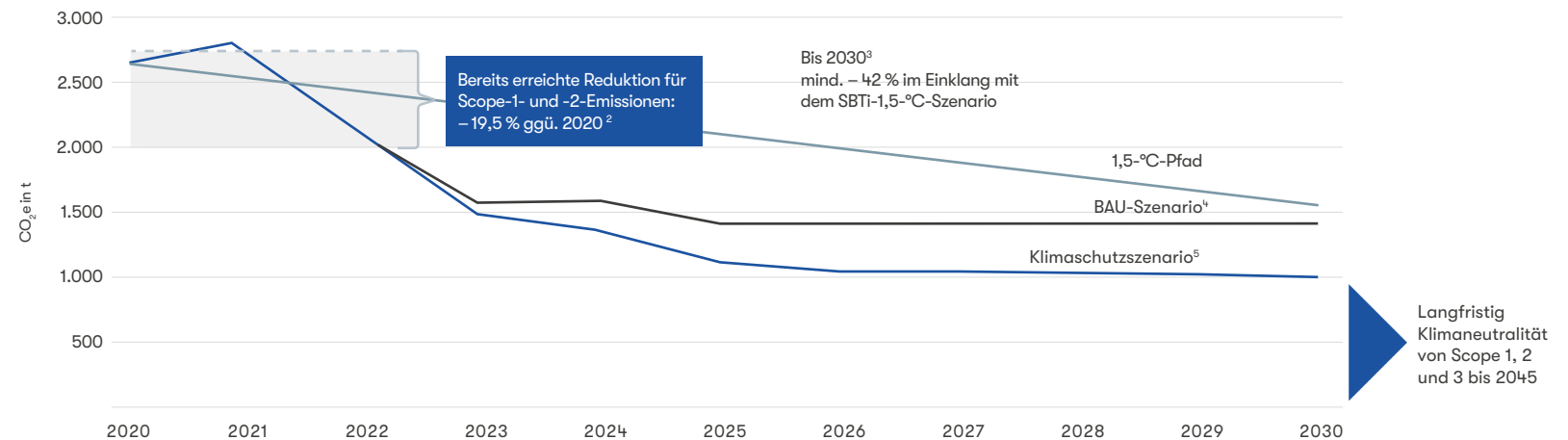
Maßnahmen zur Energieverbrauchsreduzierung für Scope 1 und 2

TABELLE 005

Scope	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
Scope 1	Umstellung der Neuzulassungen der Geschäftswagenflotte auf 100 % E-Mobilität bis 2035	In Umsetzung
Scope 2	Flächendeckende Umstellung des gesamten Bezugs von Elektrizität auf Grünstrom auf den Baustellen bis 2030	In Umsetzung
Scope 2	Mindeststandards bei der Elektrizitäts- und Wärmeversorgung sowie bei der Effizienz der Mietgebäude bei Neuanmietungen von Büros oder Umzügen	In Umsetzung

Plan versus Ist der Klimazielsetzung

ABBILDUNG 006



¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

² Für die Jahre 2020 und 2021 mussten die Wärme- und somit auch Scope-2-Emissionswerte der Standorte Köln und München angepasst werden. Diese Anpassung erfolgte aufgrund der nun vorliegenden detaillierten Verbrauchsabrechnungen. Daraus resultierend wurden die Gesamtemissionen, Baseline (2020) und korrespondierende Zielwerte angepasst. Ebenso wurden auch die Werte des Berichtsjahres 2021 nach Vorliegen der Abrechnungen korrigiert, was zu einer Steigerung der Verbräuche (bezogen auf das Basisjahr 2020) um - 3 % führte. Diese Steigerung der Verbräuche wurde in diesem Berichtsjahr (2022) durch eine Verbrauchsreduktion von - 22 % kompensiert. Somit ergibt sich eine Gesamtreduktion (bezogen auf das Basisjahr 2020) von - 19,5 %. Diese Änderungen wurden bereits der SBTi mitgeteilt.

³ Der Verlauf von Scope 1 und 2 basiert auf den Projekten geplanter Maßnahmen und unter Einbeziehung des geplanten Wachstums.

⁴ BAU-Szenario: Diese Berechnung von Scope 2 beruht auf der Annahme, dass die Dekarbonisierung des Energiesektors nur noch mäßig voranschreitet (in Anlehnung an BMWK, 2021)

⁵ Klimaschutzszenario: Diese Berechnung von Scope 2 beruht auf der Annahme, dass die Dekarbonisierung des Energiesektors die Klimaneutralität 2045 erreicht (in Anlehnung an Agora et al., 2021).



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

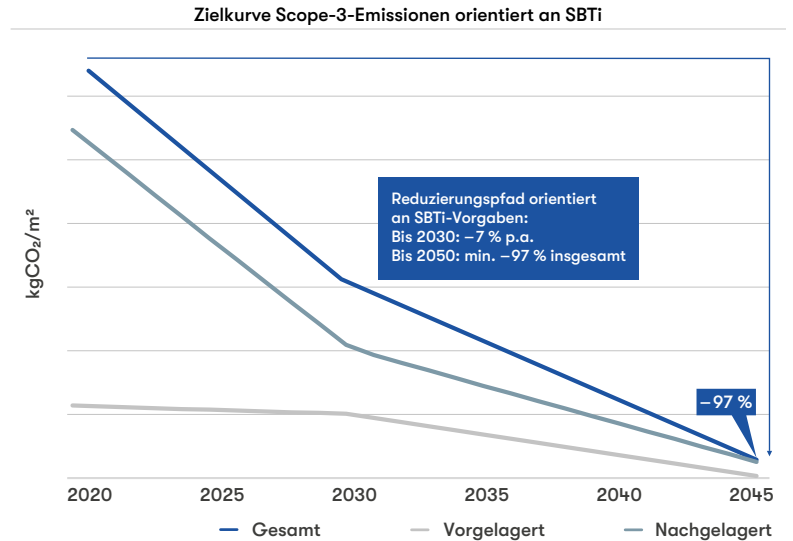


In Bezug auf unsere **Scope-3**-Emissionen, die circa 99 % der Gesamtemissionen ausmachen, wurde im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von 4 % relativ verzeichnet, welche unter anderem auch aus einer Erhöhung der fertiggestellten Projekte um 323 % resultiert. Die 2021 abgeleiteten Maßnahmen konnten mithilfe einer lebenszyklusbasierten Softwareauswertung detailliert werden, [☰ Tabelle 006](#).

Im Rahmen der Weiterentwicklung und Konkretisierung des Ansatzes zur Reduzierung von **Scope-3**-Emissionen und der Erreichung von Netto-Null-Emissionen in diesem Feld wurden neben der Arbeitsaufnahme von bereichsübergreifenden Arbeitsgruppen die möglichen Scope-3-Zielpfade analysiert und verglichen. Hierbei lag der Fokus vor allem auf fertiggestellten Gebäuden. [☰ Abbildung 007](#) zeigt ein Beispiel für die Anforderungen, die eine Reduktion zur Erreichung unserer Net-Zero-Zielsetzung im Einklang mit den Vorgaben der SBTi hat. Die Informationen aus den Emissionsquellen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette des Gebäudes aus Sicht von Instone Real Estate als Projektentwickler sowie die technologischen Möglichkeiten in den Lebenszyklusphasen der Gebäude sind in die Herleitung eingeflossen. Das Energiemanagement in der Planungsphase für die von Instone Real Estate entwickelten Gebäude ist somit direkt mit der Reduzierung von THG-Emissionen verbunden. Im Rahmen der Erfassung der Gebäude in der Lebenszyklusanalyse-Software werden Energieträger, Energieverbrauch und -intensität erfasst.¹ Unterschiedliche Optionen zum Energiekonzept einzelner Projekte können verglichen und beurteilt werden. Die Verantwortung hierfür liegt bei den Projektteams. Auf Basis des Vergleichs des Portfolios von fertiggestellten Gebäuden konnte eine durchschnittliche Erhöhung der Energieintensität in der Nutzungsphase im Vergleich zum Vorjahr um 9 % festgestellt werden. So ist zum Beispiel davon auszugehen, dass bis 2030 die Emissionen der Nutzungsphase schneller reduziert werden können als die der Herstellungsphase, da Technologien wie zum Beispiel zur deutlichen Dekarbonisierung in der Materialherstellung erst nach 2030 erwartet werden. Die Nutzungsphase ist dagegen abhängig von den verwendeten Energieträgern für Wärme und Strom. Zur Erreichung einer Reduktion der Emissionen in der Nutzungsphase von über 60 % bis 2030 ist ein Projektentwickler zum Teil abhängig von der Geschwindigkeit des Ausbaus von erneuerbaren Energien im Stromnetz und zentralen Wärmeträgern wie regenerativer Fernwärme. Im Winter 2022 wurde ein Projekt zur Herleitung von sogenannten Marginal Abatement Cost Curves (MACC) angestoßen, das im Jahr 2023 fortgesetzt werden soll und dessen Ergebnisse die Diskussionsgrundlage für Maßnahmen in der frühen Planungsphase von Projekten legen sollen.

Szenario für einen potenziellen Scope-3-Net-Zero-Zielpfad für die fertiggestellten Gebäude von Instone Real Estate (Basisjahr 2020)²

ABBILDUNG 007



¹ Für eine detaillierte Beschreibung der Anwendung der Lebenszyklusanalyse-Software siehe Geschäftsbericht 2021, Seite 80.
² Die vorgelagerten Emissionen beinhalten die Errichtung des Gebäudes (inkl. Materialherstellung), während sich die nachgelagerten Emissionen zum großen Teil aus der Nutzungsphase (95 %) und zu einem kleinen Teil (5 %) aus dem Abriss/der Entsorgung zusammensetzen.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Identifizierte Scope-3-Reduzierungsmaßnahmen in der frühen Entwicklungsphase zum 31.12.2022

TABELLE 006

Maßnahme	Lebensphase	Umsetzungsgrad ¹
Anteil wiederverwendbarer und recycelbarer Materialien in den Ausschreibungen sukzessive erhöhen und Anpassung der Dokumentationspflichten der Vertragspartner	Herstellungsphase	In Umsetzung
Planung unter Einbindung alternativer Baustoffe inkl. Holz	Herstellungsphase	In Umsetzung
Baustelleninfrastruktur (zum Beispiel stärkerer Einsatz von recyceltem Schutt für Wege und Aufschüttungen)	Herstellungsphase	In Umsetzung
Planung und Verbauung optimaler energietechnischer Lösungen	Nutzungsphase	In Umsetzung
Dialog mit Geschäftspartnern zur Weiterentwicklung von Smarthomelösungen, die energieeffizientes Verhalten fördern	Nutzungsphase	In Umsetzung
Vermehrte Planung von Photovoltaik auf Dächern, sobald die regulatorischen Rahmenbedingungen es erlauben	Nutzungsphase	In Umsetzung
Dialog mit Kommunen und Energieversorgern zum Ausbau der emissionsarmen Wärmeinfrastruktur und vermehrte Prüfung auf Einbau von Wärmepumpen	Nutzungsphase	In Umsetzung
Anpassung der Konzeption von Gebäuden, die einen vereinfachten Rückbau und die Wiederverwendung von Materialien erlaubt	Entsorgungsphase	In Umsetzung
Für Rückbautätigkeiten, die Instone Real Estate bei seinen Projekten vornimmt: Überarbeitungen der Anforderungen an Dienstleister, die diesen Teil übernehmen	Entsorgungsphase	In Umsetzung

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

🔗 GRI 305, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Risiko- und Chancen-Perspektive

TCFD Governance/Strategie/Risikomanagement/Kennzahlen und Ziele

GRI 201-2

Die Klimaszenarioanalyse für die Untersuchung von transitorischen und physischen Risiken wurde aktualisiert und erweitert.

Die Analyse von transitorischen Risiken und Chancen unter Betrachtung von zwei 1,5-°C-Szenarien und einem 2,6-°C-Szenario¹ wurde um Finanzkennzahlen von Instone Real Estate ergänzt und ausgewertet. Für die physischen Risiken wurde über die Einführung der Munich Re Climate Risk Assessment Suite die

Analyse auf ein projektspezifisches Niveau angehoben. Drei Szenarien mit einer Bandbreite von <2 °C, 3 °C und >4 °C² wurden betrachtet. Prozessual wird seit Mitte 2022 jedes Projektgrundstück des Portfolios auf potenzielle physische Risiken überprüft. Die Verantwortung für den Analyseprozess hatte die Nachhaltigkeitsabteilung. Sukzessive werden nun Verantwortlichkeiten an Projektverantwortliche übergeben, damit die Ergebnisse in Ankaufsentscheidungen und planerische sowie bauliche Anpassungen (siehe Maßnahmen ausgewiesen in [Tabelle 010](#)) einfließen können.

¹ Network for Greening the Financial System - NGFS (2022). Szenario „Net Zero 2050“ als Grundlage für 1,5-°C-Szenario und Szenario „Nationally Determined Contributions“ als Grundlage für das 2,6-°C-Szenario. Szenario-Portal.
² RCP-Szenarien 2.6, 4.5 und 8.5 des Weltklimarats.

Risiko- und Chanceneinschätzung im 1,5-°C-Szenario zum 31.12.2022

TABELLE 007

Treiber	Größenordnung	Finanzielle KPI	Risiko
Energiekosten im Betrieb	Anstieg Strompreis: ca. 49 % bis 2025, danach leichte Senkung auf hohem Niveau bis 2030. Anstieg Erdgaspreise: + ca. 84 % bis 2025, danach durchschnittliches Fünf-Jahres-Wachstum von ca. 23 % bis 2040	Kosten	●
Energiekosten auf dem Bau	Anstieg ca. 49 % bis 2025, danach leichte Senkung auf hohem Niveau bis 2030	Kosten	●
Entwicklung der Nachfrage	Anstieg Neubau: +781 Mio. m ² (+73 %); Anstieg Mehrfamilienhäuser: +182 Mio. m ² (+11 %)	Umsatz	●
Materialkosten Zementindustrie (Stahlbeton, Zementklinker)	Verdopplung der Preise bis 2030 (ca. +109 %), danach Stabilisierung und erneute Verdopplung 2040 bis 2050	Kosten	●
Materialkosten Stahl	Anstieg ca. 14 % bis 2025, Verdopplung bis 2045, aber sehr geringer Anteil	Kosten	●
Materialkosten Ziegel (nicht Zementklinker)	Anstieg Ziegel: bis zu 34 % bis 2030, Verdopplung der Preise bis 2050	Kosten	●
Materialkosten Kalksandstein	Anstieg Kalksandstein: bis zu 7 % bis 2030, bis zu 19 % bis 2050	Kosten	●
Materialkosten Holz	Ggf. Preisanstieg von Holz (Ausmaß nicht bekannt)	Kosten	●

● Höheres Risiko ● Mittleres Risiko ● Kein(e) Risiko/Chance ● Keine Information



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Die zusätzliche Einbeziehung von einem 2,6-°C-Szenario in die Analyse von **transitorischen Klimarisiken** stellt eine Erweiterung der letztjährigen Analyse dar (2021: Nur 1,5-°C-Szenario betrachtet durch Instone Real Estate). Außerdem beinhalten die Ergebnisse in diesem Jahr zusätzliche quantitativ-spezifische Berechnungen in Bezug auf Kosten, Umsatz und Profitabilität. Diese wurden unter Berücksichtigung von Marktveränderungen, Regulierung und Energiepreisentwicklungen im Rahmen der Energiekrise sowie Auswirkungen der Coronapandemie berechnet. Die verwendete Quelle der Szenarien, das Network for Greening the Financial System (NGFS), wurde – wo notwendig – durch aktuelle Materialpreise, makroökonomische Daten sowie interne Informationen ergänzt. Das 1,5-°C-Szenario wurde zusätzlich mit zwei Sensitivitäten quantifiziert. Im Szenario Net-Zero 2050 (1,5 °C) – nur auf Instone Real Estate bezogen – (Szenario 1 – Instone Real Estate) wird angenommen, dass alle übrigen Industriesektoren und damit auch die von Instone Real Estate bezogenen Materialien hinsichtlich ihrer Emissionsintensitäten auf heutigen Stand verweilen, was in diesem Szenario jedoch explizit nicht für den Energiesektor angenommen wird. Im Szenario Net-Zero 2050 (1,5 °C) (Szenario 2 – alle Industriesektoren) findet dagegen eine Transformation aller Industriesektoren statt, durch die die Emissions- und Energieintensitäten der Materialien sinken.

Über alle Szenarien hinweg sind deutlich stärkere Energie- und Emissionskostensteigerungen von 2022 bis 2030 gegenüber 2030 bis 2050 zu beobachten. Im 1,5-°C-Szenario ist dies vor allem auf den Übergang des Energiesektors zu einem höheren Anteil erneuerbarer Energien und einem schnelleren Ausstieg aus fossilen Brennstoffen einschließlich Gas zurückzuführen, die sich in einem entsprechend steilen Anstieg der Energiepreise niederschlagen. Ab 2030 stabilisieren sich vor allem die Energiepreise, während der CO₂-Preis in geringerem Maße weiter steigt.

Im 2,6-°C-Szenario werden niedrigere Transformationsaktivitäten angenommen, Energiepreise steigen weniger stark und hauptsächlich durch den Ausbau von Gas und zum Teil erneuerbaren Energien als Reaktion auf die heutige Energiekrise. Fossile Brennstoffe bleiben langfristig im Energiemix. Der CO₂-Preis bleibt auf einem nicht handlungsleitenden Niveau zurück.

Mithilfe der Szenarioannahmen konnten für die Geschäftstätigkeit sowie die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette auf Kosten- und Erlösseite Wirkungsketten von Klimarisiko- und -chancentreibern entwickelt werden.

Risikowentwicklungs- und Chanceneinschätzung der Herstellkosten im 1,5-°C- und 2,6-°C-Szenario zum 31.12.2022

TABELLE 008

Treiber	Betroffene KPI	Net-Zero 2050 (1,5 °C) – Instone Real Estate		Net-Zero 2050 (1,5 °C) – Alle Industriesektoren		NDC (2,6 °C)	
		2030	2050	2030	2050	2030	2050
Kosten							
Kostensteigerung							
Baustelleneinrichtung	Transportpreis	mittel	mittel	mittel	mittel	gering	gering
Baugrube und Gründung	Betonpreis	hoch	hoch	hoch	nicht vorhanden	hoch	gering
Rohbauarbeiten	Betonpreis Stahlpreis Kalksandsteinpreis Holzpreis Mauerwerkpreis Ziegelpreis	hoch	mittel	hoch	nicht vorhanden	hoch	gering
Dämmung	Dämmstoffpreis	hoch	mittel	mittel	nicht vorhanden	mittel	gering
Fenster	Glaspreis	gering	gering	gering	gering	gering	gering
Sanitärtechnik und Accessoires	Keramikpreis	mittel	mittel	mittel	nicht vorhanden	mittel	gering
Heizungstechnik	Stahlpreis Kunststoffpreis	mittel	gering	mittel	nicht vorhanden	mittel	gering

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Auf der **Kostenseite** wurden mithilfe der Szenarioannahmen Preisentwicklungen für Materialien, die für das Geschäftsmodell von Instone Real Estate relevant sind, errechnet. Die wichtigsten Materialien wurden auf Basis einer Übersicht der Herstellungskosten nach Gewerken identifiziert und zugeordnet. Die analysierten Materialien umfassen insgesamt einen Anteil von 72 % der Herstellungskosten, während der Rest jeweils unter der Materialitätsgrenze von 5 % liegt.

Die Ergebnisse zeigen, dass im 1,5-°C-Szenario 1 die höchsten Kostenanstiege sowohl bis 2030 als auch bis 2050 zu sehen sind. Im 1,5-°C-Szenario 2 ist dies auf die sinkenden Emissions- und Energieintensitäten der Materialherstellungen zurückzuführen. Diese Intensitätsreduzierungen ab 2030 könnten vor allem durch Effizienzsteigerungen und durch den Einsatz von Carbon Capture and Storage (CCS) und grünem Wasserstoff zum Beispiel für die Herstellung von Stahl, Beton und Ziegel erreicht werden.

Die steigenden Preise im Rahmen der aktuellen Energiekrise und der damit einhergehenden beschleunigten Transformation zu erneuerbaren Energien sind auch der ausschlaggebende Grund für die sehr ähnliche Kostensteigerung bis 2030 im 2,6-°C-Szenario. Die geringeren Kostensteigerungen bis 2050 des Szenarios sind dagegen darin begründet, dass im 2,6-°C-Szenario nach 2030 weniger restriktive Emissions- und Energievorgaben angenommen werden und damit eine geringe Preissteigerung bei CO₂ und Energie zu beobachten ist.

Risikoentwicklungs- und Chancen-einschätzung der Erlöstreiber im 1,5-°C- und 2,6-°C-Szenario zum 31.12.2022 TABELLE 009

Erlöstreiber	Betroffene KPI	Risiko- und Chanceneinschätzung
Flächenwachstum	Wohnflächenwachstum MFH	Chance
Subventionen	Subventionen	Gering
Kostenweitergabe	Margen	Mittel
Verkaufspreise	Margen	Chance

Die am stärksten von Transitionsrisiken betroffenen Gewerke sind Rohbauarbeiten sowie Baugrube und Gründung. Dies liegt zum einen an der überwiegenden Verwendung von Materialien mit hohen Emissions- und Energieintensitäten wie Stahl und Beton und zum anderen an ihrem hohen Anteil an den Herstellungskosten, welcher in Summe etwa 35 % beträgt.

Auf der **Erlösseite** konnten zwar Wirkungsketten von Klimarisiken und -chancen identifiziert werden, diese konnten durch fehlende Szenarioannahmen jedoch noch nicht in vergleichbarer Art und Weise quantifiziert werden. Für die Möglichkeit der Weitergabe von Kostensteigerungen, Verkaufspreisentwicklungen von effizientem Gebäude oder Subventionen für nachhaltiges Bauen wurden auf Basis öffentlich zugänglicher Quellen Studien und Artikel analysiert und mit internen Informationen abgeglichen, um zu einer qualitativen Ergebniseinschätzung zu gelangen. Entsprechend konnten auf der Erlösseite die zwei Klimaszenarien nicht differenziert betrachtet werden.

Die qualitative Einschätzung der Erlöse zeigt insbesondere zwei Chancen auf. Der Strategie zum Unternehmenswachstum steht selbst aus Sicht eines 1,5-°C-Szenarios nichts im Wege; auch hier wird weiterhin ein Flächenzuwachs an Neubauten von Mehrfamilienhäusern benötigt. Eine weitere Chance stellt dar, dass Instone Real Estate bereits sehr CO₂- und energieeffiziente Gebäude baut, welche laut ersten Studien potenziell höhere Preise erzielen könnten als konventionelle.

Ein geringes Risiko geht von der sich verändernden Subventionslage aus. Mit Auslaufen der KfW-Effizienzhausförderung fallen Zuschüsse weg, die nur einen kleinen einstelligen Prozentsatz der Umsatzerlöse ausmachen. Die zukünftige Entwicklung ist derzeit noch offen. [GRI 201-4](#)

Ein mittleres Risiko wurde einer sinkenden Möglichkeit zur Kostenweitergabe zugeordnet. Der Vergleich von deutschlandweiten historischen Daten von Baupreisen und Verkaufspreisen für neue Mehrfamilienhäuser zeigt seit dem



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Jahr 2021 eine leicht abnehmende Tendenz der Preisweitergabe. Es lässt sich derzeit nicht voraussagen, wie sich dieser Sachverhalt weiterentwickeln wird. Er ist jedoch ein wichtiger Faktor, um zu beurteilen, ob sich die prognostizierten Kostenanstiege in den Herstellungskosten der Gebäude zu einem Risiko für Instone Real Estate entwickeln könnten. Instone Real Estate wird diese Entwicklung regelmäßig überprüfen, um frühzeitig Maßnahmen zu entwickeln.







Zusammenfassend nutzt Instone Real Estate die Methodik der Klimaszenarioanalyse, um proaktives Transitionsmanagement zu betreiben und bei hohen Risiken rechtzeitig zielgerichtete Maßnahmen entwickeln zu können. Aus heutiger Sicht der Analyse ist das Geschäftsmodell von Instone Real Estate jedoch resilient gegenüber Klimarisiken. [GRI 201-4](#)

Die Analyse der **physischen Klimarisiken** wurde im Geschäftsjahr 2022 durch den Einsatz der MunichRe Climate Risk Assessment Suite automatisiert und im Vergleich zum Vorjahresprozess umgestellt. Alle vollkonsolidierten und umsatzrelevanten Projekte des Portfolios wurden analysiert und alle Projekte mit hohen Klimarisiken sind angehalten, Anpassungsmaßnahmen vorzunehmen.

≡ [Abbildung 008](#) zeigt die geografische Verteilung unterschiedlicher Gefahren im Instone-Portfolio hinsichtlich der MunichRe-Klimarisikobewertung. Hierbei werden mehr als 40 Jahre Datenerhebung zu Naturgefahren mit aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen für eine zuverlässige Risikobewertung herangezogen. Hohe Risiken sind überwiegend bei zwei Projekten in Baden-Württemberg zu erwarten und könnten insbesondere durch Hagel und Tornado ausgelöst werden. Hamburg, Nordrhein-Westfalen und Bayern Nord weisen jeweils ein Projekt mit erhöhtem Risiko auf. Insbesondere in Hamburg muss mit Überflutungsrisiken gerechnet werden. Von 25 erfassten Projekten weisen fünf Projekte (20 %) ein hohes Risiko für mindestens zwei Gefahren auf. Maßnahmen wurden in der Planung berücksichtigt.

ABBILDUNG 008



	Erdbeben		Hagel
	Waldbrand		Tornado, außertropische Zyklonen
	Blitzschlag		Flut { Fluss, Küste, Starkregen, Sturmflut



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Übersicht der Maßnahmen bei hohem Risiko für bestimmte physische Gefahren

TABELLE 010

Gefahr	Maßnahmen	Umsetzungsgrad ¹
Hagel (bei 60 % der Projekte mit erhöhtem Risiko)	Keine Glasdächer/Glasoberlichter einbauen Einsatz von Photovoltaikanlagen auf dem Dach und deren Ausrichtung und Sicherungsmaßnahmen prüfen, zweite wasserführende Ebene unter der Dacheindeckung	Umgesetzt
Flut (bei 40 % der Projekte mit erhöhtem Risiko)	Aufschüttung des Grundstücks, Errichtung von Plateaus, Entwässerungsmaßnahmen planen und umsetzen, fest eingebaute Schutzsysteme, der Tiefgarage, Abdichtung von Bodenplatte und Wänden, Rückstausystem/Rückbauklappen	Umgesetzt
Tornado (bei 100 % der Projekte mit erhöhtem Risiko)	Robuste Bauweise entsprechend statischer Anforderungen	Umgesetzt

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Umweltverschmutzung

a. Strategie und Wesentlichkeit

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse bestätigen für das Thema „Umweltverschmutzung“ (E12) eine Impact-Wesentlichkeit in Bezug auf die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit von Instone Real Estate. Bisher liegt keine Wesentlichkeit aus Risikoperspektive vor. Perspektivisch könnte die Verschmutzung der Umwelt durch Lärm, Staub oder giftige Stoffe jedoch verschiedene finanzielle Implikationen aufweisen. Zur Erhaltung ihrer Aktualität wird die Einschätzung der finanziellen Wesentlichkeit jährlich überprüft.

Im Rahmen der Due Diligence zum Thema Umweltverschmutzung konnten die folgenden potenziellen Verschmutzungsquellen¹ identifiziert werden:

- Giftige und gefährliche Stoffe in verwendeten Baustoffen und Materialien
- (Vor-)Belastung und Verunreinigungen durch Schadstoffe in den Böden von erworbenen Grundstücken für Brownfield-Projekte²
- Gefährliche und nicht gefährliche Abfälle sowie Schadstoffe auf den Projektbaustellen, teilweise verursacht durch die Vornutzung
- Emissionen durch Lärm und Staub auf den Baustellen

Zusätzlich wurde überprüft, welche Vorkehrungen, Regelungen und Maßnahmen bereits implementiert sind, um vorhandene Umweltverschmutzung auf ein Minimum zu reduzieren oder gänzlich zu vermeiden und ob es gegebenenfalls zusätzlichen Handlungsbedarf gibt.

Als Zielsetzung für das Handlungsfeld Umweltverschmutzung ist die Erfüllung der themenspezifischen Taxonomievorgaben³ für alle Instone-Projekte beschlossen worden.

 TCFD Kennzahlen und Ziele  GRI 306, 306-01, 306-2, 306-3, 306-4

¹ Eine potenzielle Verschmutzung von Wasser/Abwasser wird auf Seite 81 f. betrachtet.

² Definition von Brownfield-Projekten entsprechend den EU-Taxonomiekriterien für Neubau.

³ Die Taxonomie-VO gibt für die Aktivität „Errichtung von Neubau“ (NACE: 41) im Handlungsfeld „Vermeidung von Umweltverschmutzung“ folgende Do-No-Significant-Harm(DNSH)-Kriterien vor:

- Baustoffe und Materialien enthalten keine giftigen Stoffe,
- Bei Neubau auf Brownfield: Untersuchung des Standorts auf Schadstoffbelastung (ggf. Auflistung von Maßnahmen),
- Reduzierung von Lärm, Staub und Schadstoffen auf der Baustelle.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Quellen der Umweltverschmutzung und Maßnahmen

TABELLE 011

Verschmutzungsquelle	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
Gefährliche Stoffe in Baustoffen und Materialien	Alle Werkverträge mit Nachunternehmern schließen die Verwendung von Baustoffen und Materialien, die giftige Stoffe (entsprechend Appendix zum Beispiel Formaldehyd oder andere krebserregende flüchtige organische Verbindungen) enthalten, aus. Zur Kontrolle müssen die Nachunternehmen entsprechende Nachweise erbringen.	Umgesetzt
Schadstoffe im Boden	Je nach Sachverhalt greifen zur Vermeidung und Beseitigung von Schadstoffen im Boden von Brownfield-Projekten unterschiedliche Prozesse: Bei bereits bestehendem Verdacht auf Vorbelastungen im Boden zeigt diese der Voreigentümer oder die zuständige Kommune an. Gegebenenfalls gibt es bereits ein Bodengutachten (zum Beispiel nach ISO 18400) oder es wird im Rahmen des Ankaufsprozesses in Auftrag gegeben. Sollte im Rahmen der Due Diligence des Grundstücks der Verdacht aufkommen, dass es eine Vorbelastung geben könnte, wird ebenfalls ein Gutachten beauftragt. Der gleiche Fall tritt ein, wenn es sich um Grundstücke handelt, bei denen nach Anhang II der Richtlinie 2011/92/EU eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Für alle Fälle werden auf Basis des Gutachtens Maßnahmen eingeleitet und dokumentiert, die die Schadstoffe beseitigen. Die Beseitigung wird in der Regel von Gutachtern begleitet und die Beseitigung bestätigt. Falls es einen Eintrag im Altlastenkataster gab, wird dieser Eintrag nach bestätigter Beseitigung gelöscht.	Umgesetzt
Schadstoffe und Abfälle auf der Baustelle	Alle Werkverträge mit Vertragspartnern regeln die Verpflichtung zu einer Entsorgung von nicht gefährlichem Abfall, Bauschutt und Baumüll entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz ² und damit der Zuführung der wiederverwendbaren und recyclingfähigen Stoffe in den Kreislauf. Sollten gefährliche Schadstoffe und Abfälle zum Beispiel im Rahmen des Abrisses von Gebäuden aus der Vornutzung gefunden werden, sind diese zu trennen und entsprechend sicher zu entsorgen. Rahmenwerke sind hier das Kreislaufwirtschaftsgesetz ² in Deutschland und die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe“ (TRGS). Zur Kontrolle müssen die Vertragspartner entsprechende Nachweise vorbringen.	Umgesetzt
Lärm und Staub auf der Baustelle	Alle Vertragspartner unterzeichnen die von Instone Real Estate erstellte Baustellenordnung, die konkrete Vorgaben zur Minimierung von Lärm- und Staubentwicklung nach den Rahmenwerken der Berufsgenossenschaften in Bezug auf Gesundheit und Arbeitssicherheit und der Richtlinie für nicht straßengebundene Maschinen und Geräte macht.	Umgesetzt

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

² Das deutsche Kreislaufwirtschaftsgesetz schreibt in § 14, Absatz 2 eine Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling und die sonstige stoffliche Verwertung von nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfällen von min. 70 % des Gesamtgewichts vor. Die Einhaltung des Gesetzes erfüllt damit auch das thematisch zugehörige DNSH-Kriterium der EU-Taxonomie für Neubau.

b. Maßnahmen und Umsetzung

Impact-Perspektive

Die Analyse im Geschäftsjahr 2022 hat ergeben, dass in Bezug auf alle Verschmutzungsquellen bereits Maßnahmen im Geschäftsablauf integriert sind. Zusätzlich wurden alle betroffenen Bereiche wie zum Beispiel der Einkauf und die Projektverantwortlichen noch einmal für das Thema sensibilisiert und mit den Dokumentationsanforderungen im Rahmen der Taxonomieprüfung vertraut gemacht. Bei Bedarf wurden Anpassungen vorgenommen, um sicherzustellen, dass die Umweltverschmutzung für jedes Projekt minimiert werden kann, [☰ Tabelle 011](#).

Risiko- und Chancen-Perspektive



Sollte es zu einer Umweltverschmutzung kommen, die gegen Gesetze verstößt, besteht das Risiko von Strafzahlungen, Kosten für die Beseitigung der Umwelt-

schäden sowie finanziellen Verlusten durch einen möglicherweise erlittenen Imageschaden. Das Risiko für einen solchen Vorfall wird als niedrig eingeschätzt, da vertragliche Regelungen und das Auswahlverfahren der Vertragspartner darauf abzielen, nur Geschäftspartner zu beauftragen, die stets mindestens gesetzliche Anforderungen einhalten. Zudem ist es möglich, dass die Maßnahmen zur Verhinderung von Umweltverschmutzung verstärkt werden müssen, um aktuelle und künftige Regulierungen einhalten zu können oder Taxonomiekonformität von Projekten zu erreichen.

Darin bestehen auch die potenziell positiven finanziellen Auswirkungen und Chancen. Durch die Erreichung der Nachhaltigkeit im Sinne der EU-Taxonomie von Gebäuden kann Instone Real Estate zeigen, dass wirkungsvoll gegen Umweltverschmutzung vorgegangen wird und hohe Standards eingehalten werden. Durch die Steigerung der Produktattraktivität erhofft sich Instone Real Estate positive Auswirkungen vieler Stakeholdergruppen, insbesondere der Kunden, Investoren, Finanzinstitute sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Wasserverbrauch und -management (III)

a. Strategie und Wesentlichkeit

„Wasserverbrauch und -management“ (E10) und damit auch der Schutz von Wasserressourcen ist Teil der Nachhaltigkeitsstrategie von Instone Real Estate und als Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse doppelt wesentlich.

Um zu beobachten, inwiefern sich der fortschreitende Klimawandel auf Wasserressourcen auswirkt, wird hier die physische Klimarisikoanalyse (siehe auch Abschnitt Klimawandel) genutzt.

Ebenso hat Instone Real Estate die Themen Wasserverbrauch und -management, das den Schutz von Wasserressourcen einschließt, im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen einer Due Diligence analysiert. Ursachen für hohe Wasserverbräuche und das Risiko zur Verunreinigung von Wasser im Rahmen der Geschäftstätigkeit liegen begründet:

- in der Vorbelastung beziehungsweise Verunreinigung des Grundwassers vor Ankauf von Grundstücken,
- im Wasserverbrauch auf der Baustelle,
- im Wasserverbrauch in der Nutzungsphase der Gebäude,
- in der Einleitung von Abwasser auf der Baustelle,
- im Schutz umliegender Gewässer zu Baustellen und den späteren Gebäuden.¹

Es wurde überprüft, welche Vorkehrungen, Regelungen und Maßnahmen bereits implementiert sind, um Wasserressourcen zu schützen und ob es gegebenenfalls zusätzlichen Handlungsbedarf gibt.

Als Zielsetzung für das Handlungsfeld Wasserverbrauch und -management ist die Erfüllung der themenspezifischen Taxonomievorgaben² bei mindestens 90 % aller betreffenden Instone-Projekte (Objekte mit gewerblicher Nutzung; beginnend mit Vergaben in 2023) beschlossen.

[TCFD Kennzahlen und Ziele](#) [GRI 303-1, 303-2, 303-3](#)

¹ Da Instone Real Estate ausschließlich Immobilien im urbanen Raum entwickelt und damit höchstens indirekt über zulaufende Flüsse Berührungspunkte mit Meeresressourcen hat, werden diese aus dem Maßnahmenpaket ausgeschlossen.

² Die Taxonomie-VO gibt für die Aktivität „Errichtung von Neubau“ (NACE: 41) im Handlungsfeld „Wasser“ folgende Do-No-Significant-Harm(DNSH)-Kriterien vor:

- Spezifische Wassereffizienz von Sanitäreinrichtungen bei gewerblichen Flächen.
- Wasser auf der Baustelle: Ermittlung und ggf. Behebung der Risiken einer Umweltschädigung im Zusammenhang mit der Erhaltung der Wasserqualität und der Vermeidung von Wasserknappheit.
- Falls nicht bereits über eine Umweltverträglichkeitsprüfung abgedeckt: Ausarbeitung eines Bewirtschaftungsplans für Wassernutzung und Gewässerschutz möglicherweise betroffener Wasserkörper.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Wasserschutzpotenziale und Maßnahmen

TABELLE 012

Wasserschutzpotenziale	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
Bestehende Verunreinigung des Grundwassers auf Grundstücken	Vor Ankauf wird das Grundwasser der Grundstücke bereits einer baulichen und chemisch-analytischen Prüfung unterzogen sowie gegebenenfalls durch Gutachten ergänzt. Auf dieser Basis werden im Falle einer Kaufentscheidung Maßnahmen umgesetzt, um die Verunreinigung zu beheben. In der Regel sind Aussagen hierzu im Bodengutachten oder einem hydrologischen Gutachten enthalten.	Umgesetzt
Wassereffizienz in der Nutzungsphase von gewerblichen Flächen	Im Jahr 2022 wurde das Leistungsverzeichnis für Vertragspartner, die für den Einbau von Sanitärprojekten beauftragt werden, um die maximalen Durchlaufzeiten von Sanitäranlagen wie Handwaschbecken, Duschen, WCs und Urinalen ² angepasst. Neben gewerblichen Flächen werden auch im Wohnbereich in ersten Projekten wasserreduzierte Sanitärprojekte eingebaut.	In Umsetzung
Wassereffizienz auf der Baustelle	Mit der Ersterhebung vom Wasserverbrauch auf Baustellen im Geschäftsjahr 2022 legt Instone Real Estate den Grundstein für die Definition von Reduzierungsmaßnahmen, die mit den Projektverantwortlichen im Geschäftsjahr 2023 entwickelt werden sollen. Aktuell regelt eine interne Bauordnung, dass benötigtes Bauwasser nur an vorher festgelegten und abgestimmten Stellen entnommen werden darf, um eine möglichst gute Kontrolle über Menge und verantwortliche Nutzung zu gewährleisten. Zur Kontrolle liegen entsprechende Verbrauchsdaten vor.	In Umsetzung
Abwassereinleitung und Verschmutzungsprävention auf der Baustelle	Der Schutz von umliegenden Gewässern, des Grundwassers und anderer natürlicher Flächen in der Umgebung (Erhaltung der Wasserqualität und Vermeidung von Wasserknappheit) der Baustelle wird bei Projekten mit der Pflicht zu Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anhang II der Richtlinie 2011/92/EU standardmäßig überprüft. Für Projekte ohne UVP muss zukünftig ein sogenannter Bewirtschaftungsplan erstellt werden, der Risiken und Maßnahmen ermittelt. Dieser wird, wenn notwendig, von den Wasserschutzbehörden in der Baugenehmigung als entsprechende Auflage zur Baugenehmigung Instone Real Estate mitgeteilt. Zusätzlich regelt die Baustellenordnung, wie die Vertragspartner bei der Einleitung von Abwasser vorgehen müssen (zum Beispiel Reinigungsvorschriften, Einleitungsverbote ins Erdreich etc.).	Umgesetzt

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

² Maximale Durchlaufzeiten wurden im Einklang mit dem DNSH-Kriterium der EU-Taxonomie für Neubau festgelegt.

b. Maßnahmen und Umsetzung

Impact-Perspektive

Die Due Diligence hat ergeben, dass in Bezug auf den Schutz von Wasserressourcen als Teil des Wassermanagements bisher nur wenige Maßnahmen im Geschäftsablauf integriert waren. In diesem Kontext und im Rahmen der Dokumentationsanforderungen für die Taxonomieprüfung wurden vier Maßnahmen (weiter-)entwickelt und mithilfe der Einkaufs- sowie Projektverantwortlichen projektbezogen umgesetzt, [Tabelle 012](#).

Risiko- und Chancen-Perspektive



Auch wenn das finanzielle Risiko zum Beispiel durch die Kosten von Wasser kurz- bis mittelfristig nur materieller Art sein könnte in Form von Herstellungskosten, zeigen Klimaszenarien Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels, zum Beispiel in Form von Dürren und des Absinkens des Grundwasserspiegels. Instone Real Estate rechnet mittel- bis langfristig damit, dass Kosten lokal steigen werden, wenn im Rahmen des Klimawandels Wasser in einigen Regionen in Deutschland temporär zu einem seltenen Gut werden könnte. Treiber für Kostensteigerungen könnten höhere Wasserpreise, höhere Kosten der Beschaffung und des Transports oder gegebenenfalls Mehrkosten durch langsameren Baufortschritt bei Engpässen sein.

Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Biodiversität (III)

a. Strategie und Wesentlichkeit

Der Schutz von Biodiversität ist Teil der Nachhaltigkeitsstrategie. Die Wesentlichkeitsanalyse ergab, dass das Thema „Biodiversität“ (E2) für Instone Real Estate doppelt wesentlich und das Thema „Brownfield-Entwicklungen“ (E9) aus der Impact-Perspektive wesentlich ist.

Für das übergeordnete Thema des Schutzes von Biodiversität wurde im Rahmen einer themenspezifischen Due Diligence im Geschäftsjahr 2022 analysiert, wo die höchsten Risiken zur Gefährdung von Biodiversität im Rahmen der Geschäftstätigkeit liegen. Dies sind:

- Projekte auf Grundstücken, auf denen gefährdete Arten leben (kann auch Brownfield-Projekte betreffen),
- Projekte auf Grundstücken, auf denen nicht gefährdete Arten leben (kann auch Brownfield-Projekte betreffen),
- Greenfield-Projekte, insbesondere auf Grundstücken mit besonders hoher Biodiversität,
- Versiegelung von Flächen.

Ebenso wurde überprüft, welche Vorkehrungen, Regelungen und Maßnahmen bereits implementiert sind, um Biodiversität zu erhalten und ob es gegebenenfalls zusätzlichen Handlungsbedarf gibt.

Als Zielsetzung für das Handlungsfeld Biodiversität ist zukünftig die Überprüfung der themenspezifischen Taxonomievorgaben¹ für alle potenziellen Instone-Projekte vor Erwerb beschlossen worden.

b. Maßnahmen und Umsetzung

Impact-Perspektive

Die Analyse im Geschäftsjahr 2022 hat ergeben, dass bezüglich des Schutzes von Biodiversität bereits einige Maßnahmen im Geschäftsablauf integriert waren. In diesem Kontext und im Rahmen der Dokumentationsanforderungen für die Taxonomieprüfung wurden fünf Maßnahmen (weiter-)entwickelt und diese mithilfe der Einkaufs- und Projektverantwortlichen projektbezogen umgesetzt,

☰ [Tabelle 013](#), ☁ [TCFD Kennzahlen und Ziele](#) 📄 [GRI 304-2, 304-3, 304-4](#)

¹ Die Taxonomie-VO gibt für die Aktivität „Errichtung von Neubau“ (NACE: 41) im Handlungsfeld „Biodiversität“ folgende Do-No-Significant-Harm(DNSH)-Kriterien vor:

- Falls Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus rechtlichen Gründen notwendig: Maßnahmenliste zur Erhaltung der betroffenen Schutzgebiete.
- Kein Neubau in Wäldern, auf Greenfield mit anerkannter hoher biologischer Vielfalt, auf Ackerland mit mäßiger bis hoher unterirdischer Fruchtbarkeit gem. EU LUCAS.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Potenziale zum Schutz von Biodiversität und Maßnahmen

TABELLE 013

Potenziale zum Schutz von Biodiversität	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
Schutz von gefährdeten Arten	Mit Einführung der standardmäßigen Taxonomieprüfung werden weiterhin für alle neuen Projekte mit einem Vorkommen gefährdeter Arten (Flora und Fauna im Sinne der europäischen Roten Liste) geprüft und Maßnahmen mit den Umweltbehörden und -verbänden vereinbart.	In Planung
Umsiedlung von Tieren und ggf. Pflanzen	Um Biodiversitätsaspekte der Grundstücke zu adressieren, arbeitet Instone Real Estate eng mit Naturschutzbehörden, Landschaftsplanern und Naturschutzverbänden zusammen und legt Maßnahmenkataloge zur Umsiedlung beziehungsweise dem Verbleib von Tieren und Pflanzen vor Ort fest. Dabei werden beispielsweise Brut- oder Aktivitätszeiten von Fledermäusen berücksichtigt.	Umgesetzt
Vermeidung von Greenfield-Projekten auf Flächen oder in direkter Nachbarschaft von Flächen mit hoher Biodiversität	Mit Einführung der standardmäßigen Taxonomieprüfung für alle neuen Projekte werden die Grundstücke auf hohe Biodiversität zum Beispiel auf Ackerland mit mäßiger bis hoher Fruchtbarkeit und unterirdischer Fruchtbarkeit gemäß EU LUCAS auf einer Grünfläche mit anerkannter hoher biologischer Vielfalt oder in Wäldern für unsere Geschäftstätigkeit geprüft. Zu Schutzgebieten in direkter Nachbarschaft werden entsprechende Abstände eingehalten.	In Umsetzung
Ausgleichsflächen für versiegelte Flächen	Instone Real Estate kommt den Anforderungen zur Schaffung von Ausgleichsflächen, die mindestens eine vergleichbare Biodiversität aufweisen, nach. Entsprechend der Ausrichtung auf Wohnen im urbanen Raum kommt es bei der Mehrheit der Projekte nicht zur Nettoeversiegelung von Flächen.	Umgesetzt
Gestaltung von gemeinsamem Lebensraum für Natur und Mensch	Die Zusammenarbeit mit Naturschutzbehörden, Landschaftsplanern und Naturschutzverbänden nutzt Instone Real Estate auch, um Lebensräume während und nach Fertigstellung der Projekte sicherzustellen. Beispiele dafür sind die Anbringung von Nistkästen, Förderung von Bienenansiedlungen oder Bau von Gründächern für Insekten und zur Regenwasserretention (Regenwasser-Rückhaltung zur Kanalentlastung).	In Umsetzung

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

Risiko- und Chancen-Perspektive



Aus finanzieller Sicht beeinflusst die Erhöhung von Biodiversitätsstandards im Rahmen von Bauvorhaben deren Umsetzungskosten. Insbesondere eine biodiversitätsfreundliche Gestaltung von Dachbegrünungen und anderer Flächen auf dem Baugrundstück führen zu einem Kostenanstieg. Daneben hat die Flächenkonkurrenz, das heißt die Abwägung, mehr Flächen freizulassen und entsprechend zu gestalten, als es die gesetzlichen Vorgaben vorsehen, oder die, das Projekt beziehungsweise das Baugrundstück mit so viel Wohnraum wie

möglich zu versehen, eine Auswirkung auf die für Instone Real Estate erzielbaren Umsätze. Im Geschäftsjahr 2022 wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse bisher nur die grundsätzlichen Wirkungsketten von Biodiversitätsaspekten auf die finanzielle Performance von Instone Real Estate diskutiert. Eine quantitative Erfassung ist für die folgenden Jahre geplant. Die geplante Einarbeitung in die Empfehlungen der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) wurden aufgrund der Vorrangigkeit der Prozessimplementation und Dokumentation der Projekte auf EU-Taxonomiekonformität verschoben.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Verbrauch natürlicher Ressourcen und Recycling (III)

📄 GRI 301, 301-1, 301-2, 301-3

a. Strategie und Wesentlichkeit

Eine effektive Ressourcennutzung und der Übergang zur Kreislaufwirtschaft sind Teil der Nachhaltigkeitsstrategie von Instone Real Estate. Die Wesentlichkeitsanalyse ergab, dass der „Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling“ (E1) sowie die „Baustoffauswahl“ (E6), also der Einsatz ökologischer Materialien, für Instone Real Estate doppelt wesentlich ist. Wichtiges Indiz ist dafür nicht zuletzt, dass ca. 28 % des gesamten THG-Fußabdrucks¹ von Instone Real Estate der Herstellungsphase unserer Objekte zuzuordnen sind. Der sukzessive Umstieg auf recycelte, wiederverwendbare und wiederverwendete Baustoffe und Materialien stellt damit einen wesentlichen Hebel für die Klimazielsetzung dar.

Wie für die anderen Umweltaspekte hat Instone Real Estate auch für dieses Thema im Geschäftsjahr 2022 in einer Due Diligence analysiert, wo die höchsten Potenziale für die optimale Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft im Rahmen der Geschäftstätigkeit liegen:

- Gestaltung von Abriss bei Vornutzung und der Baustelleninfrastruktur,
- Zuführung des größtmöglichen Anteils von nicht gefährlichem Abfall und Bauschutt ins Recycling oder die Wiederverwendung entsprechend dem in Deutschland geltenden Kreislaufwirtschaftsgesetz,
- Anpassung der Auslegung der Gebäude und der Bautechnik,
- Erhöhung des Anteils von recycelten, wiederverwendbaren, wiederverwendeten Baustoffen und Materialien.

Ebenso wurde überprüft, welche Vorkehrungen, Regelungen und Maßnahmen bereits implementiert sind, um die effiziente Ressourcennutzung und Prinzipien der Kreislaufwirtschaft zu fördern und ob es gegebenenfalls zusätzlichen Handlungsbedarf gibt.

Als Zielsetzung für das Handlungsfeld Verbrauch natürlicher Ressourcen und Recycling ist zum einen die Erfüllung der themenspezifischen Taxonomievorgaben² bei allen Instone-Projekten durch die Einhaltung gesetzlicher Pflichten beschlossen. Und zum anderen ist es Ziel bei der Baustoffauswahl eine große Schnittmenge zwischen natürlichen alternativen Baustoffen, Konstruktionsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit zu erreichen.

☁️ [TCFD Kennzahlen und Ziele](#)

b. Maßnahmen und Umsetzung

Impact-Perspektive

Die Analyse im Geschäftsjahr 2022 hat ergeben, dass in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft bisher nur wenige Maßnahmen im Geschäftsablauf integriert waren. In diesem Kontext und im Rahmen der Dokumentationsanforderungen für die Taxonomieprüfung wurden die in [Tabelle 014](#) aufgeführten Maßnahmen (weiter-)entwickelt und mithilfe der Einkaufs- und Projektverantwortlichen projektbezogen umgesetzt. Zudem hat im vierten Quartal eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern von Projektmanagement, Einkauf, Projektservice und Nachhaltigkeitsteam, die operative Umsetzung für das Thema Kreislaufwirtschaft aufgegriffen, um weitere Maßnahmen ergreifen zu können.

Zusätzlich haben die IMPACT-Arbeitsgruppen „Nachhaltiger Bauen“ und „Holzhybrid-Bauweise“ begonnen, die in der Regel bei Instone Real Estate eingesetzten Baustoffe, Optimierungspotenziale und Alternativen von natürlichen Baustoffen hinsichtlich Ökologie, Konstruktionsmöglichkeit und Wirtschaftlichkeit zu analysieren. Angestrebt wird eine optimale Lösung unter Berücksichtigung der vorangegangenen Gesichtspunkte. Eine schrittweise Anpassung und Überprüfung ist entsprechend des technologischen Fortschritts und der Anpassung der Baustoffe in den nächsten Jahren zur Erreichung der Klimaneutralität notwendig.

¹ Umfasst Instone Real Estate Group SE Scope 1, 2 und 3 siehe Tabelle Seite 58.

² Die Taxonomie-VO gibt für die Aktivität „Errichtung von Neubau“ (NACE: 41) im Handlungsfeld „Kreislaufwirtschaft“ folgende Do-No-Significant-Harm(DNSH)-Kriterien vor:

- Mindestens 70 % des nicht gefährlichen Bauschutts/-mülls und Abbruchs gehen in Wiederverwendung oder Recycling.
- Beachtung von Best-Practices zur Behandlung von gefährlichen Stoffen und Materialtrennung.
- Die Auslegung der Gebäude und die Bautechnik unterstützt die Kreislaufwirtschaft.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Potenziale zur Förderung der effizienten Ressourcennutzung und Recycling und Maßnahmen

TABELLE 014

Potenziale zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Baustoffauswahl	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
Wiederverwendung und Recycling von nicht gefährlichem Abfall und Bauschutt	Alle Verträge mit den Vertragspartnern, die Instone Real Estate für die Entsorgung von Abfällen auf Baustellen beauftragt, müssen weiterhin das deutsche Kreislaufwirtschaftsgesetz und dessen Anpassungen berücksichtigen. ² Die gleichen Anforderungen werden an die Beseitigung von Abbruch von Gebäuden aus der Vornutzung gestellt.	Umgesetzt
Anpassung der Auslegung der Gebäude und der Bautechnik	Alle Verträge mit Vertragspartnern enthalten die Anforderung, dass die Auslegung der Gebäude und die Gebäudetechnik mindestens in Übereinstimmung mit Norm ISO 20887 oder vergleichbaren Normen für die Bewertung der Demontage oder der Anpassungsfähigkeit von Gebäuden zur Steigerung der Ressourceneffizienz, Anpassungsfähigkeit, Flexibilität und Demontagefähigkeit sind.	In Planung
Erhöhung des Anteils von recycelten, wiederverwendeten Baustoffen und Materialien	Zum Teil können recycelte Materialien für die Erschließung und/oder Errichtung der Projekte genutzt werden. Instone Real Estate arbeitet daran, die Anteile der verbauten recycelten und wiederverwendbaren Materialien zu erfassen und graduell zu steigern.	In Planung
Baustoffauswahl	Analyse der bisherigen eingesetzten Baustoffe auf Alternativen, insbesondere im Hinblick auf die nachhaltige Materialwahl, den Klimaschutz, die Ressourcenschonung, den Schutz der Gesundheit und Umwelt sowie nachhaltiger Lieferketten unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit	In Umsetzung
Holzhybridbau	Analyse von Umsetzungsmöglichkeiten in Holzhybrid-Bauweise	In Umsetzung

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

² Das deutsche Kreislaufwirtschaftsgesetz schreibt in § 14, Absatz 2 eine Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling und die sonstige stoffliche Verwertung von nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfällen von mindestens 70 % des Gesamtgewichts vor. Die Einhaltung des Gesetzes erfüllt damit auch das thematisch zugehörige DNSH-Kriterium der EU-Taxonomie für Neubau.

Risiko- und Chancen-Perspektive



Der wichtigste Aspekt für die Beurteilung der finanziellen Wesentlichkeit von Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft sind Baustoffe und Materialien.

Die Kosten beziehungsweise Einsparungen, die gegebenenfalls mit einer Umstellung auf recycelte, wiederverwendete und/oder alternative natürliche Baustoffe und Materialien für Instone Real Estate verbunden sind, lassen sich aktuell noch nicht quantitativ bestimmen. Dies liegt zum einen an der Volatilität der Preise für konventionelle, aber auch natürliche Materialien und Baustoffe, zum anderen daran, dass Produkte aus recycelten, wiederverwendbaren oder natürlichen Rohstoffen, wenn überhaupt, nicht in ausreichender Menge auf dem Markt verfügbar sind. Teilweise fehlt auch noch die passende Technologie, wie zum Beispiel in Bezug auf Zement. Instone Real Estate rechnet auf Basis der Erkenntnisse der Studie „Klimaneutrales Deutschland 2045“³ frühestens Anfang der 2030er-Jahre damit, zu einem emissionsarmen Produkt Zugang zu haben.

Dementsprechend kann heute nur die Aussage getroffen werden, dass Instone Real Estate die Entwicklung beobachtet und die finanziellen Implikationen für das Geschäftsmodell quantifiziert, sobald dies auf Basis von verfügbaren Informationen möglich ist.

🔗 GRI 306, 306-01, 306-2, 306-3, 306-4

³ Prognos; Öko-Institut; Wuppertal-Institut: Klimaneutrales Deutschland 2045. Wie Deutschland seine Klimaziele schon vor 2050 erreichen kann. Langfassung im Auftrag von Stiftung Klimaneutralität, Agora Energiewende und Agora Verkehrswende: AGORA, 2021. – 231/05-S-2021/DE | Version 1.0, Juni 2021.

Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**Grundlagen
des Konzerns**► Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

EU-Taxonomie (III)

EU-Taxonomie – Sachverhalt

Die Berichtspflichten aus Art. 8 der Taxonomieverordnung (Taxonomie-VO) knüpfen an das Bestehen einer Pflicht zur nichtfinanziellen Berichterstattung nach der Non-Financial Reporting Directive, die im deutschen HGB umgesetzt wird, an.

In seinem Anwendungsbereich verpflichtet Art. 8 Abs. 1 und 2 der Taxonomie-VO Unternehmen zur Offenlegung ihrer taxonomiefähigen und -konformen Umsatzerlöse, CapEx und OpEx. Diese Pflicht wird durch ergänzende Rechtsakte sowohl inhaltlich (Delegierter Rechtsakt zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel) als auch formell (Delegierter Rechtsakt zum Art. 8 der Taxonomie-VO inklusive entsprechende Anhänge) konkretisiert.

Eine Offenlegung für Instone Real Estate wird für das Geschäftsjahr 2025 mit Ausweitung des Berichtssscopes nach der maßgeblichen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zur Aufstellung eines nichtfinanziellen Berichts und somit auch zur Offenlegung von Taxonomie-KPIs nach Maßgabe des Art. 8 Abs. 1 Taxonomie-VO verpflichtend sein.

Das Geschäftsmodell der Instone Real Estate Group SE besteht darin, Wohnimmobilien zu entwickeln. Dabei handelt es sich um eine taxonomiefähige Wirtschaftsaktivität „7.1 Neubau“, für die entsprechend technische Bewertungskriterien und „Do No Significant Harm“-Kriterien vorliegen. Weitere Wirtschaftsaktivitäten aus „7.2. Renovierung bestehender Gebäude“ sind entsprechend der Definition der Delegierten Verordnung nicht Bestandteil des Geschäftsmodells von Instone Real Estate. Die unter „6.5. Personenbeförderung im Orts- und Nahverkehr, Personenkraftverkehr“ fallende Wirtschaftsaktivität des Leasings (von Dienstfahrzeugen) hinsichtlich einer CapEx-Betrachtung und „7.7. Erwerb

von und Eigentum an Gebäuden“, im Speziellen bei Instone Real Estate die zu betrachtende Zwischenvermietung während der Baurechtschaffung und vor Abbruch/Neubau fallende Wirtschaftsaktivitäten, überschreiten nicht die von Instone Real Estate festgelegte Wesentlichkeitsschwelle. Sie werden daher als nicht wesentlich deklariert.

Potenziell taxonomiefähige Umsatzerlöse, CapEx und OpEx fallen unter eine festgelegte Wesentlichkeitsschwelle von 3 %.

Damit verfolgt Instone Real Estate die Auslegung, dass Angaben nur dann aufzunehmen sind, wenn sie zum Verständnis des Geschäftsverlaufs, der Lage und der voraussichtlichen Entwicklung erforderlich sind. Dies entspricht der Auslegung des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e. V. (DRSC) in seiner Eingabe an die Europäische Kommission zu verschiedenen Themenstellungen im Zusammenhang mit der Anwendung von Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung vom 7. Dezember 2021.

Um feststellen zu können, welche Relevanz die Wirtschaftsaktivitäten und die damit verbundenen Umsatzerlöse, CapEx und OpEx im Instone-Konzern haben, war es in der Vorbereitung erforderlich, die Taxonomieoffenlegung für die Instone Real Estate Group SE in Bezug auf die drei Sachverhalte Umsatzerlöse, CapEx, OpEx wie im Folgenden zu bewerten:

- a. Umsatzerlöse aus der Projektentwicklung werden im IFRS-Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE hauptsächlich nach der „Revenue recognition over time“-Methode gemäß IFRS 15 erfasst. Allerdings können einige der technischen Bewertungskriterien (zum Beispiel „Blower-Door-Test“) oder der DNSH-Kriterien erst nach Fertigstellung eines Neubaus final geprüft beziehungsweise dokumentiert werden.

Um den taxonomiekonformen Umsatz periodengerecht darzustellen und ihn auch in Relation zum gesamten Jahresumsatz stellen und somit eine Aussagekraft entfalten zu können, ist es unabdingbar, Kriterien festzulegen, die auf eine Taxonomiekonformität auch bereits vor Abschluss des Baus und bei Vereinnah-

¹ Genaue Anforderungen aller Kriterien finden sich hier: EU Taxonomie Kompass für Neubau.

² Entwicklung von Bauprojekten für Wohn- und Nichtwohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte für den späteren Verkauf sowie Bau vollständiger Wohn- oder Nichtwohngebäude auf eigene Rechnung zum Weiterverkauf oder auf Honorar- oder Vertragsbasis (insbesondere NACE-Codes F.41.1 und F.41.2, die auch Tätigkeiten mit dem NACE-Code F.43 umfassen).



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

mung der Umsatzerlöse nach der „Revenue recognition over time“-Methode hinweisen. Gleichwohl wird in den Kaufverträgen, die Instone Real Estate mit seinen Kunden abschließen wird, die Verpflichtung zur Erfüllung der taxonomiekonformen Standards aufgenommen. Auch insofern ist die zeitraumbezogene Umsatzrealisierung kongruent zur Taxonomiebewertung und unterstellt bereits vor abschließender Prüfung nach Abschluss des Bauvorhabens die vertragsgemäße Erfüllung der Spezifikation.

Rund 0,024 % der zu betrachtenden taxonomiefähigen Umsatzerlöse im Jahr 2022 kommen aus Projekten, die bereits im Vorjahr abgeschlossen worden sind, und aus Restzahlungen von Kunden und Verrechnungen/Gutschriften von Vertragspartnern. Diese Projekte wurden in der Prüfung auf Konformität nicht berücksichtigt, da bei der diesjährigen Einführung der Prüfung entsprechend der EU-Taxonomie diese Projekte aufgrund der geringen Umsatzerlöse als nicht relevant eingestuft wurden. Dies ist ein einmaliger Umstand, da die EU-Taxonomieprüfung ab dem Geschäftsjahr 2022 kontinuierlich durchgeführt wird und Projekte, die 2022 abgeschlossen werden und relevant für den Geschäftsbericht 2023 werden, in der diesjährigen Prüfung berücksichtigt wurden.

b. Im IFRS-Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE umfassen die Investitionsausgaben danach laut Anhang I des Delegierten Rechtsaktes zu Art. 8 der Taxonomieverordnung die Kosten, die auf der Grundlage folgender Standards verbucht werden:

- a) IAS 16 Sachanlagen, Paragraph 73, Buchstabe (e), Ziffer (i) und Ziffer (iii)
- b) IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte, Paragraph 118, Buchstabe (e), Ziffer (i)
- c) IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Paragraph 76, Buchstaben (a) und (b) (für das Modell des beizulegenden Zeitwerts)
- d) IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Paragraph 79(d), Ziffern (i) und (ii) (für das Anschaffungskostenmodell)
- e) IAS 41 Landwirtschaft, Paragraph 50, Buchstaben (b) und (e)
- f) IFRS 16 Leasingverhältnisse, Paragraph 53, Buchstabe (h)

Unter diese Definition fallen bei der Instone Real Estate Group SE lediglich unwesentliche Posten der Bilanz. Dies liegt in der Art des Geschäftsmodells begründet.

Immaterielle Vermögenswerte und Leasingvermögen, die nach IAS 38 und IFRS 16 bilanziert werden und somit unter die genannten taxonomiefähigen Kategorien fallen, machen weniger als 1 % der Bilanzsumme des Instone-Konzerns aus und sind somit von ihrer Aussagekraft für eine taxonomiekonforme Berichterstattung über das Geschäftsmodell der Instone Real Estate Group SE unter der Wirtschaftsaktivität nach „7.1 Neubau“ nicht von Bedeutung.

c. OpEx im Sinne der Taxonomie umfasst direkte, nicht kapitalisierte Kosten, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristiges Leasing, Wartung und Reparatur sowie sämtliche andere direkte Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens durch das Unternehmen oder Dritte beziehen, an die Tätigkeiten ausgelagert werden, die notwendig sind, um die kontinuierliche und effektive Funktionsfähigkeit dieser Vermögenswerte sicherzustellen. Dieser OpEx muss im Zusammenhang mit Aktivitäten stehen, die taxonomiekonform sind.

Die Instone Real Estate Group SE hat die notwendigen Anpassungen in bestehenden Prozessen und die Verantwortlichkeiten, zum Beispiel der Datenerfassung und -auswertung, der Feststellung der Taxonomiefähigkeit und -konformität sowie der bilanziellen Einordnung in bestehende interne oder Prozess-Beschreibungen, beispielsweise der Bilanzierungsrichtlinie, Guidelines zur Projektdokumentation entsprechend der Technical Screening Criteria und DNSH-Kriterien und Prozessbeschreibungen, ergänzt.

Außerdem erfordert die EU-Taxonomie die Einführung eines operativen Prozesses zur Überprüfung und Kontrolle der Taxonomiekriterien für 7.1. des wesentlichen Beitrags zu den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Für Klimaschutz stellt das Kriterium auf die Energieeffizienz des Primärenergiebedarfs von Neubau ab (Übererfüllung der nationalen Anforderungen für Nearly Zero Energy Buildings (NZEB), von mindestens 10 %, die in Deutschland im Gebäudeenergiegesetz aus dem Jahr 2021 festgeschrieben werden) sowie die Prüfung auf Luftdichtheit und thermische Integrität sowie die Erfassung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen für Gebäude größer als 5.000 Quadratmeter Gesamtfläche. Auf das Umweltziel Anpassung an den



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Klimawandel können nur Gebäude einzahlen, die im Rahmen einer physischen Klimarisikoanalyse ein hohes Risiko aufweisen und nachweisen können, dass dieses durch entsprechende Maßnahmen reduziert werden kann. Zusätzlich sind die spezifischen sogenannten Do-No-Significant-Harm(DNSH)-Kriterien der Bereiche Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel je nach Umweltziel, Wasser, Kreislaufwirtschaft, Umweltverschmutzung und Biodiversität zu überprüfen.

Die DNSH-Kriterien werden wie folgt geprüft:

1. Wasser: Wassereffizienz bei gewerblichen Flächen wird nachgewiesen über die Ausschreibung und Produktbeschreibung der Sanitärprojekte. Die weiteren Nachweise werden über wasserrechtliche Bescheide und Angaben der zuständigen Wasserbehörden erbracht.
2. Kreislaufwirtschaft: Vertragliche Vereinbarung der Vertragspartner zur Einhaltung KrWG §14 Abs. 2 mit zusätzlicher Berücksichtigung der Anmerkungen aus der Draft Commission Notice der EU vom 19. Dezember 2022 und Betrachtung der Regelbauteile nach DGNB Tec 1.6.
3. Umweltverschmutzung: Vertragliche Verpflichtung der Vertragspartner zur Vermeidung des Einbaus giftiger Baustoffe und Nachweis über Produktdatenblätter. Untersuchung der Grundstücke, Erstellung von Bodengutachten sowie Dokumentation gegebenenfalls notwendiger Maßnahmen.
4. Biodiversität: Nachweise über beispielsweise Artenschutzgutachten für Flora und Fauna sowie bei Ackerflächen über die Fruchtbarkeitskennziffern.

Instone Real Estate überprüft die Konformität auf beide Ziele in einem automatisierten Taxonomieformular, das den Nutzer intuitiv und ohne umfangreiches Vorwissen durch den Prüfprozess der Kriterien führt sowie Hinweise zur Ablage von Nachweisen und Prüfungsergebnis gibt. Instone Real Estate zahlt auf das Umweltziel Klimaschutz ein mit einem Logikcheck, das Umweltziel Anpassung an den Klimawandel nicht negativ zu beeinflussen.

Instone Real Estate hat bei der operativen Prüfung der Projekte festgestellt, dass das Umweltziel Klimaschutz über die Technical Screening Criteria direkt anwendbar und für alle Instone-Projekte beeinflussbar ist und zudem dem Umweltziel Anpassung an den Klimawandel nicht schadet. Der Nachweis

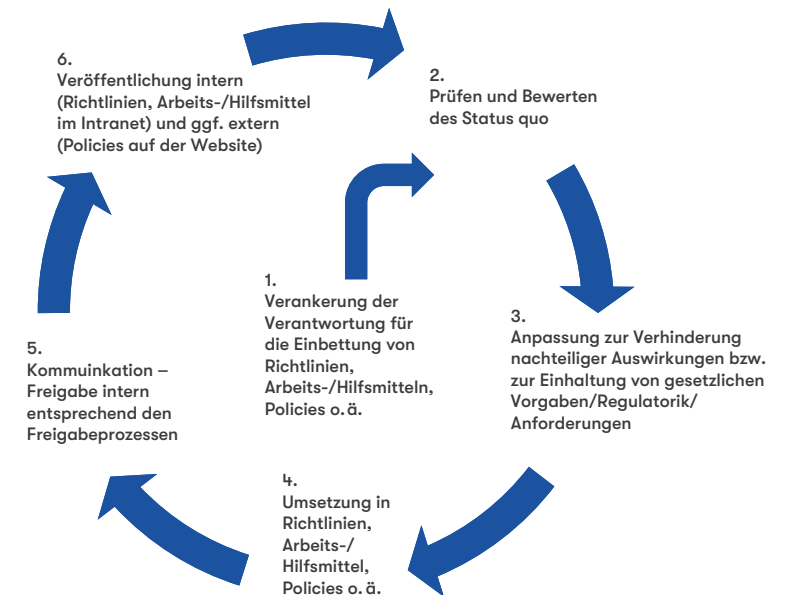
erfolgte durch die operative Bearbeitung aller taxonomierelevanten Projekte mit einer Excel-Dokumentation für die Prüfung.

Auf der Grundlage der Prüfung wurde festgestellt, dass für Instone Real Estate das Umweltziel Klimaschutz als taxonomierelevant gilt.

Die Anforderungen der EU-Taxonomie hinsichtlich der Minimum Safeguards und der damit verbundenen Überprüfung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen, der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, einschließlich der ILO-Kernarbeitsnormen und der Internationalen Menschenrechtskonvention, und die dazugehörige Due Diligence deckt Instone Real Estate über seinen generell implementierten Prozess zur Überprüfung von Richtlinien, Arbeits-/Hilfsmitteln und Policies auf Konzernebene ab (≙ Abbildung 009 für den schematisierten Ablauf).

Kreislauf zur Überprüfung von Richtlinien, Arbeitsmitteln, Hilfsmitteln

ABBILDUNG 009



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Unter anderem werden Einhaltung zu gesetzlichen Regelungen, Aussagen zum Umgang mit Menschenrechten, zum Beispiel über den Code of Conduct für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Vertragspartner, Arbeitsschutz, Umwelt, Bekämpfung von Bestechung und Korruption sowie Steuern, zum Beispiel über Unternehmenspolicies, berücksichtigt. Die Überprüfung findet turnusmäßig in Abstimmung zwischen der verantwortlichen Abteilung Recht und den zuständigen Fachabteilungen auf Konzernebene statt und wird, wenn notwendig, auf die Töchter heruntergebrochen [☰ Seite 94 ff.](#)

Die Implementierung des Prüfprozesses auf Gebäudeebene leitet die Nachhaltigkeitsabteilung im Austausch mit Projektmanagern in den einzelnen Niederlassungen. Für die Implementierung auf buchhalterischer Ebene ist der Finanzbereich zuständig.

EU-Taxonomie und strategische Relevanz

Instone Real Estate verfolgt das strategische Ziel, zukünftig alle neuen Projekte hinsichtlich der aktuellen EU-Taxonomiekriterien zu prüfen. Im Geschäftsjahr 2022 konnte eine Quote von 86,7 % der Projektumsätze als taxonomiekonform erreicht werden. Im Jahr 2022 wurden alle umsatzrelevante Projekte beziehungsweise deren Teilprojekte betrachtet. Ebenso konnten 94,2 % aller 191 umsatzrelevanten Objekte die Taxonomiekonformität erreichen, was einer Gesamtzahl von 180 taxonomiekonformen Objekten entspricht.

Um zukünftig bereits mit der Akquise der Projekte entscheiden zu können, ob ein Projekt Taxonomiekonformität erreichen kann, werden beginnend mit dem Investitionsantrag die ersten wesentlichen Kriterien wie beispielsweise Informationen zur Biodiversität des Grundstücks, physische Klimarisiken und Wasserqualität durch Belastungen am Standort sowie der geplante Energiestandard erfasst und bewertet und in einem zweiten Schritt ab Vorhandensein einer genehmigungsreifen Planung vom Planungsteam ergänzt. Bei Nichterfüllung der der Technical Screening Criteria (TSC) oder der Do-No-Significant-Harm(DNSH)-Kriterien kann somit bis zur Projektfertigstellung reagiert werden, um möglichst viele Projekte taxonomiekonform zu gestalten.

Taxonomieobjekte

TABELLE 015

Umsatzrelevante Objekte im Jahr 2022	Taxonomiefähig	Taxonomiekonform
191 Objekte	100 % 191 Objekte	94,2 % 180 Objekte



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Umsatzerlöse

TABELLE 016

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter Umsatz (3)	Umsatzanteil (4)	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)												Kategorie (ermöglichende Tätigkeiten) (20)	Kategorie („Übergangstätigkeiten“) (21)
				Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser- und Meeresressourcen (13)	Kreislaufwirtschaft (14)	Umweltverschmutzung (15)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (16)	Mindestschutz (17)	Taxonomie-konformer Umsatzanteil, Jahr 2022 (18)	Taxonomiekonformer Umsatzanteil, Jahr 2021 (19) ¹	E		
		Währung [€]	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN																	
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)																	
Tätigkeit 1: 7.1. Neubau	41.10	538.209.212	86,7	100	0	J	J	J	J	J	J	J	J	86,7	k. A.		
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		538.209.212	86,7	100	0	J	J	J	J	J	J	J	J	86,7	k. A.		
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)																	
Tätigkeit 1: 7.1. Neubau	41.10	60.933.745	9,8														
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		60.933.745	9,8											9,8	k. A.		
Total (A.1 + A.2)		599.142.957	96,5											96,5	k. A.		
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN																	
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		21.863.760	3,5														
Gesamt (A+B)		621.006.716	100														

¹ Instone hat mit der Prüfung und Berichterstattung der EU-Taxonomie mit dem Berichtsjahr 2022 gestartet auf freiwilliger Basis, eine Berichterstattung über das Berichtsjahr 2021 erfolgt nicht.
Anmerkung: Der bereinigte Gesamtumsatz von Instone Real Estate beträgt 621.007 TEuro, hiervon sind 599.143 TEuro taxonomiefähiger Umsatz aus Projekten.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

CapEx

TABELLE 016

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter Umsatz (3)	Umsatzanteil (4)	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)												Kategorie („Übergangstätigkeiten“) (21)
				Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser- und Meeresressourcen (13)	Kreislaufwirtschaft (14)	Umweltverschmutzung (15)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (16)	Mindestschutz (17)	Taxonomie-konformer CapEx-Anteil, Jahr 2022 (18)	Taxonomie-konformer CapEx-Anteil, Jahr 2021 (19)	Kategorie (ermöglichende Tätigkeiten) (20)	
		Währung [€]	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN																
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)																
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		0	0										0	k. A.		
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)																
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		0	0										0	k. A.		
Total (A.1 + A.2)		0	0										0	k. A.		
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN																
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		2.046.818	100													
Gesamt (A+B)		2.046.818	100													



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

OpEx

TABELLE 016

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter Umsatz (3)	Umsatzanteil (4)	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)												Kategorie („Übergangstätigkeiten“) (21)
				Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser- und Meeresressourcen (13)	Kreislaufwirtschaft (14)	Umweltverschmutzung (15)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (16)	Mindestschutz (17)	Taxonomie-konformer OpEx-Anteil, Jahr 2022 (18)	Taxonomie-konformer OpEx-Anteil, Jahr 2021 (19)	Kategorie (ermöglichende Tätigkeiten) (20)	
		Währung [€]	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN																
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)																
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		0	0										0	k. A.		
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)																
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		0	0										0	k. A.		
Total (A.1 + A.2)		0	0										0	k. A.		
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN																
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		1.540.011	100													
Gesamt (A+B)		1.540.011	100													



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Social

Arbeitnehmerbelange

🔗 GRI 401

a. Strategie und Wesentlichkeit

Die eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind aus der Impact-Perspektive wesentlich für Instone Real Estate. Im Rahmen der Aktualisierung der Wesentlichkeitsanalyse im Geschäftsjahr 2022 sind neun von insgesamt 14 als Themen wesentlich (Impact-Dimension) identifiziert worden, die direkten Bezug zu den Instone-Beschäftigten haben und über die im Folgenden berichtet wird. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter planen und setzen die Projekte um, entwickeln Innovationen und treiben die Transformationen voran. Sie arbeiten daran, die folgenden zentralen Herausforderungen zu lösen:

- die Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum,
- die Weiterentwicklung zur umwelt- und klimafreundlichen Bauweise,
- die lebenswerte Gestaltung von Quartieren in deutschen Ballungszentren.

Das Management der wesentlichen Themen im Handlungsfeld liegt primär in der Verantwortung der Personalabteilung. Diese übernimmt im Rahmen einer Due Diligence die Planung und Umsetzung von Maßnahmen für wesentliche Themen im Bereich Arbeitnehmerbelange und stimmt sich hier gemäß dem Governance-Konzept [≡ Seite 112 ff.](#) mit Nachhaltigkeitsabteilung und -komitee ab. Die Kennzahlen zu unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern können der [≡ Tabelle 004](#) entnommen werden.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte der Betriebsübergang für Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus den für alle Unternehmensteile verantwortlichen dienstleistungsbereichen, zum Beispiel Controlling, Personal, FRW, Steuern, Personal etc., in die Instone Real Estate Group SE.

Zielsetzung im Bereich der Beschäftigten ist es, sowohl die vorhandenen Prozesse und Strukturen kontinuierlich zu prüfen und falls erforderlich, neu zu ordnen und zu strukturieren. Hierzu gehören zum Beispiel interne Mentoren-

programme für Potenzialträger und junge Führungskräfte oder gegebenenfalls neu zu regelnde Arbeitszeiterfassungen. Durch die Neubesetzung der Personalleitung zum Ende des Geschäftsjahres werden Strukturen, Aufgabenstellungen und Verantwortungsbereiche neu geclustert.

🔗 GRI 402, 402-1

b. Maßnahmen und Umsetzung

Mitarbeitergewinnung und -zufriedenheit (S13)

🔗 GRI 202-2

Die erfolgreiche Bindung und Zufriedenheit des Instone-Personals ist neben der Gewinnung neuer Fach- und Nachwuchskräfte ein dauerhaftes Anliegen und strategische Herausforderung bei anhaltendem Fachkräftemangel. Risiken können entstehen, wenn Schlüsselstellen nicht zeitgerecht oder gar nicht besetzt werden können. Chancen ergeben sich durch die Umorientierung von Fachkräften zu attraktiven und sicheren Arbeitgebern wie Instone Real Estate.

Instone Real Estate bietet ein modernes Arbeitsumfeld und unterstützt Fort- sowie Weiterbildung. Mit einem gezielten Einarbeitungsplan durch die Fach- und Personalabteilung geht eine sukzessive Übertragung von Verantwortungsbereichen einher. Die gute Kununu¹-Bewertung von Instone Real Estate mit 4,0 entspricht einer Top-Arbeitgeberbewertung.² Die Ergebnisse der jährlich durchgeführten Mitarbeiterbefragung³ untermauern dieses Bild. Bei einer konzernweiten Beteiligungsquote von 82 % (Vorjahr: 63 %), sind 75 % der 428 aktiven Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zufrieden mit Instone Real Estate als Arbeitgeber (Vorjahr: 70 %). 72 % fühlen sich mit dem Unternehmen verbunden (Vorjahr: 76 %). Die Weiterempfehlungsquote von Instone Real Estate als Arbeitgeber liegt bei 75 % (Vorjahr: 77 %).

Um Bewerbungen und die Bindung zukünftiger Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Generation Y und Z zu forcieren, haben unter anderem Veranstaltungen und Workshops an Universitäten stattgefunden. Instone Real Estate beschäftigt eine große Anzahl an Praktikanten und Werkstudenten (2022: 29 Praktikanten und Werkstudenten), um ihnen einen Einblick in die Tätigkeiten eines Projektentwicklers zu geben und sie nach Abschluss des Studiums für eine Festanstellung zu gewinnen.

¹ Bewertungsportal von Arbeitgebern für Bewerber und Mitarbeitende des Social-Media-Netzwerks Xing.

² <https://inside.kununu.com/kununu-pruefprozess/> und <https://inside.kununu.com/wie-kununu-daten-verarbeitet/>

³ Bezogen auf den Stichtag 31. Mai 2022, Mitarbeiterzahl inklusive Auszubildende, Praktikanten, Werkstudenten.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Der Trend New Work¹ findet bei Instone Real Estate Beachtung. Der digitale Arbeitsplatz ist ein wichtiger Baustein bei der digitalen Transformation. Kommunikation, Tools, Prozesse und Informationen werden strategisch sinnvoll digitalisiert. Dies macht ein effizientes, modernes und mobiles Arbeiten möglich.

Im Fokus standen im Geschäftsjahr 2022 im Bereich Arbeitgeberattraktivität die beiden Themen Führung und Purpose¹.

Die Art und Weise der Mitarbeiterführung ist in diesem Zusammenhang vom Vorstand und allen Beschäftigten als zentrales Thema einer neuen Arbeits- und Umgangskultur identifiziert worden. Nach der Einführung des Leitbilds von Instone Real Estate im Jahr 2021 sind 2022 aus dem Leitbild heraus die Führungsgrundsätze unter der Überschrift „Agil führen – Gemeinsam Wachsen“ entstanden:

VERTRAUENSFULL. Weil wir auf uns und unsere Produkte vertrauen.

WERTSCHÄTZEND. Weil wir einander sehen, zuhören und unterstützen.

AUTHENTISCH. Weil wir mit innerer Überzeugung für unsere Vision eintreten.

Zur Verankerung der Grundsätze wurde im Geschäftsjahr 2022 die Kommunikation in den Niederlassungen und in unserem Intranet „InHome“ zu diesem Thema intensiviert. Für 2023 plant Instone Real Estate ein Projekt, in dem gute, intern gelebte Beispiele vorgestellt werden.

¹ Definition im Glossar.

Ebenso ist es uns ein Anliegen, die steigende Relevanz von Sinn und Zweck der eigenen Tätigkeit – den sogenannten Purpose – am Arbeitsplatz zu adressieren. Instone Real Estate verdeutlicht über die Umsetzung der Konzern- und Nachhaltigkeitsstrategie klar, dass der Konzern Verantwortung übernimmt. Es wird transparent aufgezeigt, welche Lösungen Instone Real Estate für gesellschaftliche und soziale Themen des Geschäftsmodells adressiert, zum Beispiel mit der von Instone Real Estate im Geschäftsjahr 2022 vorangetriebenen Social-Impact-Initiative.

Die Nachhaltigkeitsstrategie und die damit verbundenen Ambitionen von Instone Real Estate werden bei der Gestaltung der individuellen Stellenprofile mit ihren Tätigkeiten berücksichtigt.

Folgende Maßnahmen zur Steigerung des Erfolgs der Mitarbeitergewinnung und der Zufriedenheit wurden umgesetzt:



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



TABELLE 017

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
	Workshopformate für Berufsanfänger (zum Beispiel auf der Polis)	Umgesetzt
	Seminarreihen/Vorträge an der TU Darmstadt, TU Dortmund, RWTH Aachen etc.	Umgesetzt
	Zielgruppenspezifisches Targeting auf den Social-Media-Plattformen Instagram, Xing, LinkedIn (#JobderWoche)	In Umsetzung
	Gezielte Teilnahmen an Karrieretagen (zum Beispiel ExpoReal)	Umgesetzt
Mitarbeitergewinnung	Aufbau eines eigenen Netzwerks und Talentpools	Umgesetzt
	Gezieltes Recruiting über regionale Messen an Universitäten	Umgesetzt
	Austausch der Angestellten in Themenforen und funktionsbezogene Arbeitsgruppen	In Umsetzung
Mitarbeiterzufriedenheit	Workshops zum agilen Arbeiten	In Planung
	Jährliche Mitarbeiterbefragungen und Aufarbeitung der Potenziale in (über-)regionalen Vorstandsgesprächen und niederlassungsspezifischen Gesprächen	Umgesetzt
	Transparente Kommunikation auf allen Ebenen (mit Vorstands-Broadcast, Intranet, NL-Jour-fixe, Austausch auf Funktionsebene)	Umgesetzt
	Motivation der Angestellten, persönliche Gespräche mit den Vorgesetzten, Geschäftsführung oder Vorstand bei Unzufriedenheit zu führen	In Umsetzung

¹Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

Auf Basis der Maßnahmen im Geschäftsjahr 2021 und ihrer Fortführung im Jahr 2022 konnten bereits erste Erfolge verzeichnet werden. Neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten unter anderem für die Funktionen Projektentwicklung und Projektmanagement sowie die offenen Positionen in der nyoo-eigenen Planungsabteilung für Instone Real Estate gewonnen werden. Die Fluktuationsrate ist auf einem gleichbleibenden Niveau geblieben. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 6,45 Jahren (Vorjahr: 6,3 Jahre). [GRI 401-1](#)

Mitarbertvielfalt und Diversität (S1 III)

Entsprechend den Kerndimensionen der Charta der Vielfalt, dem Bekenntnis zur Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte und Einhaltung der International Labour Standards of the International Labour Organization (ILO) setzt sich Instone Real Estate für das Thema Diversität und Einhaltung der Menschenrechte ein und arbeitet entsprechend diesen Leitlinien im Konzern und mit Vertragspartnern zusammen.

Diversität steht bei Instone Real Estate für Arbeitsformen, in denen verschiedene Kompetenzen, Talente, Erfahrungen und Überzeugungen eingebracht werden können. In diesem Sinne ist es der Anspruch von Instone Real Estate, Beschäftigte mit all ihren Unterschieden hinsichtlich Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, körperlichen Eigenschaften, ethnischer Zugehörigkeit, Nationalität, Religion und Weltanschauung oder anderen Eigenschaften nicht zu benachteiligen. Freie Stellen werden bei Instone Real Estate gemäß dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ausgeschrieben und besetzt.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte nutzt Instone Real Estate entlang der gesamten Wertschöpfungskette diese Merkmale der Diversität und Chancengleichheit als innovativen, kreativen Treiber.

Den Weg zu einer ausgewogenen Verteilung von männlichen und weiblichen Führungskräften für die nächsten Jahre beschreitet Instone Real Estate weiter. Die Ausgeglichenheit wird über kontinuierliche Due Diligences bewertet. Die aktuelle Verteilung und die Zielquote der Führungskräfte nach Geschlecht kann der [Tabelle 004](#) entnommen werden.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Im Kapitel Governance wird das Thema Diversität für die Ebenen Aufsichtsrat und Vorstand aufgegriffen.

TABELLE 018

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
	Review des Instone-Real-Estate-Leitbilds und der Führungsgrundsätze nach zwölf Monaten mit den Führungskräften und Mitarbeitenden	In Umsetzung
	Einhaltung Code of Conduct Mitarbeitende	Umgesetzt
Diversität	Virtueller Workshop: Wie können wir proaktiv Diversität im Unternehmen fördern?	In Planung

¹Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

🔗 GRI 405, 405-1

Work-Life-Balance und mobiles Arbeiten (S2)

Viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nutzen ein höheres Maß an zeitlicher und räumlicher Flexibilität bei der Ausübung ihrer Tätigkeit. Durch die zunehmende Digitalisierung von Arbeitsprozessen sind Arbeitszusammenhänge heute auch außerhalb der klassischen Büro-Rahmenbedingungen zu realisieren.

Tagen pro Woche räumlich flexibel zu arbeiten. Dabei muss die notwendige betriebliche Effizienz nach wie vor gewährleistet bleiben. Die vorhandene Betriebsvereinbarung regelt die Möglichkeiten und Bedingungen für das mobile Arbeiten und schützt gleichzeitig betriebliche Abläufe, die Sicherheit des betrieblichen IT-Netzes sowie arbeitsmedizinisch notwendige Vorkehrungen und Vorbeugemaßnahmen.

Als attraktiver Arbeitgeber bietet Instone Real Estate den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Regel die Möglichkeit an, durch mobiles Arbeiten an zwei

TABELLE 019

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ²
	Konzept für Meetinghygiene entwickeln mit Empfehlungen für die Beschäftigten	In Planung
	Webinare zum Thema Selbstorganisation, Zeitmanagement etc.	In Planung
	Möglichkeiten schaffen für Job-Rotation, Sharing oder Enlargement (= Entlastung durch mehr Abwechslung)	In Planung
Work-Life-Balance	Support des Unternehmens durch von Mitarbeitenden angebotenes Sportprogramm	In Umsetzung
Mobiles Arbeiten	Betriebsvereinbarung jährlich überprüfen	Umgesetzt

²Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Weiterbildung (S12)

Weiterbildung bleibt ein wesentlicher Bestandteil für Instone Real Estate. Neben den Pflichtschulungen zu Datenschutz, IT-Sicherheit und Compliance (Antikorruption und Kartellrecht) haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Möglichkeit, an fachlichen Fortbildungen, Fortbildungen für Soft Skills/ Gesundheit oder auch individuellen Fortbildungen teilzunehmen. Zu den fachlichen Fortbildungen gehören in der Regel auch die für Architekten und Ingenieure notwendigen Pflichtschulungen zum Erhalt ihrer Kammerzugehörigkeit. Organisiert und nachgehalten werden alle Weiterbildungen über das digitale Tool „Academymaker“.

Übersicht der Schulungskategorien von Instone Real Estate:

- Pflichtschulungen
- Branchenwissen
- After Sales Management
- Technische Schulungen für Kaufleute
- Bauen und Technik
- Soft Skills und Arbeitsorganisation
- IT-Skills und Tools
- Spezialschulungen:
 - Leasingbike
 - Mobiles Arbeiten

TABELLE 020

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
	Ausbau der Bildungsangebote (fachlich, Soft Skills etc.)	In Umsetzung
Weiterbildung	ESG-Schulungen	In Planung

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

🌱 GRI 404, 404-2



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Arbeitsschutz und Gesundheitsförderung (S4)

Die Personalleitung als Schnittstelle zu allen Beteiligten der Arbeitssicherheit moderiert und plant die vierteljährlichen Sitzungen des Ausschusses für Arbeitssicherheit (ASA). Der Dienstleister von Instone Real Estate für dieses Thema übernimmt die Aufgaben der Erfassung und Analyse von potenziellen Notfallsituationen. Regelmäßige Schulungen, Arbeitsplatz- und Baustellenbegehungen sowie (Sicherheits-)Unterweisungen zur Erhöhung der Sicherheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Vertragspartner und Kunden komplettieren die Vermeidung von Unfallsituationen.

Zusammen mit dem Dienstleister für Arbeitssicherheit und der Betriebsgenossenschaft Bau wird sichergestellt, dass alle relevanten gesetzlichen Anforderungen und internen Vorgaben erfüllt werden. Die Baustellen von Instone Real

Estate werden abgesichert durch Bauzäune um das Grundstück, die Absicherung mit Schutznetzen an den Baugerüsten, überdachten Gehwegen sowie ausreichender Beleuchtung und Beschilderung und zudem gegebenenfalls von Sicherheitsdiensten bewacht. Sicherheitsbeauftragte in allen Unternehmensbereichen unterstützen die Aufgaben des Arbeitssicherheitsteams.

Die kontinuierliche Überwachung und Verbesserung der Arbeitssicherheit sowie das Angebot gesundheitsfördernder Programme haben den Schwerpunkt Prävention. Zum Gesundheitsprogramm gehörte 2022 die Einführung von virtuellen Impulsvorträgen zur Gesundheit wie zum Beispiel Strategien gegen Stress, Unterstützung der Rückenmuskulatur. Die erfolgreiche Sportmotivation aus 2021 „Instone bewegt“ wurde 2022 wiederholt und soll auch zukünftig als Ansporn für gemeinsame Sportaktivitäten jährlich wiederholt werden.

TABELLE 021

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
	Fortsetzung virtuelle Gesundheitsseminare	In Planung
	Fortsetzung Initiative „Instone bewegt“	In Planung
Gesundheitsförderung	Vorsorgeuntersuchungen	Umgesetzt

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

🔗 GRI 403, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8, 416, 416-1



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Faire Bezahlung und Vergütung (S10)

Der Vergütungsrahmen von Instone Real Estate ist die Grundlage für eine faire und marktgerechte Bezahlung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Vergütung erfolgt entsprechend der Position, Erfahrung, dem Verantwortungsbereich und der Qualität der Arbeitsleistung – diskriminierungsfrei und leistungsgerecht.

Die Vergleiche der letzten Jahre zeigen, dass sich die demografisch bedingten Unterschiede der letzten Jahre sukzessive weiter angleichen [☰ Tabelle 004](#).

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
Faire Bezahlung und Vergütung	Monitorings der Vergütung hinsichtlich Diversität, Funktion und Fairness	In Planung
	Einführung neuer KPIs zum Vergleich von Einkommensunterschieden ☰ Seite 65	In Planung
	Jährliche Anpassungen am Bautarifvertrag prüfen	Umgesetzt

TABELLE 022

Beachtung der Menschenrechte (S11)

Die Achtung der Menschenrechte ist ein unverzichtbarer Teil der verantwortungsvollen Unternehmensführung von Instone Real Estate. Der Anspruch von Instone Real Estate besteht entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Intern und extern und zu jedem Zeitpunkt wird eine vollständige Einhaltung der Menschenrechte erwartet und vorausgesetzt.

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
Menschenrechte	Kontinuierliche, jährliche Überprüfung unserer Prozesse zur Einhaltung der Anforderungen zur Einhaltung der Menschenrechte von HR und Rechtsabteilung	In Umsetzung

TABELLE 023

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist zum Beispiel in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

Instone Real Estate ist weiterhin bestrebt, jegliche Form unbegründeter Vergütungsunterschiede zwischen Beschäftigten auszuschließen.

Instone Real Estate orientiert sich bei der Vergütung seiner Beschäftigten am Bautarifvertrag des Bauhauptgewerbes, wodurch auch die Rahmenbedingungen des gesetzlichen Mindestlohns und einer fairen Vergütung sichergestellt sind. Die Anbindung an den Tarifvertrag ist neben den geltenden Betriebsvereinbarungen die Basis eines transparenten Gehaltsgefüges.

Im September 2022 wurde ein Mitarbeiteraktienprogramm aufgelegt, an dem alle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer teilnehmen konnten.

Die Grundwerte rechtmäßigen und ethischen Handelns sind im Instone Code of Conduct für Vertragspartner sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit den bestehenden Pflichten und Verantwortungen kraft Gesetzes oder vorhandener dienstlicher, regulatorischer Anweisungen und dem Verständnis von Instone Real Estate konkretisiert und Verhaltensgrundsätze wurden abgeleitet. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beziehungsweise Vertragspartner erhalten den Code of Conduct als Anlage zu ihrem zu unterzeichnenden Vertrag (G2).

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Hiermit werden den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Dienstleistern sowie Vertragspartnern Orientierung und Hilfestellung im täglichen Handeln und Arbeiten an die Hand gegeben.

Wenn Instone Real Estate Kenntnis über eine Nichteinhaltung des Code of Conduct erhält, wird eine Prüfung eingeleitet und Maßnahmen werden abgewogen. Verantwortlich für die Prüfung und Abwägung sind die Abteilungen Recht, Personal und Einkauf bei Vertragspartnern. Informationen zur Anzahl von Vorfällen beziehungsweise Beschwerden sind in der [Tabelle 004](#) abgebildet.

Sozialer Dialog/Gute Arbeitsbedingungen (S12)

Instone Real Estate ist es als Arbeitgeber nicht bekannt, ob Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Mitglied in Gewerkschaften sind oder sich dort engagieren. Bei Instone Real Estate gibt es auf der Konzernebene und in den Tochterunternehmen einen Gesamtbetriebsrat und Vertretungen in den Regionen Nord-Ost (Hamburg, Berlin, Leipzig), West (Essen, Köln, Frankfurt am Main) und Süd (München, Nürnberg, Stuttgart).

Die Beschäftigten arbeiten auf allen Ebenen auf Basis von Vertrauensarbeitszeit. Die jeweiligen Vorgesetzten sind verantwortlich, dass die generellen Regeln zum

Arbeitsschutz eingehalten werden. Jedem Beschäftigten werden über eine Betriebsvereinbarung drei je Standort festgelegte Freizeitausgleichstage pro Jahr gewährt.

Feedback, das die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgrund ihrer Beschäftigung, Aufgaben oder Führung platzieren möchten, können in Vorstand-Livestreams anonym angemerkt werden. Alternativ kann die anonyme Whistleblower-Kontaktmöglichkeit genutzt werden. Zukünftig wird zusätzlich eine neue Dialogform für anonymes Feedback für Angestellte geschaffen.

Zur Förderung des internen und externen sozialen Engagements investiert Instone Real Estate mit allen Angestellten des jeweiligen Standorts pro Jahr mindestens einen Arbeitstag als Social Day. Unter anderem wurden im Jahr 2022 an einigen Standorten die Tafeln unterstützt oder an Aufforstungsprogrammen wurde teilgenommen.

Alle Themen rund um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und deren Belange werden in der Personalabteilung verantwortet und mit dem zuständigen Personalvorstand Andreas Gräf und bei mitbestimmungsrechtlichen Themen mit dem Betriebsrat geklärt. Aus rechtlicher Sicht berät die interne Abteilung Recht.

[GRI 2-30, GRI 407, 407-1, 409, 409-1](#)

TABELLE 024

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
Sozialer Dialog/ Gute Arbeitsbedingungen	Quartalsweiser Austausch HR-Leitung, Betriebsrat, Personalvorstand	Umgesetzt
	Erarbeitung eines zukunftsfähigen Konzepts für den Mitarbeiterdialog und für anonymes Feedback	In Planung

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Vertragspartner und deren Mitarbeitende in der Lieferkette

a. Strategie und Wesentlichkeit

Instone Real Estate vergibt die Umsetzung seiner Bauprojekte an Vertragspartner, die die verschiedenen Bautätigkeiten übernehmen; somit haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Vertragspartner eine Schlüsselrolle inne, indem sie die Instone-Projekte erfolgreich und qualitativ hochwertig fertigstellen. In diesem Zusammenhang ist das Personal, das ganz oder teilweise auf der Baustelle tätig ist, anderen Risiken ausgesetzt als Beschäftigte, die in Büros arbeiten. Das Ergebnis unserer Wesentlichkeitsanalyse hat insbesondere drei Themen identifiziert, die aus Impact-Perspektive eine hohe Relevanz für Instone Real Estate haben: Dies sind „Arbeitsschutz/Gesundheitsförderung“, „Faire Bezahlung“ und die „Einhaltung der Menschenrechte“. Als doppelt wesentlich wurde das Thema „Zahlungsverhalten gegenüber Auftragnehmern“ bewertet.

Es werden Nachhaltigkeitsthemen mit den Vertragspartnern diskutiert und die Ergebnisse dokumentiert, um so die Transparenz zu erhöhen. Auf diese Weise wird auch den vielfältigen regulatorischen Anforderungen entsprochen. Es ist das strategische Ziel, mit den Vertragspartnern langfristige Beziehungen zu pflegen und dadurch verlässliche Partnerschaften zu gewährleisten.

Aufgrund der sich kontinuierlich ändernden gesetzlichen Anforderungen ist es ein wichtiger Baustein, Vertragspartner regelmäßig über die geänderten Anforderungen frühzeitig zu informieren und gegebenenfalls durch Schulungen und standardisierte, einfache Tools und Prozesse zu unterstützen. Die Anpassung des Mindestlohngesetzes oder die Taxonomieverordnung sind Beispiele für Änderungen dieser Art.

Das Management wesentlicher Themen im Handlungsfeld „Vertragspartner und deren Arbeiter in der Lieferkette“ liegt primär in der Verantwortung der

Abteilung Einkauf, die im Rahmen einer Due Diligence die Planung und Umsetzung von Maßnahmen für wesentliche Themen im Bereich „Vertragspartner und deren Mitarbeitende in der Lieferkette“ übernimmt und sich hier gemäß Governance-Konzept [Seite 112](#) mit Nachhaltigkeitsabteilung und -komitee abstimmt.

b. Maßnahmen und Umsetzung

Instone Real Estate vergibt seine Baugewerke als Einzelvergabe oder als Generalvertrag.

In Zusammenarbeit mit den Abteilungen Einkauf und Projektservice sowie den jeweiligen Projektteams werden als Basis der Planungen die Baubeschreibungen und Leistungsverzeichnisse erstellt und in der Regel gewerkeweise ausgeschrieben.

Die eingereichten Angebote werden in einem Preisspiegel gegenübergestellt. Je nach Anforderung werden in einem für alle Seiten transparenten Prozess mit den potenziellen Vertragspartnern die Angebote verhandelt, dieser Vorgang protokolliert und Änderungen beziehungsweise Anpassungen vertraglich festgehalten. Dieser offene und transparente Prozess ist ein wesentlicher Baustein für eine langfristige und vertrauensvolle Zusammenarbeit (G7).

Zahlungsverhalten gegenüber Auftragnehmern (G8 III)

Neben einer transparenten Kommunikation gehört die Einhaltung der Vereinbarungen zum Zahlungsverhalten zur Vertrauensbildung. Instone Real Estate verpflichtet sich als verlässlicher Partner in der Regel vertraglich zu einer Zahlung innerhalb von 30 Werktagen nach Rechnungseingang. Die vereinbarten Zahlungspflichten hält Instone Real Estate fristgerecht ein. Dies ist die Grundlage für eine langfristig erfolgreiche Beziehung zwischen Instone Real Estate als Auftragnehmer und seinen Vertragspartnern.

Alle aktuellen und neuen Vertragspartner werden in die Supplier-Relations-Management (SRM)-Datenbank aufgenommen und hinsichtlich verschiedener Bewertungsdimensionen zu unterschiedlichen Prozesszeitpunkten bewertet. Vor, während und nach Abschluss eines Projekts kann bei Nichterfüllung der Kriterien der Bewertungsdimensionen nachgesteuert werden.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zu den Bewertungsdimensionen gehören:

- Vertragsthemen
- Ausführungsqualität
- Projektabschluss
- ESG-Kriterien

Instone Real Estate prüft regelmäßig die Einhaltung der Anforderungen an die Vertragspartner, wie zum Beispiel den Code of Conduct, die mit den Vertragspartnern zu vereinbarenden Vertrags- und Verhandlungsunterlagen und weitere zu erbringende Nachweise: Mindestlohnbescheinigungen, Bautagebücher, Baustellenordnungen, Baubeschreibungen und Leistungsverzeichnisse. Die Einhaltung der Instone-Richtlinien und -Regularien, die neben den technischen, fachlichen und gesetzlichen Anforderungen auch die Einhaltung von ESG-Kriterien umfassen, spielt eine zunehmend zentralere Rolle (G2).

Aufgrund unserer sozialen Verpflichtung achten wir insbesondere auf folgende Kriterien.

- Faire Bezahlung: Einhaltung des in Deutschland geltenden gesetzlichen Mindestlohns
- Arbeitssicherheit/Gesundheitsförderung
 - Einhaltung der gesetzlichen Arbeitszeitregelungen
 - Zusammenarbeit in der Erstellung des Arbeitssicherheitskonzepts auf den Baustellen wie im Abschnitt zu den eigenen Mitarbeitenden beschrieben
 - Einhaltung berufsgenossenschaftlicher Empfehlungen zur Arbeitssicherheit, zum Beispiel in der Baustellenordnung
- Menschenrechte: Einhaltung der Menschenrechte und Ausschluss von Personal aus Zwangsarbeit, Menschenhandel, Kinderarbeit oder Schwarzarbeit

🔗 GRI 408, 408-1, 409, 409-1

Darüber hinaus nehmen wir auch bezüglich aller umweltrelevanten Themen unsere Vertragspartner in die Pflicht, beispielsweise auf Themen wie Klimaschutz, Biodiversität und Kreislaufwirtschaft verstärkt zu achten. Bezüglich verbauter Materialien werden Vertragspartner zunehmend stärker in die Verantwortung genommen, eine Dokumentation der verbauten Materialien mit ihrer CO₂-Emission, ihrer Recyclingfähigkeit und auch Demontierbarkeit vorzulegen. Alle bekannten Anforderungen und Ergänzungen in den Richtlinien, Arbeitsmitteln sind identifiziert und befinden sich im Prozess der Aktualisierung der Dokumente.

Ergänzungen des Architekten- und Ingenieurvertrags hinsichtlich der Planungsprämissen für einen geringeren CO₂-Fußabdruck runden die zukünftigen Anforderungen an unsere Vertragspartner ab.

Dazu gehört, neben anderen, auch die besondere Überprüfung von Konstruktion, technischen Anlagen und der Möglichkeit der Installation erneuerbarer Energieanlagen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Übersicht SRM-Auswertung Vertragspartner (ungeprüft)

ABBILDUNG 010

Vertrag (1 – sehr gut bis 5 – schlecht)	Ausführung (1 – sehr gut bis 5 – schlecht)	Projektabschluss (1 – sehr gut bis 5 – schlecht)
<p>Ausprägung</p> <ul style="list-style-type: none"> → Qualität des Angebots → Fristeinhaltung zur Angebotsabgabe → Kommunikation (Vorlage Bescheinigungen, Angebote, Änderungswünsche etc.) → Qualität der Vertragsgespräche → Verhandlungsbereitschaft 	<p>Ausprägung</p> <ul style="list-style-type: none"> → Startgespräch → Einhaltung der Terminalschiene durch Auftragnehmer → Koordination des Auftragnehmers → Qualität der Ausführung → Bearbeitung Kundenwünsche → Rechnungsstellung → Nachtragsmanagement → Baubesprechungen → Mangelmanagement 	<p>Ausprägung</p> <ul style="list-style-type: none"> → Abschlussgespräch → Verhalten des Auftragnehmers bei Abnahme → Fristgerechte Schlussrechnungsstellung
Score: x,x	Score: x,x	Score: x,x

ESG-Kriterien

Einhaltung nachgewiesen

Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung
<ul style="list-style-type: none"> → Digitale(r) Schriftverkehr/Rechnungslegung → Schuttentsorgung/Mülltrennung 	<p>Einhaltung UVV-Arbeitsschutz, Nachweis Mindestlohnzahlung</p> <ul style="list-style-type: none"> → Einsatz eigener Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter → Einsatz Nachunternehmer 	<p>Code of Conduct von Instone Real Estate akzeptiert</p> <ul style="list-style-type: none"> → Eigener Code of Conduct vorhanden? → Risikomanagementsystem vorhanden?
Score: x,x		

🔗 GRI 308, 308-1, 308-2, 414, 414-1



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

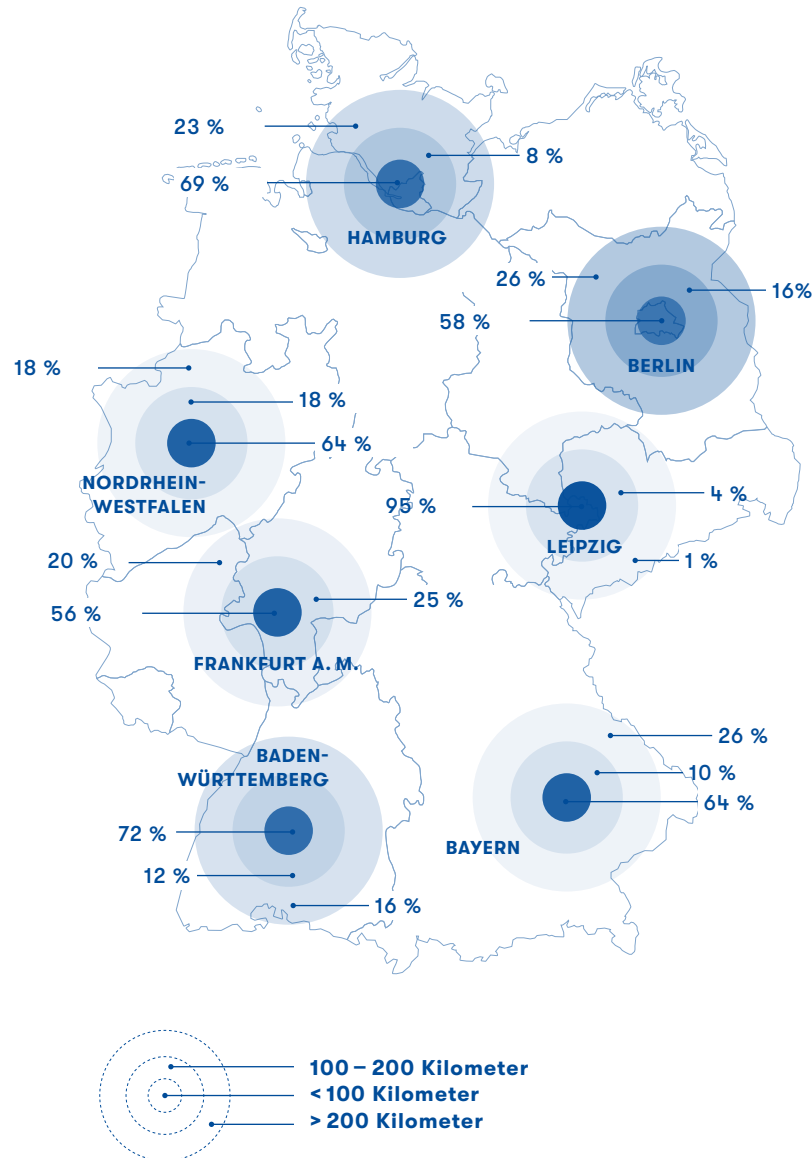
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Regionalität Lieferanten

ABBILDUNG 011



Interessierte neue Unternehmen haben seit 2022 die Möglichkeit, sich über einen neuen Bereich der Website der Gesellschaft <https://www.instone.de/nachunternehmer> bei Instone Real Estate als Vertragspartner zu bewerben.

Regionalität Vertragspartner

Die Vertragspartner von Instone Real Estate lassen sich in die folgenden Kategorien unterteilen:

- Makler, die Zugang zu unseren Kunden haben
- Berater, die im Rahmen der Due Diligence von An- und Verkaufsprozessen unterstützend tätig sind
- General- und Bauunternehmen sowie Vertragspartner von Einzelgewerken, die auf den Baustellen vor Ort tätig sind
- Dienstleister für die Hausverwaltung
- Planungsteams, bestehend aus Architekten und Fachplanern

Instone Real Estate wählt in der Regel Vertragspartner, deren Dienstleistungen und Produkte aus, die vorwiegend direkt aus der Region rund um die Standorte der jeweiligen Projekte stammen [Abbildung 011](#).



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

TABELLE 025

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
	Anpassung Richtlinien, Arbeitsmittel, Hilfsmittel an die Anforderungen der Regulatorik, EU-Taxonomie, Planungsanforderungen, neue gesetzliche Regelungen, soziale Aspekte etc.	In Umsetzung
	Auswertung der Kennwerte aus dem SRM-Tool sowie Ableitung von Maßnahmen und Verbesserungen	In Planung
Vertragspartner	Einhaltung der Zahlungsvereinbarung mit den Vertragspartnern	Umgesetzt

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

Risiken in Bezug auf Vertragspartner, die sich aus der aktuellen Lage ergeben, können im Lagebericht im Kapitel Risiko- und Chancenmanagement, [Seite 150](#), nachgelesen werden.

Einkauf und Projektservice verantworten und prüfen in Abstimmung mit der Rechtsabteilung Anpassungen von Richtlinien, Verträgen und Ausschreibungen gegenüber den Vertragspartnern. Bei Arbeitnehmerbelangen wird zusätzlich die Personalabteilung hinzugezogen. Im Vorstand sind unser CEO, Kruno Crepulja, für den Einkauf und unser CFO, Dr. Foruhar Madjlessi, für die Rechtsabteilung verantwortlich. [GRI 204, 204-1, GRI 409, 409-1](#)



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Städte und Gemeinden

a. Strategie und Wesentlichkeit

Aus strategischer Perspektive sind insbesondere zwei wesentliche Themen in Bezug auf Städte und Gemeinden relevant: die „Entwicklung von Quartieren“ (Impact-Dimension) und „Anteil bezahlbares Wohnen“ (doppelt wesentlich).

Als Unternehmen will Instone Real Estate langfristig eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden erreichen und gleichzeitig ihre gesellschaftliche Verantwortung gegenüber Menschen und Umwelt wahrnehmen. Instone Real Estate ist in vielen Projekten nicht mehr nur Wohnentwickler, sondern auch Quartierentwickler. Das Unternehmen plant durchmischte Quartiere mit Wohn- und Mehrfamilienhäusern sowie öffentlich geförderten und bezahlbarem Wohnungsbau. Zusätzlich werden viele Quartierprojekte um soziale Infrastruktur ergänzt.

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschlands Metropolregionen ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit.

In Deutschland fehlen Hunderttausende Wohnungen – vor allem in den Metropolregionen. Allein in den von uns definierten Core-Städten (A-Städte plus Leipzig und Nürnberg) besteht jährlich eine Versorgungslücke von rund 11.000 Wohnungen (vgl. Bulwiengesa, 2022). Der aktuelle Bedarf wird nicht gedeckt und die Situation verschärft sich mit jedem Jahr weiter. Daraus resultiert eine Dynamik von Miet- und Verkaufspreisen, die Menschen vieler Einkommensgruppen die Möglichkeit auf Wohneigentum nimmt. Zusätzlich sind viele sozialpreisgebundene Wohnungen am Ende ihres Bindungszeitraums. Zwischen 2006 und 2020 hat sich die Zahl der geförderten Wohnungen von rund 2,1 Millionen auf 1,1 Millionen Wohnungen reduziert (vgl. Statista, 2022)¹ und damit fast halbiert. Die Versorgungslage mit insbesondere bezahlbarem Wohnraum wird somit immer angespannter und wird sich durch die aktuellen Entwicklungen von Inflation sowie Zins-, Bau- und Energiepreissteigerungen noch weiter verschärfen.

Instone Real Estate strebt an, dass die Kaltmieten für nyoo-Wohnungen unter dem jeweilig ortsüblichen Marktniveau für Neubauwohnungen liegen.²

Daher ist ein Umdenken bei allen Beteiligten einer Projektentwicklung wie beispielsweise Verwaltungen, Politik, Projektentwicklern und Investoren notwendig, um die von der Bundesregierung geforderten 400.000 neuen Wohnungen jährlich bauen zu können. Hierzu bedarf es unter anderem der Verkürzung von Genehmigungsprozessen, der Vereinheitlichung von Förderkullissen und weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen wie der Festlegung langfristiger Planungssicherheit. Auf Basis dieser politischen und gesetzlichen Anpassungen und Entscheidungen bestünde für Investoren wie auch Projektentwickler wieder die Möglichkeit, verlässlich und wirtschaftlich planen zu können.

Das Management der wesentlichen Themen in diesem Handlungsfeld liegt primär in der Verantwortung der Geschäftsführungen von Instone Real Estate Development und nyoo. Im Rahmen einer Due Diligence übernehmen sie die Planung und Umsetzung von Maßnahmen für wesentliche Themen im Bereich Städte und Gemeinden und stimmen sich, falls notwendig, entsprechend dem Governance-Konzept [Seite 112](#) mit Nachhaltigkeitsabteilung und -komitee ab.

b. Maßnahmen und Umsetzung

Entwicklung von Quartieren (S6, S7)

Ein nachhaltiger Beitrag wird bei Quartierentwicklungen erzielt, wenn durch das Projekt ein sozialer und/oder ökologischer Mehrwert für Gemeinden und Kommunen entsteht, der ohne die Investition nicht entstanden wäre. Ein gutes Instone-Projektbeispiel hierfür ist das Projekt „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf. Ein ehemaliges Zentrallager einer Lebensmittelkette mit voll versiegelter Grundstücksfläche wird in ein durchmischtes Wohnquartier für unterschiedliche Zielgruppen umgewandelt. Es entsteht ein nahezu autofreies und grünes Quartier. Innerhalb des Quartiers werden Spielmöglichkeiten geschaffen und beispielsweise eine neue Kita errichtet. Die positiven und negativen sowie beabsichtigten und unbeabsichtigten Auswirkungen werden im Projektverlauf organisiert und gemessen, um einen nachhaltigen Beitrag zu leisten. Dabei sollen positive Auswirkungen gefördert und negative Auswirkungen

¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261850/umfrage/brutto-und-nettoeinkommen-je-privatem-haushalt-in-deutschland/>

² Anmerkung: Hier ist die aktuelle Lage hinsichtlich Inflation, steigender Energiekosten etc., die zu einer Steigerung von Nebenkosten führen, noch nicht entsprechend eingepreist.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

vermieden beziehungsweise reduziert werden. Die Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Stakeholder werden ganzheitlich im gesamten Lebenszyklus betrachtet. Während der Akquise- und Baurechtschaffung steht Instone Real Estate mit den Städten und Gemeinden im regelmäßigen Austausch, um über die städtebaulichen Vereinbarungen hinausgehende, sinnvolle Mehrwerte festzulegen.

Beispiele für die Schaffung von sozialem und ökologischem Mehrwert sind:

- Zwischennutzungsmöglichkeiten während der Baurechtschaffung (zum Beispiel Kunstaktionen, Spazierfläche, Beete etc.)
- Ausbau des Quartierangebots neben den üblichen Einrichtungen zu Bildung und Nahversorgung (zum Beispiel Co-Working Spaces, Einrichtungen für Kultur, Gemeinschafts- und Mobilitätsangebote etc.)
- Barrierefreie Außenanlagen und Gemeinschaftsgärten
- Partizipation durch Umfragen, Think Tanks, Workshops etc.

In den letzten Jahren haben sich die Preise des deutschen Immobilienmarkts überproportional entwickelt. Deutschland hat deutlich zu anderen europäischen Ländern bis Anfang 2022 sowohl bei Kauf- als auch bei Mietpreisen aufgeschlossen.¹ Die Bedeutung der sogenannten gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung oder auch Social-Impact-Entwicklung hat an Bedeutung gewonnen.² Projektentwickler wie Instone Real Estate stärken die Zusammenarbeit mit Städteplanern und Stadtentwicklungspolitik, Initiativen, NGOs, Genossenschaften und der Zivilgesellschaft. Dadurch kann eine nachhaltige Quartierentwicklung erfolgen, die bestehende Strukturen optimiert, statt sie auszutauschen. Social-Impact-getriebene Stadtentwicklung lässt sich als Disziplin der Städteplanung definieren, die alle Stakeholder stärker einbindet.

¹ <https://www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/property-index.html>

² https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/themen/gesellschaft/gemeinwohlorientierte-stadtentwicklung/_node.html#:~:text=Viele%20B%C3%BCrger%2C%20Institutionen%20und%20Unternehmen,staatlicher%20Steuerung%20und%20zivilgesellschaftlichem%20Handeln. Und https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/

Instone Real Estate versteht sich in der Entwicklung als Partner und wird einen wesentlichen gesellschaftlichen und nachhaltigen Beitrag leisten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus den Bereichen ESG, EU-Taxonomie und Zertifizierungen haben diese unterschiedliche Wirkungen auf die verschiedenen Stakeholder. Jedes Projekt wird in der Akquise beispielsweise hinsichtlich Quartier-, Qualitäts- und Prozessbausteinen, wie zum Beispiel zusätzlichen Kernnutzungen, Inklusion oder Partizipation, analysiert.

Um eine nachhaltige Quartierentwicklung für die Städte und Gemeinden zu erreichen, werden in der Regel keine reinen Wohngebiete mehr, sondern von Anfang an Quartiere mit einem holistischen Entwicklungsansatz geplant. Konkret heißt das, dass nicht nur durch die Politik, sondern auch durch Instone Real Estate umfassende Konzepte zur Kombination von Wohnimmobilien für unterschiedliche Zielgruppen, Gewerbeimmobilien sowie öffentlicher und privater Infrastruktur erstellt werden.

TABELLE 026

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ³
Entwicklung von Quartieren	Leitfaden zum Social Impact	In Umsetzung
	Scoring-Modell Social Impact	In Umsetzung

³ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen;

2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

Bezahlbares Wohnen (S5 III)

Um auf die Versorgungslücke zu reagieren, steht Instone Real Estate zusammen mit ihren Töchtern Instone Real Estate Development GmbH und im Speziellen Nyoo Real Estate GmbH für den nächsten Schritt in der Optimierung von Prozessen und Wertschöpfungskette und setzt sowohl Prozesse als auch den effizienten Einsatz von Ressourcen (Grund und Boden, Materialien, Energieeffizienz und Wohnflächeneffizienz) in einen neuen, nachhaltigeren Kontext, der die Bezahlbarkeit für eine breite Zielgruppe in den Vordergrund stellt. Instone Real Estate Development GmbH und Nyoo Real Estate GmbH können dabei von Opportunitäten in den B- und C-Standorten im Umkreis der Metropolen profitieren und damit auch die Fokusregionen ausweiten.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Als Teil der Instone Real Estate Group SE hat sich nyoo zum Ziel gesetzt, die Zukunft des bezahlbaren Wohnens mitzugestalten. Kern des Konzeptansatzes ist die Kombination von modularer Planung, seriellem Bauen und Produktvereinfachung sowie die damit verbundene konsequente Standardisierung und Digitalisierung. Große Teile der Wertschöpfungskette werden intern mithilfe eines interdisziplinären Teams erbracht. Schnittstellen zu externen zusätzlichen Planern werden reduziert, Ressourcen jeglicher Art werden optimal eingesetzt. Herstellungskosten und Projektdauern können so minimiert werden. In der Regel entwickelt nyoo für institutionelle Kunden aus dem Bereich von Wohnungsbestandhaltern, Fonds und privaten und kommunalen Wohnungsgenossenschaften. Hiermit wird zum einen eine Lücke innerhalb der Instone-Wertschöpf-

fungskette im Bereich bezahlbarer Wohnraum geschlossen und zum anderen ein Angebot für B2B-Kunden im Bereich Wohnungsbestandhalter, Fonds und weiterer institutioneller Investoren geschaffen.

Das durchschnittliche Projektvolumen (Umsatzerlöse) der Nyoo Real Estate GmbH liegt in der Regel bei etwa 30 bis 50 Mio. Euro. Instone Real Estate hat sich als Ziel gesetzt, bis 2030 50 % der Wohneinheiten mit den Töchtern Instone Real Estate Development GmbH und Nyoo Real Estate GmbH und dem Geschäftsfeld bezahlbares Wohnen zu errichten. Verantwortlich für die Weiterentwicklung dieses Geschäftsfelds sind die jeweiligen Geschäftsführungen

☰ Seite 39. 🔗 GRI 203, 203-1

TABELLE 027

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
	Prüfung von übergeordneten Zertifizierungen (zum Beispiel Serienzertifizierung für den nyoo-Planungsbaukasten etc.)	In Planung
	Fachvorträge bei fachspezifischen Veranstaltungen, bei Kommunen, kommunalen Verbänden (zum Beispiel Deutscher Städtetag u. ä.), um die Mehrwerte von Instone Real Estate und nyoo in allen Phasen aufzuzeigen	In Umsetzung
Bezahlbares Wohnen	Evaluierung von Fördermöglichkeiten	In Umsetzung

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

🔗 GRI 413, 413-1, 413-2



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Kunden und Endkonsumenten (G6 III)

a. Strategie und Wesentlichkeit

Nachhaltigkeit wird sich in der Zukunft vom Kostenfaktor zum Umsatzfaktor entwickeln und gehört sowohl für institutionelle Kunden als auch für Endkonsumenten zu den wichtigen Zukunftsthemen.¹ Eine positive Kundenerfahrung, -zufriedenheit und -bindung zählen zu den Grundvoraussetzungen für eine gute und nachhaltige Weiterentwicklung des Konzerns.

Aus Sicht der Wesentlichkeitsanalyse sind für institutionelle Kunden und die Gruppe privater Kunden und Endkonsumenten die Themen „Entwicklung von Quartieren“ als relevant im Sinne der Impact-Wesentlichkeit bewertet worden und das Thema „Kundenzufriedenheit“ als doppelt wesentlich. Die beiden Gruppen haben jedoch unterschiedliche Prioritäten beziehungsweise differieren in ihrer Motivation in Bezug auf Nachhaltigkeit.

Institutionelle Kunden, insbesondere aus der Finanzbranche, legen den Fokus verstärkt auf das gesamte ESG-Konzept eines Projekts und die ESG-Strategie des Unternehmens. Der Aspekt des Klimaschutzes steht dabei stark im Vordergrund. Übergreifend erkennt Instone Real Estate, dass sich die Kriterien institutioneller Kunden insbesondere auf die EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) und die Principles for Adverse Impact (PAI) beziehen, die die Grundlage für Artikel 8 und 9 Fondsprodukte darstellen (nachhaltige und Impact-Fonds). Die Anforderungen der EU-Taxonomie spielen ebenfalls eine Rolle in der Produktpräferenz institutioneller Kunden und Investoren.

Es werden zum einen die Ausrichtung und das Angebot eines nachhaltigen Immobilienprodukts betrachtet und zum anderen die Nachhaltigkeitsstrategie von Instone Real Estate:

- Wie sind Arbeitsbedingungen und -prozesse im Konzern?
- Wie werden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschult? Wie sieht die Vergütung aus (Einhaltung Mindestlohn, faire Vergütung etc.)?
- Was ist die Nachhaltigkeitsstrategie und wie wird diese konkret umgesetzt?
- Hat der Projektentwickler eine Klimastrategie, die valide und mit Reduzierungsmaßnahmen hinterlegt ist?
- Wie sieht der Lebenszyklus des Projekts aus?
- Wie fügt sich das Projekt oder Quartier in die Umgebung ein und ist es nachhaltig lebenswert?

Privaten Kunden und Endkonsumenten ist das Thema Klimawandel ebenfalls wichtig, jedoch geht es ihnen verstärkt um ein ausgewogenes Kostenverhältnis beziehungsweise die Bezahlbarkeit, die beispielsweise auch durch eine hohe Energieeffizienz der Wohnung erzielt werden kann.

Das Management der wesentlichen Themen in diesem Handlungsfeld liegt primär in der Verantwortung der Niederlassungen. Im Rahmen einer Due Diligence übernehmen sie die Planung und Umsetzung von Maßnahmen für wesentliche Themen im Bereich Kunden und Endkonsumenten und stimmen sich hierbei gemäß dem Governance-Konzept [≡ Seite 112](#) ab.

b. Maßnahmen und Umsetzung

Durch einen kontinuierlichen Dialog erhält Instone Real Estate Informationen über die Präferenzen und Anforderungen der Kunden und Endkonsumenten. Institutionelle Kunden werden bei uns durch feste Ansprechpartner, in der Regel Niederlassungsleitung, Geschäftsführung oder Vorstand, betreut.

In Bezug auf Endkonsumenten setzt Instone Real Estate über ihre projektspezifischen Kundenportale digitale Kundenzufriedenheitsbefragungen ein. Seit dem Geschäftsjahr 2022 enthalten diese Befragungen zusätzlich zu den Fragen zur Zufriedenheit des (Kauf-)Prozesses und zum Projekt ebenfalls Fragen zu den drei ESG-Dimensionen. Das Projektteam erhält ein Feedback über die Zufriedenheit der Kunden mit den einzelnen Prozessschritten, die expliziten Kaufkriterien und die Wichtigkeit von baulichen Merkmalen. Übergeordnet lassen sich regionale Unterschiede ablesen. Auf Basis der Ergebnisse können zukünftige Projektentwicklungen hinsichtlich Planung, Prozesse und Vertriebsaktivitäten forciert und optimiert werden.

¹ <https://www2.deloitte.com/de/de/pages/risk/articles/sustainability-transformation.html> & <https://klardenker.kpmg.de/customer-insights-hub/nachhaltigkeit-sorgt-fuer-kundenerlebnis-und-zufriedenheit/>

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Die Abteilung Nachhaltigkeit hat die anonymen Kundenzufriedenheitsanalysen im Jahr 2021/22 als Umfrage im Umfragetool Forms von Microsoft entwickelt und den Prozess den Projektteams, deren Projekte 2022 an Endkunden übergeben wurden, erläutert. Besonderheiten eines Projekts werden nach Absprache ergänzt. Die Datenzusammenfassung erfolgt zurzeit über die Nachhaltigkeitsabteilung.

Als übergeordneter Indikator für den Benchmark unter den Projekten und für das Unternehmen insgesamt ist für Instone Real Estate die Zufriedenheit wichtig. Der Indikator für die Zufriedenheit bei den im Jahr 2022 übergebenen Projekten an Endkunden liegt bei 1,7 (bei einer Bewertungsskala von 1 – sehr zufrieden bis 5 – überhaupt nicht zufrieden).

Auf die Präferenzen und Informationsanforderungen unserer institutionellen Kunden geht Instone Real Estate im Rahmen der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie explizit ein. Dies erfolgt, indem sich Instone Real Estate detailliert mit regulatorischen und marktgetriebenen Anforderungen der Investoren auseinandersetzt und für deren Umsetzung vordenkt. Ein Beispiel dafür ist, dass Instone Real Estate im Geschäftsjahr bereits in der frühen Planungsphase das ESG-Konzept eines Projekts auf die Anforderungen der EU-Offenlegungsverordnung und Taxonomie geprüft und optimiert hat, da diese beiden wesentliche Auswirkungen auf Entscheidungen in der Planungsphase haben.

In Bezug auf die Anforderungen an die Quartierentwicklungen sieht Instone Real Estate eine starke Übereinstimmung mit den im Abschnitt zu Gemeinden und Kommunen aufgeführten Merkmalen, wie zum Beispiel eine stärkere Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe sowie eine ausreichende soziale Infrastruktur in Form von Kitas, Pflegedienstleistern, Anbindung an die urbane Mobilität, Spielplätzen und Grünflächen.

In Bezug auf die Wünsche zum Wohnstandard in unseren Objekten nimmt Instone Real Estate die Anforderung wahr, eine zunehmende Flexibilität der Wohnungen an unterschiedliche Lebensphasen zu berücksichtigen. In der Planung der Projekte spiegelt sich das vor allem in folgenden Merkmalen wider:

- Intelligente Raumaufteilung, die das Leben einer Familie mit Kindern sowie als Paar oder Single ermöglicht
- Barrierefreies Design innerhalb der Wohnungen und in gemeinschaftlich genutzten Flächen sowie den Grundstücken, was somit eine zukunftsfähige Infrastruktur und das altersgerechte Wohnen für die größer werdende Gruppe der älteren Bevölkerungsanteile sichert
- Energieeffizienz und möglichst Verzicht auf fossile Brennstoffe

Ziel von Instone Real Estate ist es, bei allen Zielgruppen eine größtmögliche Zufriedenheit zu erreichen sowie die Anforderungen zu bündeln und bestmöglich umzusetzen. Entsprechend Vorstandsbeschluss kann bei einem Indikator von kleiner 2,4 von einem zufriedenen Kunden ausgegangen werden.

TABELLE 028

Bereich	Maßnahme	Umsetzungsgrad ¹
ESG-Präferenzen von Kunden und Endkonsumenten	Prüfung der Umsetzbarkeit der Wünsche in die Instone-Planungsanforderungen	In Planung
	Analyse der aktuellen Trends und Machbarkeitsprüfung	In Planung
	Maßnahmenkatalog zu Verbesserungsvorschlägen	
	Anforderungskatalog Nachhaltigkeitsaspekte	In Planung
Wohnstandard von Objekten	Überarbeitung des Konzeptes digitale Kundenbefragung zur Erhöhung der Teilnahmequoten an den digitalen Kundenbefragungen	In Planung
	Strukturiertes Feedback einholen von institutionellen Investoren	In Planung
	Social-Impact-Aktivitäten Instone Real Estate kommunizieren	In Umsetzung
	Partizipationsmöglichkeiten der Kunden ausbauen	In Umsetzung
	Ausbau von Gemeinschaftsangeboten	In Umsetzung

¹ Der Umsetzungsgrad wird in drei Stufen wie folgt definiert: 1) In Planung: Entscheidung zur Maßnahme getroffen; 2) In Umsetzung: An der Umsetzung der Maßnahme wird bereits gearbeitet; 3) Umgesetzt: Die Maßnahme ist beispielsweise in Richtlinien, Arbeitsmitteln etc. in Standardprozesse überführt.

Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**Grundlagen
des Konzerns**► Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Governance

Governance, Risikomanagement und internes Kontrollsystem

a. Relevanz von Governance-Prozessen für Strategie, Geschäftsmodell und Organisation von Instone Real Estate

🔗 GRI 2-9

Detaillierte Informationen zur Corporate Governance und den Prinzipien der Unternehmensführung bei Instone Real Estate, insbesondere zur Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat, zur Zusammensetzung der Gremien und zur Befolgung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE enthält die Erklärung zur Unternehmensführung, die als Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts auf [Seite 176 ff.](#) zu finden ist. 🔗 GRI 2-22

Der Vorstand hat die Grundwerte rechtmäßigen ethischen Handelns in einem konzernweit geltenden Code of Conduct für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter niedergelegt. Darin sind das Verständnis einer Geschäftsethik sowie bestehende Pflichten und Verantwortungen von Instone Real Estate konkretisiert und Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Er bietet den Beschäftigten Orientierung und Hilfestellung in alltäglicher Arbeit und enthält verbindliche Anforderungen an ihr Handeln.

Compliance und dazugehörige Governance-Strukturen sind wesentlicher Bestandteil (Impact-Dimension) der erfolgreichen und verantwortungsvollen Unternehmensführung bei Instone Real Estate. Das Compliance-System besteht neben dem Code of Conduct für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus einheitlichen Richtlinien, Arbeitsanweisungen und vertraglichen Klauseln. Es wirkt als Mitgestalter einer auf Integrität ausgerichteten Unternehmensführung und -kultur und fördert eine Compliance-Kultur bei Führungskräften und Beschäftigten. Die Einhaltung des Code of Conduct und weiterer Bestimmungen soll Instone Real Estate vor Schäden beispielsweise durch Korruption, Geldwäsche,

unlauteren Wettbewerb, Machtmissbrauch, Verletzung der Arbeitnehmerrechte (auch bei Vertragspartnern), Greenwashing oder durch die Verletzung anderer gesetzlicher Rahmenwerke schützen.

Compliance-Verstöße werden nicht toleriert. Compliance ist die Grundlage des wirtschaftlichen Erfolgs von Instone Real Estate, indem Instone Real Estate eine hohe Qualität in den Projekten sicherstellt und damit eine langfristig hohe Kundenzufriedenheit. Durch die Einrichtung einer Whistleblower-Hotline und eines anonymen Hinweisgebersystems hat Instone Real Estate ein niedrighschwelliches Angebot geschaffen, Verstöße anonym zu melden. Mit voranschreitender Implementierung von ESG-Prozessen wurde auf die Einführung entsprechender Strukturen im Geschäftsjahr 2022 geachtet (siehe nächster Abschnitt) (G2).

b. Struktur des Governance-Konzepts TCFD Governance

i. Governance-Gremien

Im Folgenden werden die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Rollen im Rahmen der themenübergreifenden Nachhaltigkeits-Governance dargestellt, [☰ Abbildung 012](#). Die Beschreibung von Nominierungs- und Auswahlprozessen sowie deren Grundsätzen befinden sich im allgemeinen Abschnitt zu Corporate Governance im Lagebericht auf [Seite 176 ff.](#)

Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand besteht aus drei, der Aufsichtsrat aktuell aus fünf Mitgliedern. Während der Vorstand das Unternehmen leitet, hat der Aufsichtsrat eine beratende und überwachende Funktion inne. Im Jahr 2022 hat der Aufsichtsrat das Mandat des Vorstands Dr. Foruhar Madjlessi vorzeitig bis zum 31. Dezember 2026 verlängert. Die weiteren Mitglieder des Vorstands, Kruno Crepulja (Vorstandsvorsitzender und CEO) und Andreas Gräf (COO), sind bis zum Jahr 2025 bestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand haben im Geschäftsjahr 2022 die Absicht erklärt, den Aufsichtsrat auf der ordentlichen Hauptversammlung 2023 auf sechs Mitglieder zu erweitern mit dem Ziel, eine weitere Frau in das Gremium wählen zu können.

Der im Vorstand zuständige CFO, Dr. Foruhar Madjlessi, berichtet dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats über das Thema Nachhaltigkeit.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Seit dem Geschäftsjahr 2021 ist die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen Bestandteil der variablen Vorstandvergütung. Konkret heißt das, dass ein Teil der variablen Vorstandsvergütung abhängig von der Erfüllung von Strategie- und Nachhaltigkeitszielen (25 % der kurzfristigen variablen Vorstandsvergütung bezogen auf eine Verbesserung des Sustainability-ESG-Ratings innerhalb von drei Jahren) und ESG-Zielen (30 % der langfristigen variablen Vorstandsvergütung bezogen auf die Integration verpflichtender Ziele) ist. Die genauen Zielsetzungen sind dem Vergütungsbericht ab [Seite 259](#) zu entnehmen.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführungen der operativ tätigen Tochtergesellschaften von Instone Real Estate haben innerhalb der Geschäftsführung einen Verantwortlichen bestimmt, der im regelmäßigen Austausch mit dem CFO und der Nachhaltigkeitsabteilung zu relevanten und strategischen Nachhaltigkeitsthemen steht. Im Vorstand ist unser CFO, Herr Dr. Foruhar Madjlessi, für den Bereich Nachhaltigkeit zuständig. Er trifft und verantwortet in Abstimmung mit seinen Vorstandskollegen alle Entscheidungen zu Nachhaltigkeitsthemen. Diese Verantwortung schließt die Verabschiedung von Nachhaltigkeitszielen sowie die Kontrolle von Umsetzungsmaßnahmen und Fortschritten in der Zielerreichung mit ein. Anpassungen der Zielsetzungen der doppelt wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen werden einmal jährlich im Rahmen eines Vorstandsbeschlusses verabschiedet.

Die Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften sind auf Basis ihrer regionalen Verantwortlichkeit ein wichtiger Multiplikator der operativen Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in den Niederlassungen und Zentralfunktionen. Im Geschäftsjahr 2022 betraf dies beispielsweise die Umsetzung des Taxonomieprüfprozesses auf Projektebene.

Nachhaltigkeitsabteilung (III)

Die Nachhaltigkeitsabteilung umfasst drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Diese treiben die fortlaufende Weiterentwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie voran, implementieren dazugehörige Prozesse bereichsübergreifend und sind für das ESG-Datenmanagement und die Nachhaltigkeitsberichterstattung verantwortlich.

Die Leitung der Nachhaltigkeitsabteilung berichtet direkt an den Vorstand und CFO, Dr. Foruhar Madjlessi. Sie moderiert auch das multifunktional besetzte Nachhaltigkeitskomitee, [Abbildung 012](#). Der CFO beaufsichtigt und kontrolliert regelmäßig die Fortschritte und den Status der Zielerreichung. Zudem unterstützt er bei der Integration bereichsübergreifender Themen in anderen Fachbereichen, Unternehmensplanung und -führung sowie Richtlinien. Zu diesem Zweck finden regelmäßige Austausche statt.

Zusätzlich kümmert sich die Abteilung über bedarfsgerechte Schulungen, Tagungsbeiträge und Termine um den Wissenstransfer sowie das Change-management rund um das Thema Nachhaltigkeit. Ebenso führt die Abteilung die Erfassung und Auswertung der klimabezogenen Risiken und Chancen mithilfe von Klimaszenarioanalysen durch.

In diesem Kontext agieren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Nachhaltigkeitsabteilung als themenspezifische Ansprechpartner sowie als Kontrollinstanz für die Erfassung von Nachhaltigkeitsdaten im Unternehmen, zum Beispiel für Nachhaltigkeits- und Taxonomieberichterstattung.

Auf dieser Basis ist die Nachhaltigkeitsabteilung in Abstimmung mit betroffenen Abteilungen für die Due Diligence der Auswirkungen, Risiken und Chancen der doppelt wesentlichen Themen sowie für Vorschläge für dazugehörige Maßnahmen und Zielsetzungen verantwortlich. Diese Vorschläge werden anschließend im Nachhaltigkeitskomitee diskutiert und vom CFO entschieden. [GRI 2-9](#)

Nachhaltigkeitskomitee (III)

In einem quartalsmäßigen Turnus leitet die Nachhaltigkeitsabteilung die Sitzung des Nachhaltigkeitskomitees zum Austausch, Update und zur Vorbereitung von Entscheidungen mit bereichsübergreifenden Implikationen. Jährlich befasst sich das Komitee mit dem Fortschritt der Erreichung der gesetzten Nachhaltigkeitsziele, insbesondere der Reduktion von THG-Emissionen im Rahmen unserer wissenschaftlichen Klimazielsetzung, die von der Science Based Targets initiative (SBTi) validiert wurde. In Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitszielsetzung werden Vorschläge zu neuen oder zur Anpassung von Zielen, die durch die Nachhaltigkeitsabteilung und gegebenenfalls durch betroffene Fachabteilungen eingebracht werden, diskutiert. Ebenso werden die Wirksamkeit und Machbarkeit von Maßnahmen sowie deren Umsetzung besprochen. Die finale Entscheidung verantwortet, wie oben beschrieben, der CFO.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

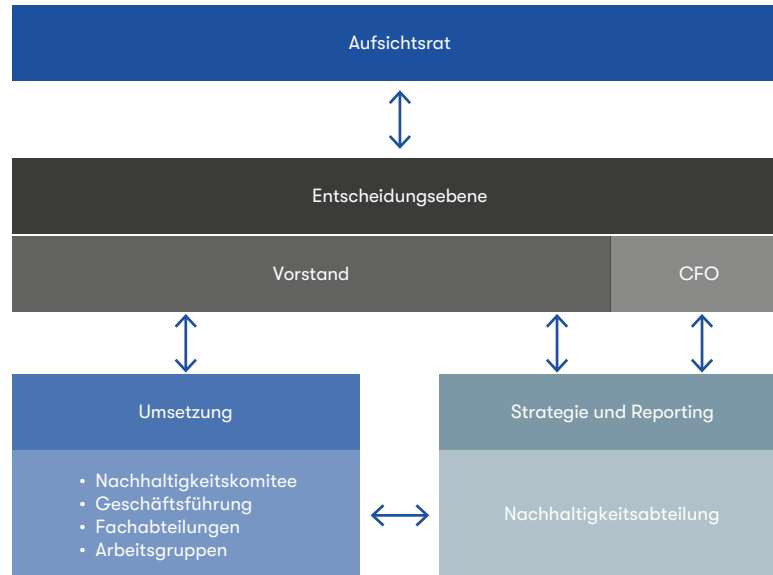
Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Darstellung der Governance-Struktur für Nachhaltigkeitsthemen

ABBILDUNG 012



Repräsentanten der Fachbereiche Investor Relations, Kommunikation, Finanzen/Controlling, Risikomanagement, Einkauf, die Niederlassungsleitungen und Planungsabteilungen stehen nach Bedarf im Austausch mit der Leitung der Nachhaltigkeitsabteilung, die die aufkommenden Themen mit der Abteilung zusammen aufbereitet und in das Nachhaltigkeitskomitee zu weiteren Entscheidungen mitnimmt. [GRI 2-9](#)

Beispiele für die Governance-Strukturen in der Umsetzung themenspezifischer Maßnahmen in den Bereichen Umwelt und Soziales¹

Im Geschäftsjahr 2022 wurde im Rahmen der Identifikation der wesentlichen Themen festgestellt, welche Themen einfach oder doppelt wesentlich sind. Auf dieser Grundlage wurde eine Due Diligence der Auswirkungen sowie Risiken und Chancen unter Leitung der Nachhaltigkeitsabteilung und Einbindung relevanter Fachabteilungen durchgeführt. Dabei wurden bestehende Maßnahmen erfasst und zum Teil durch neue Maßnahmen ergänzt.

Die definierten Maßnahmen pro Handlungsfeld lassen sich in zwei Verantwortungsbereiche aufteilen. Der erste Bereich betrifft Maßnahmen, die über zentral verantwortliche Abteilungen (zum Beispiel Recht oder Einkauf) für die gesamte Geschäftstätigkeit von Instone Real Estate umgesetzt werden können. Dies umfasst etwa vertragliche Auflagen für die Vertragspartner von Instone Real Estate und deren Umsetzungskontrolle, zum Beispiel in Bezug auf die Einhaltung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes oder umweltbezogener Vorschriften für die Baustellen-einrichtung. Während die Nachhaltigkeitsabteilung die Änderungen anstößt, ist der Zentralbereich für die Umsetzung und Kontrolle verantwortlich. Die Nachhaltigkeitsabteilung erfasst im Rahmen der Berichterstattung Fortschritte der Maßnahmen. Die Fortschritte werden auch im Nachhaltigkeitskomitee besprochen.

Der zweite Bereich betrifft Maßnahmen, die nur projektspezifisch zu behandeln sind und somit in der Verantwortung der Projektmanager liegen. Ein Beispiel dafür ist die Einhaltung von Biodiversitätsanforderungen in der Projektanbahnung, der Planung sowie in der Bauphase. Auch hier ist die Nachhaltigkeitsabteilung in die Initiierung der Maßnahmen und die Sensibilisierung der Projektmanager involviert. Kontrollen der Maßnahmen finden über die regelmäßigen Baustellenbesprechungen zwischen den Projektmanagern und den jeweiligen Vertragspartnern auf den Baustellen statt. Sie werden im Rahmen von Protokollen dokumentiert. Um standortübergreifende Lernerfolge zu teilen, die Nachhaltigkeitsfähigkeiten der Projektteams stetig weiterzuentwickeln sowie innovative Ansätze und Ideen zu skalieren, arbeiten seit Herbst 2022 Arbeitsgruppen zu fünf Themenschwerpunkten zusammen, [Abbildung 013](#).

¹ Die in der Due Diligence erfassten Auswirkungen, Risiken und, wenn vorhanden, Chancen sowie die Maßnahmen selbst finden sich jeweils in den themenspezifischen Abschnitten in den Kapiteln Umwelt und Soziales.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Projekt IMPACT-Arbeitsgruppen

ABBILDUNG 013

STEERING BOARD



Projektsteuerung

PROJEKTTEAMS

Richtlinien, Arbeitsanweisungen und Dokumentation

In Bezug auf die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und das Erreichen gesteckter Ziele existieren folgende Richtlinien, Arbeitsmittel und Guidelines, die sukzessive an die neu hinzukommenden Anforderungen angepasst werden.¹

- Code of Conduct für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Verhaltensgrundregeln für den verantwortungsvollen Umgang untereinander, Schutz der natürlichen Ressourcen und Natur, Verhalten im Geschäftsleben
- Code of Conduct für Vertragspartner adressiert Erwartungen an Partner
- Bilanzierungsrichtlinie
- Guideline zur Wesentlichkeitsanalyse
- Guideline und Formular zur Erhebung projektspezifischer ESG-Kennwerte
- Guideline und Formular zur projektspezifischen Datenerhebung für die EU-Taxonomie sowie zugehörige Quellen
- Baubeschreibung
- Baustellenordnung
- Berufsgenossenschaftliche Informationen zu Gesundheit und Arbeitssicherheit
- Integration Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS)
- Integration Richtlinie für nicht straßengebundene Maschinen und Geräte
- Verträge mit Vertragspartnern und Beschäftigten
- Werkvertrag für Einzel- und Pauschalvergabe
- ESG-Prozessdokumentation
- Prozessdokumentation für die THG-Bilanzierung
- Prozessdokumentation für die Szenarioanalyse
- Investitionsantrag

¹ Die detaillierte Anwendung findet sich in den Fachkapiteln zu den Dimensionen Umwelt und Soziales.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

ii. Risikomanagement und internes Kontrollsystem

Ablauf des Risikomanagements für Nachhaltigkeitsthemen (in Planung)

TABELLE 029

Schritt	Beschreibung	Verantwortlichkeit	Kontrolle
Identifikation	Nachhaltigkeitsbezogene Risiken werden bei Instone Real Estate im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit identifiziert, Seite 52 ff. Der Prozess ist in einer Guideline dokumentiert und bindet bereichsübergreifend interne und externe Stakeholder ein.	Die Nachhaltigkeitsabteilung leitet den Vorgang der Abfrage.	Die Kontrolle des Prozesses und die Gestaltung der Abfrage der wesentlichen Themen und damit verbundener Risiken erfolgt durch die Geschäftsführung und den Vorstand.
Bewertung	Festgelegte Skalen zur Bewertung der Wesentlichkeit von Themen aus Sicht der Geschäftsrelevanz sowie der Auswirkungen der Geschäftstätigkeit helfen Instone Real Estate, nachhaltigkeitsbezogene Risiken in Bezug auf ihre Schwere, ihren Umfang und ihren Zeithorizont einzuschätzen. Für die Bewertung von Klimarisiken wird zusätzlich eine Klimaszenarioanalyse durchgeführt, um transitorische und physische Klimarisiken detailliert und unter verschiedenen Erderwärmungspfaden zu betrachten.	Die Nachhaltigkeitsabteilung führt die Auswertung durch und teilt die Ergebnisse mit den relevanten Geschäftsbereichen.	Die Validierung der Ergebnisse erfolgt durch die Geschäftsführung und den Vorstand.
Steuerung	Risiken, die im Rahmen der Bewertung mit „hoch“ beurteilt werden, bespricht die Nachhaltigkeitsabteilung mit allen Geschäftsbereichen, die zur Risikoreduzierung beitragen können. Gemeinsam werden Maßnahmen definiert.	Die Nachhaltigkeitsabteilung koordiniert und initiiert die Steuerung von nachhaltigkeitsbezogenen Risiken. Betroffene Geschäftsbereiche sind in der Verantwortung, Maßnahmen zu ergreifen und umzusetzen.	Die Kontrolle erfolgt über die jeweiligen Bereichsleitungen und die zuständige Geschäftsführung. Der CFO kontrolliert die Aktivitäten der Nachhaltigkeitsabteilung.
Überwachung	Im Rahmen der jährlichen Aktualisierung von Nachhaltigkeitskennzahlen überwacht die Nachhaltigkeitsabteilung die Umsetzung von Maßnahmen in den betroffenen Geschäftsbereichen.	Die Nachhaltigkeitsabteilung führt die Kontrollen durch.	Der CFO kontrolliert die Aktivitäten der Nachhaltigkeitsabteilung.
Kommunikation	Die Nachhaltigkeitsabteilung übernimmt die Nachhaltigkeitsberichterstattung für interne und externe Zwecke. In zielgerichteten Terminen werden betroffene Geschäftsbereiche über Fortschritte informiert.	Die Nachhaltigkeitsabteilung ist für die Berichterstattung und Kommunikation verantwortlich.	Der Vorstand gibt die Inhalte der internen und externen Berichterstattung frei. Dem Aufsichtsrat werden die Informationen ebenso zugänglich gemacht.

 TCFD Risikomanagement



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Nachhaltige Unternehmensführung (Business Conduct)

a. Beschreibung der Unternehmensführung

Wesentliche Grundsätze der Unternehmensführung und -kultur sowie dazugehörige Richtlinien sind im allgemeinen Teil zu Governance-Prozessen im Lagebericht auf [Seite 176 ff.](#) beschrieben.

In Bezug auf eine fortschreitende Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Unternehmensführung sind im Geschäftsjahr 2023 folgende Aktivitäten geplant:

- Stärkere Standardisierung und Formalisierung der Integration von nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in bestehende Risikomanagement-Tools und das interne Kontrollsystem (IKS) [Seite 153 ff.](#)
- Kontinuierliche Bemühungen, die Besetzung von Führungsrollen diverser gestalten zu können (zum Beispiel in Bezug auf die Rahmenbedingungen, die Motivation einer diverseren Bewerbergruppe und die Förderung von internen Talenten)
- Ausweitung und Etablierung der angepassten Umweltstandards und damit verbundener Anforderungen an die Vertragspartner, [Umweltkapitel ab Seite 70](#)
- Konzept für ESG-Ziele in den Zielvereinbarungen weiterer Management-Leveln außerhalb des Vorstands
- Implementierung des internen Social Impact Scorings und Leitfadens
- Umsetzung erster Ergebnisse aus den operativen Arbeitsgruppen zu den Themen nachhaltiges Bauen, alternative Bauweisen, Quartierinfrastruktur, Quartier-Impact und ESG Instone Inside

Die Verantwortlichkeit der Initiierung liegt dabei bei der Nachhaltigkeitsabteilung, die Impulse setzt und die betroffenen Geschäftsbereiche motiviert und unterstützt, die Umsetzung vorzunehmen.

b. Compliance, Anti-Korruption und Geldwäscheprävention (G4)

 TCFD Risikomanagement

Compliance ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil (Impact-Dimension) der verantwortungsvollen Unternehmensführung. Die zentrale Compliance-Organisation versteht sich als wesentlicher Mitgestalter einer auf Integrität ausgerichteten Unternehmensführung und -kultur.

Das Management der wesentlichen Themen im Handlungsfeld liegt primär in der Verantwortung der Abteilung Recht, die im Rahmen einer Due Diligence die Planung und Umsetzung von Maßnahmen für wesentliche Themen im Bereich Compliance, Antikorruption und Geldwäscheprävention übernimmt und sich hier gemäß dem Governance-Konzept [Seite 112 ff.](#) mit Nachhaltigkeitsabteilung und -komitee in relevanten Themen abstimmt.

Ziel des konzernweiten Compliance-Managementsystems ist es, Verstöße gegen geltende Gesetze und interne Richtlinien zu verhindern und Instone Real Estate sowie seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten zu schützen. Wesentliche Säulen des Compliance-Managementsystems sind beispielsweise die ausgeprägte Compliance-Kultur, insbesondere auch das Hinweisgebersystem, und das Compliance-Programm, das Maßnahmen beinhaltet, die zur Vermeidung und Verminderung von Compliance-Risiken eingesetzt werden. Dazu zählen auch Maßnahmen zur Vermeidung von Korruption und Bestechung sowie Geldwäscheprävention.

Das Hinweisgebersystem bietet unternehmensangehörigen Personen und Dritten die Möglichkeit, potenzielle Regel- oder Gesetzesverstöße der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an Instone Real Estate zu melden. Jede Meldung wird geprüft und konsequent nachverfolgt. Dabei wird auf die folgenden Grundsätze geachtet:

- ein faires Verfahren,
- den Schutz der Anonymität der Hinweisgeber,
- vertrauliche Ermittlungen und
- effiziente und geschützte Prozesse.

Für die Meldung eines Fehlverhaltens stehen dabei ein digitales Hinweisgebersystem, eine externe und unabhängige Rechtsanwaltskanzlei mit einer Hotline sowie der direkte Kontakt zum Compliance Officer zur Verfügung.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Ebenso wird Korruption von Instone Real Estate unter keinen Umständen geduldet, weder aufseiten von Geschäftspartnern oder Dritten noch bei eigenen Beschäftigten. Korruptionsfälle werden ausnahmslos konsequent verfolgt, um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und das Unternehmen zu schützen.

Instone Real Estate lässt weiterhin nicht zu, dass Geschäfte mit Unternehmen zur Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung missbraucht werden. Instone Real Estate lehnt jedes Geschäft ab, mit dem sich ein Dritter Vorteile aus einer Straftat verschafft. Instone Real Estate hat daher als Bestandteil des Compliance-Programms besondere Präventionsmaßnahmen ergriffen, um derartige Verdachtslagen zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken, darunter:

- Prüfung von Geschäftspartnern auf Compliance-Risiken,
- Geldwäscheverdachtsprüfung,
- Überprüfung potenzieller Geschäftspartner auf Eintragung in Sanktionslisten (Sanktionslistenprüfung) und
- Verifikation von Bankdaten im Zahlungsverkehr mit Geschäftspartnern und Kunden.

Weitere Informationen zum Compliance-Managementsystem und den Maßnahmen von Instone Real Estate zur Vermeidung von Korruption und Geldwäsche finden sich auf der Instone-Real-Estate-Website. In der [Tabelle 004](#) sind die Kennzahlen zu Compliance und Korruptionsbekämpfung enthalten.

[GRI 205](#)

c. Politisches Engagement und Lobbying-Aktivitäten

Instone Real Estate engagiert sich in verschiedenen Initiativen, Verbänden und Vereinen. Zum Teil nehmen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens zur Repräsentation Aufgaben wahr. Es werden aber keine finanziellen Mittel über übliche Mitgliedsbeiträge hinaus zur Verfügung gestellt.

[GRI 2-23, 2-24, 2-28, 415, 415-1](#)

Mitgliedschaften auf Unternehmensebene:

- Rotonda
- IMMOEBS e. V.
- DIRK – Deutscher Investor Relations Verband
- EPRA – European Public Real Estate Association
- Wirtschaftsrat der CDU
- Grüner Wirtschaftsdialog
- ZIA – Zentraler Immobilienausschuss e. V.
- Leipziger Fachkreis e. V.
- BfW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
- IWS – Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V.
- Gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
- ICG – Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e. V.
- Connected.Real e. V.
- Heuer Dialog
- Charta der Vielfalt
- DENEFF e. V. – Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. Initiative Immo2Zero
- DGNB – Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V.
- Urban Land Institute
- Initiative „Wir geben Leben Raum“



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft behauptet sich insgesamt gut in schwierigem Umfeld

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2022 trotz des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und der daraus resultierenden Krise auf den Energiemärkten weiter von dem starken Rückgang durch die Corona-Pandemie erholt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,8 %. Die zunächst zu Jahresbeginn einsetzende konjunkturelle Erholung durch den Wegfall der Corona-Schutzmaßnahmen wurde mit dem Krieg in der Ukraine gebremst. Die reduzierten Gaslieferungen aus Russland führten zu einer Verknappung des Angebots am Energiemarkt und zu einem deutlichen Anstieg der Energie- und Erzeugerpreise. Preistreibend wirkten zudem die Preiserhöhungen für Rohstoffe und Vorprodukte aufgrund der durch die Corona-Pandemie gestörten Lieferketten. Obwohl die Preissteigerungen auf Erzeugerebene nicht vollständig an die Verbraucher weitergegeben wurden, stieg die Inflationsrate so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung und löste eine Zinswende bei den Notenbanken aus. Im vierten Quartal 2022 sank das BIP leicht um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal, was vor allem auf geringere private Konsumausgaben zurückzuführen war. Für das Jahr 2023 geht die Deutsche Bundesbank insgesamt von einem Rückgang des BIP um 0,5 % und für das Jahr 2024 von einem Anstieg um 1,7 % aus.

Zum Wachstum im Jahr 2022 trugen fast alle Wirtschaftsbereiche bei. Insbesondere der Dienstleistungssektor profitierte von Nachholeffekten nach dem Wegfall der Corona-Schutzmaßnahmen. Im Handel und im Baugewerbe ging die Bruttowertschöpfung hingegen zurück. Im Baugewerbe waren vor allem Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere

Finanzierungsbedingungen infolge des Zinsanstiegs für den Rückgang verantwortlich.

Auf der Verwendungsseite wurde das BIP-Wachstum vor allem durch die privaten Konsumausgaben und die Ausrüstungsinvestitionen gestützt. Die privaten Konsumausgaben stiegen gegenüber dem Vorjahr um 4,6 % und erreichten damit fast wieder das Vorkrisenniveau von 2019. Dies war im Wesentlichen auf Aufholeffekte aus der Zeit der Pandemie zurückzuführen. So gaben die Menschen in Deutschland insbesondere mehr Geld für Urlaub und Restaurantbesuche sowie Freizeit, Unterhaltung und Kultur aus. Im Zusammenhang mit den starken Preissteigerungen im Jahresverlauf gaben die Menschen preisbereinigt hingegen weniger für Nahrungsmittel und Erdgas aus. Die Sparquote ging im Jahr 2022 entsprechend deutlich um 4 Prozentpunkte auf 11,2 % zurück und näherte sich damit wieder an das Vorkrisenniveau an. In den Jahren 2017 bis 2019 lag sie im Durchschnitt bei 10,9 %.

Die Konsumausgaben des Staates stiegen moderat um 1,1 %. Sie beinhalteten insbesondere höhere Ausgaben im Zuge der Fluchtmigration aus der Ukraine und anderen Staaten. Die Gesundheitsausgaben im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie fielen geringer aus als im Vorjahr.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2022 um insgesamt 1,6 % zurück. Der Rückgang im Wohnungsbau fiel mit 2,0 % noch stärker aus. Die Baubranche hatte vor allem mit den gestiegenen Baukosten zu kämpfen, die einerseits durch eine hohe Kapazitätsauslastung aufgrund von Fachkräftemangel und Materialengpässen sowie andererseits durch die gestiegenen Energiepreise hervorgerufen wurden. Die gestiegenen Preise führten zunehmend auch zu sinkenden Auftragseingängen und Auftragsstornierungen. Obwohl für die kommenden Monate eine deutliche Abnahme der Materialknappheit zu erwarten ist, werden sich vor allem die negativen Nachfrageeffekte aus steigenden Bau-, Finanzierungs- und Lebenshaltungskosten weiter dämpfend auf das Baugewerbe auswirken.

Die Investitionen in Ausrüstungen trugen mit 2,5 % zum BIP-Wachstum bei. Der Außenbeitrag wirkte sich in Summe negativ aus, da das Wachstum der Importe (+6,7 %) den Anstieg der Exporte (+3,2 %) überkompensierte.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Arbeitsmarkt zeigt sich stabil

Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz der Krise stabil. Einer rückläufigen Nachfrage nach Arbeitskräften im aktuellen konjunkturellen Umfeld wirkt der Fachkräftemangel entgegen. Es ist zu erwarten, dass die meisten Unternehmen in diesem Umfeld versuchen werden, den vorhandenen Personalbestand weitgehend zu halten. Damit dürfte die Erwerbstätigkeit nur vorübergehend geringfügig sinken.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland um 1,3 % auf 45,6 Mio. und erreichte damit den höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung (Vorjahr: 44,9 Mio.). Ursachen für den Anstieg waren die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie die Zunahme der Erwerbstätigkeit innerhalb der inländischen Bevölkerung. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank laut Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2022 auf 5,3 % (Vorjahr: 5,7 %). Für 2023 geht die Bundesbank rezessionsbedingt von einem moderaten Anstieg auf 5,6 % aus. Die Core-Städte wiesen im Jahresdurchschnitt 2022 eine Arbeitslosenquote von 6,2 % auf und lagen damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt. München und Stuttgart verzeichneten mit jeweils 3,9 % die geringsten, Berlin und Köln mit 8,8 % und 8,6 % erneut die höchsten Werte.

In der Baubranche herrscht weiterhin ein erheblicher Mangel an Fachkräften. Laut dem ifo Institut nahm der Anteil der Unternehmen im Bauhauptgewerbe, deren Bautätigkeit durch einen Mangel an Arbeitskräften behindert wurde, im vergangenen Jahr deutlich zu. Aufgrund des zu erwartenden Umsatzrückgangs wird im Jahr 2023 dennoch erstmals seit 2009 mit einer leicht rückläufigen Beschäftigtenzahl im Bauhauptgewerbe gerechnet.

Inflation auf Rekordniveau

Die Inflation ist im Jahr 2022 infolge des Kriegs in der Ukraine sprunghaft angestiegen. Ursache war insbesondere der erhebliche Anstieg der Preise für Energie und Nahrungsmittel. Im Oktober erreichte die Inflationsrate mit 10,4 % einen neuen Rekordwert. Laut Statistischem Bundesamt betrug die Teuerungsrate im abgelaufenen Jahr insgesamt 7,9 %. Dies ist der höchste Stand seit Gründung der Bundesrepublik (Vorjahr: 3,1 %).

Die internationalen Notenbanken erhöhten in der Folge die Leitzinsen und steuerten so dem weiteren Anstieg der Inflation entgegen. Zum Jahresende

zeigten die Maßnahmen erste Wirkung, seit November 2022 sinken die Verbraucherpreise im Zuge fallender Energiekosten wieder leicht im Monatsvergleich.

Für den Jahresdurchschnitt 2023 rechnet die Deutsche Bundesbank mit einem leichten Rückgang der Inflationsrate auf ein weiterhin hohes Niveau von 7,2 %. Insbesondere die verschiedenen staatlichen Maßnahmen zur Abfederung des Energiepreisanstiegs machen sich hier bemerkbar. Dennoch soll die Inflation mit 4,1 % auch im Jahr 2024 noch weiterhin oberhalb der von der EZB anvisierten 2 %-Marke liegen.

Zinsanstieg bei Wohnungsbaukrediten wirkt sich auf Kreditnachfrage aus

Die Anhebung der Leitzinsen durch die Zentralbanken führte binnen Jahresfrist zu einem drastischen Zinsanstieg bei Wohnungsbaukrediten. Lag der durchschnittliche Effektivzinssatz für an private Haushalte vergebene Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren im Januar 2022 noch bei rund 1,0 %, stiegen die Zinsen im Oktober auf über 4,0 %. Der EZB-Leitzins betrug zum Jahresende 2,5 %. Der EZB-Rat geht davon aus, dass er die Zinsen im Jahr 2023 weiter anheben wird.

Die gestiegenen Finanzierungskosten wirkten sich im Jahresverlauf 2022 zunehmend negativ auf die Erschwinglichkeit von Immobilien und damit auf die Nachfrage nach Immobilienkrediten aus. Lag das Volumen der neu vergebenen Immobilienkredite deutscher Banken an private Haushalte nach Angaben der Deutschen Bundesbank in den ersten Monaten des Jahres noch auf sehr hohem Niveau, im März bei über 32 Mrd. Euro, sank der Wert bis November auf nur noch 13 Mrd. Euro. Insgesamt ging das Neukreditvolumen im Zeitraum Januar bis November 2022 um 6,3 % auf 243 Mrd. Euro zurück (Januar bis November 2021: 260 Mrd. Euro)

Erschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Deutschland spürbar beeinträchtigt

Die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien für deutsche Haushalte hat sich neben den Effekten aus den markant gestiegenen Hypothekenzinsen auch durch die hohe Inflation verschlechtert. Laut Statistischem Bundesamt sind die Reallöhne im Jahr 2022 nach vorläufigen Ergebnissen um 4,1 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Der Reallohnverlust ist damit der stärkste seit Beginn

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

der Zeitreihe im Jahr 2008. Zwar stiegen die Nominallohne mit 3,4 % ebenfalls so stark wie noch nie seit 2008, gleichzeitig stiegen die Verbraucherpreise aber um 7,9 % und minderten so die Kaufkraft der privaten Haushalte. Gleichzeitig haben sich die Immobilienpreise im vergangenen Jahr im Jahresdurchschnitt weitgehend stabil entwickelt. Diese Entwicklung hatte einen spürbaren Nachfragerückgang nach Kaufimmobilien sowohl von privaten als auch institutionellen

Investoren zur Folge. Die Bundesbank geht in ihrer Prognose davon aus, dass die Reallöhne ab der zweiten Jahreshälfte 2023 vor dem Hintergrund eines weiterhin robusten Arbeitsmarktes, steigenden nominalen Löhnen und sinkenden Inflationsraten wieder zulegen.

TABELLE 030

Strukturdaten 2022	Einwohner in Tausend ¹	Einwohnerentwicklung 2012–2022 in % ¹	BIP in Mio. Euro ²	BIP pro Kopf in Euro ²	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro jährlich 2022 ¹	Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2022) ³
Berlin	3.740	10,8	154.537	42.145	23.305	8,8
Düsseldorf	629	6,0	50.915	81.963	29.555	6,8
Frankfurt a. M.	779	13,3	70.073	91.749	27.922	5,8
Hamburg	1.880	8,4	117.892	63.730	27.606	6,8
Köln	1.100	7,4	62.667	57.722	26.252	8,6
Leipzig	610	17,2	22.521	37.831	22.151	6,4
München	1.509	8,7	120.075	80.793	33.223	3,9
Nürnberg	514	3,9	31.074	60.109	26.225	4,6
Stuttgart	635	6,2	53.021	83.747	28.505	3,9
Core-Städte	11.397	9,4	682.776	66.643	27.194	6,2

¹ Prognosewert 2022/Quelle: bulwiengesa AG.

² Stand 2020/Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder.

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

Rundungsdifferenzen können auftreten.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Bevölkerungszahl in Deutschland deutlich gestiegen

Die Bevölkerung Deutschlands ist nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2022 stark auf 84,3 Millionen gewachsen und erreichte damit einen neuen Höchststand. Zum 31. Dezember 2022 lebten in Deutschland 1,1 Millionen Personen mehr als zum Jahresende 2021. Hauptursache war eine Nettozuwanderung auf Rekordniveau. Insgesamt lag die Nettozuwanderung im vergangenen Jahr bei etwa 1,4 bis 1,5 Millionen Personen (2021: 329.163). Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten deutlich zugenommen. Gegenläufig wirkte sich der Überschuss der Sterbefälle auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Während die Zahl der Geburten im vergangenen Jahr auf ca. 735.000 bis 745.000 weiter zurückging, stiegen die Sterbefälle auf etwa 1,1 Millionen.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes vom Dezember 2022 geht in ihrem moderaten Szenario von einer durchschnittlichen Nettozuwanderung von etwa 290.000 Personen pro Jahr aus. Dabei würde die Bevölkerung bis 2031 auf 85,2 Millionen Menschen weiter anwachsen und dann bis 2070 auf 82,6 Millionen zurückgehen. Fällt der Wanderungssaldo hingegen mit etwa 180.000 Personen pro Jahr vergleichsweise niedrig aus, wäre bereits ab 2023 oder 2024 mit einem Rückgang zu rechnen.

Die Vorausberechnung zeigt auch, dass die Bevölkerung im Erwerbsalter (20 bis 66) voraussichtlich in den nächsten Jahren abnehmen wird. Selbst bei einer hohen Nettozuwanderung würde es bis Mitte der 2030er-Jahre zu einer leichten Abnahme um 1,6 Millionen von aktuell etwa 51,4 Millionen Menschen kommen. Der Anteil der Menschen im Erwerbsalter wird somit voraussichtlich von heute 62 % auf 57 % im Jahr 2040 sinken. Gleichzeitig wird der Anteil der älteren und hochalten Bevölkerung ansteigen. Der Anteil der ab 67-Jährigen wird durch den Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe voraussichtlich stark auf etwa 23 % bis 26 % im Jahr 2040 ansteigen.

Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung in den Core-Städten

Die Core-Städte sind in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich gewachsen. Von 2012 bis 2021 nahm die Bevölkerung hier nach Angaben von bulwiengesa um rund 7,6 % zu. Für Deutschland insgesamt lag der Wert im selben

Zeitraum bei 3,4 %. Die höchsten Wachstumsraten verzeichneten demnach Leipzig mit 15,6 % und Frankfurt am Main mit 10,4 %. Mit 3,1 % wies die Stadt Nürnberg den geringsten Anstieg der Core-Städte auf. Die Wachstumsprognose für die Core-Städte bleibt nach der Prognose von bulwiengesa weiterhin positiv. Bis 2030 soll die Bevölkerung hier um 3,0 % zulegen.

Aber auch das Umland der großen Städte verzeichnet seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung. Laut einer repräsentativen Umfrage und Datenanalyse von ImmoScout24 denken zwei Drittel der Deutschen darüber nach, in das Umland der Metropolen zu ziehen. Gründe sind insbesondere die niedrigeren Immobilienpreise im Vergleich zu den Metropolen, der Wunsch nach einem ruhigeren, kinderfreundlicheren Umfeld sowie der in den vergangenen Jahren gestiegene Wohnflächenbedarf. In Zeiten steigender Zinsen und hoher Finanzierungskosten gewinnen vor allem die finanziellen Argumente an Bedeutung. Gleichzeitig setzen sich zunehmend modernere Arbeitsbedingungen wie das Homeoffice durch, die den Trend hin ins Umland ebenfalls unterstützen. Denn durch den Rückgang der Präsenztage im Büro können längere Pendelzeiten in Kauf genommen werden. So gewinnen unserer Ansicht nach auch B-Städte im direkten Umland der Metropolen an Attraktivität, die mit der Bahn in weniger als einer Stunde erreichbar sind.

Weiterer Anstieg der Haushaltszahlen erwartet

Die Entwicklung der Anzahl der Haushalte stellt die wichtigste Determinante für die Nachfrage nach Wohnraum dar. Mehrere gesellschaftliche Entwicklungen sorgen dafür, dass dieser Wert in den vergangenen Jahren überproportional zur Bevölkerungsentwicklung gestiegen ist. Während sich die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2021 lediglich um 3,6 % erhöhte, stieg die Zahl der Haushalte laut Statistischem Bundesamt im selben Zeitraum um 4,4 %. Wesentlich getrieben ist dies vom wachsenden Anteil der Einpersonenhaushalte, der in diesem Zeitraum von 39,6 % auf 40,8 % anstieg. Ein Grund dafür ist beispielsweise die zunehmende Anzahl Alleinstehender (Singularisierung), unter anderem aufgrund einer steigenden Lebenserwartung. Das Statistische Bundesamt rechnet bis 2040 mit einem weiteren Anstieg des Anteils an Einpersonenhaushalten auf über 45 % im Vergleich zu etwa 41 % im Jahr 2021.

Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Bedingt durch diese Faktoren ist auch in den kommenden Jahren mit einer steigenden Wohnraumnachfrage in den deutschen Städten mit guter Infrastruktur zu rechnen.

Mehr Genehmigungen als Fertigstellungen

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist von Januar bis November 2022 um 5,7 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Darin sind sowohl neu zu errichtende Gebäude als auch neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten. Im Neubaubereich gingen insbesondere die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern drastisch um 15,9 % beziehungsweise 10,1 % zurück, während bei den Mehrfamilienhäusern noch ein Zuwachs von 1,2 % zu verzeichnen war. Laut Statistischem Bundesamt wurden insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt (Januar bis November 2021: 341.037).

Die vom Statistischen Bundesamt zuletzt veröffentlichte Zahl der fertiggestellten Wohnungen für das Jahr 2021 zeigt einen Rückgang um 4,2 % auf 293.393 (Vorjahr: 306.376). Schätzungen des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe zufolge setzt sich diese Entwicklung weiter fort. Der Verband geht von circa 280.000 und circa 245.000 fertiggestellten Wohnungen für die Jahre 2022 beziehungsweise 2023 aus. Damit wird das Ziel der Bundesregierung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen deutlich verfehlt.

Vor diesem Hintergrund ist auch der sogenannte Bauüberhang, die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen beziehungsweise noch nicht abgeschlossen wurden, bundesweit weiter gestiegen. Der seit 2008 anhaltende Trend beschleunigte sich somit im Jahr 2021 und erreichte deutschlandweit mit 846.467 Wohnungen den höchsten Stand seit 1996.

In den Core-Städten ging die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2021 noch deutlicher um 12,6 % zurück und fiel mit 39.767 Einheiten auf den tiefsten Stand seit fünf Jahren. Den höchsten prozentualen Rückgang verzeichneten Leipzig und Hamburg mit -43 % beziehungsweise -35 %. In Köln wurden hingegen 24 % mehr Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr, gefolgt von Nürnberg und Düsseldorf mit einem Plus von jeweils 9 %.

Allein in den Core-Städten hat sich der Überhang von 2011 bis 2021 mehr als verfünzfach.

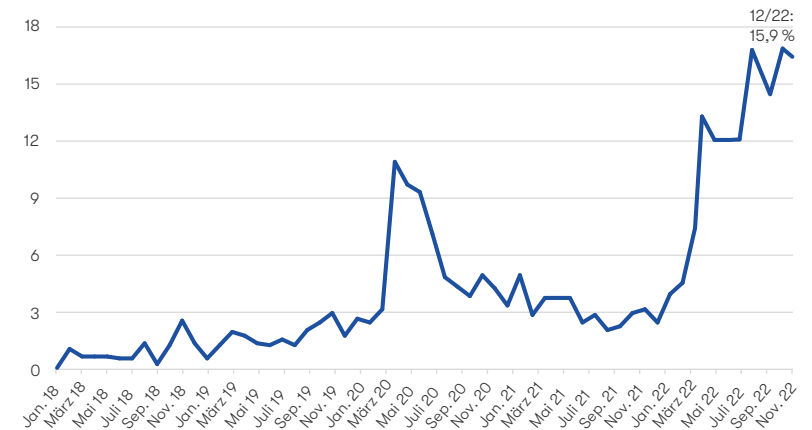
Krise verstärkt Wohnungsmangel

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt herrscht seit Jahren ein struktureller Angebotsmangel, der sich aus unserer Sicht durch die aktuellen Rahmenbedingungen im Immobilienmarkt noch deutlich ausweiten wird. Eine Studie des Pestel-Instituts und des Bauforschungsinstituts ARGE kommt zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2023 über 700.000 Wohnungen in Deutschland fehlen. Dies sei das größte Wohnungsdefizit seit mehr als 20 Jahren. Vor allem bei den bezahlbaren Wohnungen werde der Mangel immer größer. Insbesondere die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten werden kurzfristig dazu führen, dass einige geplante Bauprojekte zurückgestellt oder gar nicht mehr realisiert werden. Zwar führt dies einerseits zu einer Entlastung der in der Vergangenheit angespannten Baukapazitäten, gleichzeitig bremsen aber der anhaltende Fachkräftemangel sowie langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse eine signifikante Steigerung der Baufertigstellungen.

Auftragsstornierungen im Wohnungsbau

ABBILDUNG 014

Anteil der betroffenen Unternehmen in %



Quelle: ifo Institut, Januar 2023



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

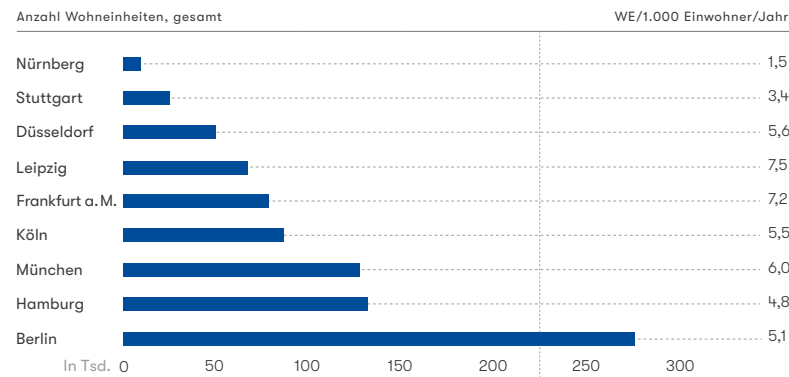
Sonstige Informationen

Insgesamt reichen die Baufertigstellungen nicht aus, um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken. Bis 2035 werden nach Berechnungen von bulwiengesa allein in den Core-Städten jährlich knapp 60.000 neue Wohnungen benötigt – dem stehen Fertigstellungen im Jahr 2021 von rund 40.000 Wohnungen gegenüber. Damit werden aktuell nur circa 78 % der Wohnungen gebaut, die benötigt werden.

Auch der weitere Abbau von Wohnungsleerständen spiegelt die Knappheit am Wohnungsmarkt wider. Dies zeigen die Daten des aktuellen CBRE-empirica-Leerstandsindex. Ende 2021 lag der marktaktive Leerstand, das heißt, von Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind, bei 2,8 %. Damit sank der absolute Leerstand im Vergleich zum Vorjahr um rund 4.000 von 611.000 auf 607.000 Wohnungen, nachdem er zuvor zwei Jahre lang leicht gestiegen war. Die niedrigste Quote wies unverändert München mit 0,2 % auf, gefolgt von Frankfurt am Main, Münster und Freiburg mit jeweils 0,3 %.

Wohnungsbedarfsprognose bis 2035 in den Core-Städten¹

ABBILDUNG 015



¹ Bezugsjahr 2021, Ersatz- und Zusatzbedarf ohne Nachholbedarf (Quelle: Statistische Landesämter mit Prognosen bulwiengesa).

Stabile Immobilienpreise im Jahr 2022, moderate Rückgänge im Jahr 2023 erwartet

Die Wohnimmobilienpreise in Deutschland haben sich im vergangenen Jahr im Jahresdurchschnitt weitestgehend stabil entwickelt. Nachdem die Preise im ersten Quartal noch einmal kräftig gestiegen sind, wirkte die zunehmende Kaufzurückhaltung im Zusammenhang mit den kräftig gestiegenen Zinsen ab dem zweiten Quartal dämpfend auf die Preisentwicklung. Für 2023 geht der Vorstand der Instone Real Estate SE von einem leichten Preisrückgang für Neubauimmobilien in unseren Kernmärkten, den attraktivsten Metropolregionen Deutschlands, aus, da dem nach wie vor sehr knappen Angebot in diesen Regionen ein erheblicher Nachfrageüberschuss gegenübersteht. Zusätzlich preisstabilisierend für unser Produkt wirkt die hohe Energieeffizienz im Neubau. Unsanierete Altbauten mit einer schlechten Energiebilanz haben im vergangenen Jahr am schnellsten an Wert verloren.

Nach Angaben von bulwiengesa stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise für gehandelte Neubau-Eigentumswohnungen bundesweit im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 %. In den Core-Städten erhöhten sich die Kaufpreise durchschnittlich um 5,8 % auf über 7.300 Euro je Quadratmeter (Vorjahr: rund 6.900 Euro). Insgesamt haben sich die Preise damit seit 2012 mehr als verdoppelt. Den größten Zuwachs im Jahresvergleich erzielte Berlin mit 10,5 %, das geringste Wachstum verzeichnete Frankfurt am Main mit 1,8 %.

Bei den Mieten zeigt die Tendenz weiter aufwärts. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen trifft auf einen Mangel an bezahlbarem Angebot. Die hohe Anzahl an Geflüchteten aus der Ukraine erhöht die Nachfrage zusätzlich, gleichzeitig geht die Zahl der Neubauten zurück. Zudem entscheiden sich vermehrt auch Interessenten für eine Mietwohnung, die sich aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten derzeit kein Eigentum leisten können oder wollen. Neben den Kaltmieten sind auch die Nebenkosten infolge der Energiekrise enorm gestiegen, was zu einer deutlichen Kostenbelastung für Mieter geführt hat. Dies hat einen zusätzlichen Nachfragedruck auch von Mietern nach energieeffizienten Wohnungen und damit Neubauten ausgelöst.

Laut bulwiengesa erhöhten sich die Erstvermietungsmieten in Neubauten in Deutschland im Gesamtjahr 2022 um 3,1 %. Das Wachstum in den Core-Städten betrug 2,5 % gegenüber 2021. Seit 2012 lag der durchschnittliche jährliche Anstieg bei 3,7 %.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

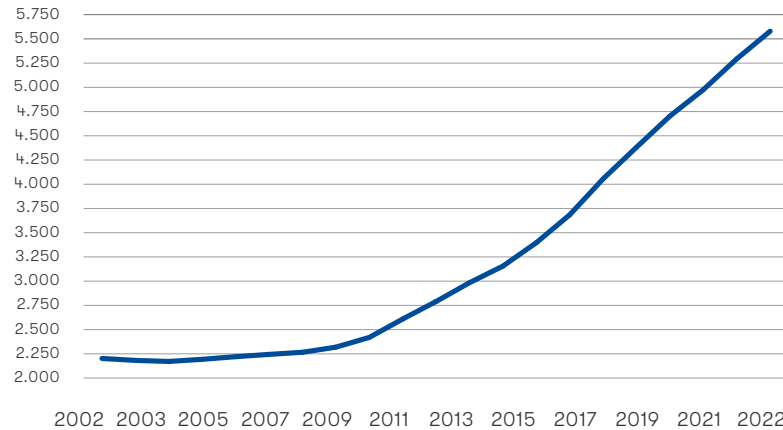


**Bulwiengesa-Immobilienindex
Preis Eigentumswohnung Neubau**

ABBILDUNG 016

STAND: 4. QUARTAL 2022

Durchschnittswerte in Euro/m²



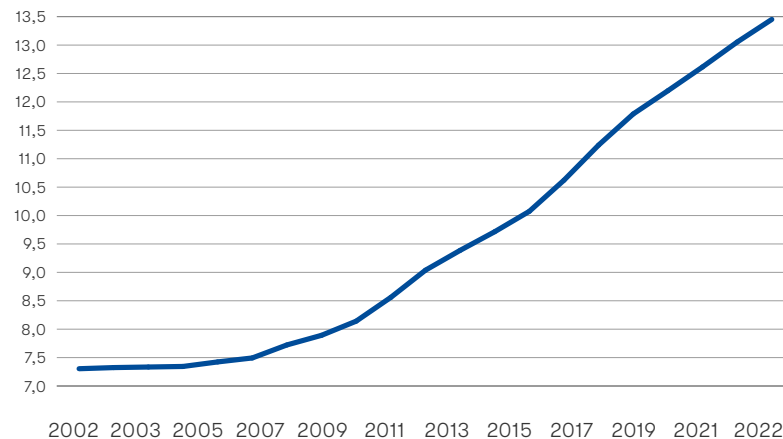
Quelle: © bulwiengesa AG

**Bulwiengesa-Immobilienindex
Wohnungsmiete Neubau**

ABBILDUNG 017

STAND: 4. QUARTAL 2022

Durchschnittswerte in Euro/m²

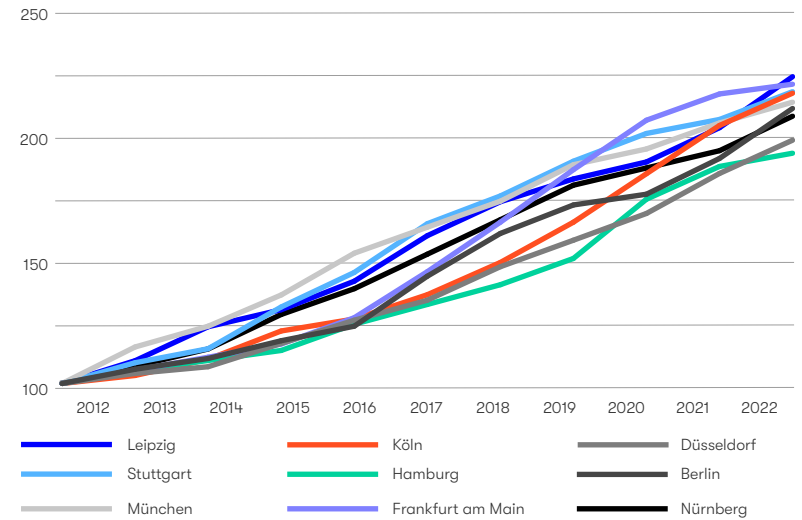


Quelle: © bulwiengesa AG

**Durchschnittliche Kaufpreise in den Core-Städten
2012–2022¹ (Erstbezug)**

ABBILDUNG 018

In %



¹ Prognosewert für 2022 (Quelle: bulwiengesa AG).

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Gesamtaussage zum Geschäftsjahr

Geschäftsjahr 2022 wesentlich von der Corona-Pandemie und vom Krieg in der Ukraine beeinflusst

Die Instone Real Estate Group SE konnte sich den schwieriger gewordenen Rahmenbedingungen des Branchen- und gesamtwirtschaftlichen Umfelds nicht entziehen, aber nach unserer Auffassung dennoch weiterhin beachtliche, weitgehend sichere Mittelzuflüsse aus bereits erfolgten Verkäufen erzielen. Das Geschäft entwickelte sich insgesamt im Rahmen der zum Halbjahr korrigierten Erwartungen.

Der starke Zinsanstieg hat aber die Erschwinglichkeit von Immobilien beeinträchtigt und eine erhöhte Verunsicherung bei privaten und institutionellen Investoren ausgelöst. Dies wirkte sich deutlich negativ auf die Vertriebsgeschwindigkeit und die Erlösrealisierung aus. Zudem waren weiterhin auch noch negative Auswirkungen der Materialknappheit auf die Baugeschwindigkeit spürbar.

Lieferengpässe bei wichtigen Baumaterialien infolge der Corona-Pandemie sowie des Kriegs in der Ukraine und die anschließend gestiegenen Energiekosten gingen mit einem starken Anstieg der Materialkosten und damit der Baukosten einher. Die weiterhin hohe Rohergebnismarge zeigt, dass Instone Real Estate die negativen Effekte bislang durch einen hohen Anteil von bereits vertraglich gesicherten Beschaffungsvolumina sowie Förderungen für Energieeffizienzgebäude und Preisanpassungen im Auftaktquartal deutlich abmildern konnte. In den vergangenen Monaten sind aber nach unserer Auffassung insgesamt nachlassende Inflationstendenzen bei den Baukosten festzustellen. [GRI 201-4](#)

Der Anstieg des Projektportfolios zum 31. Dezember 2022 auf 7.668,8 Mio. Euro (Vorjahr: 7.500,0 Mio. Euro) resultiert aus Zugängen neuer Projektentwicklungen in Höhe von 336,7 Mio. Euro, Abgängen in Höhe von 483,1 Mio. Euro sowie Neubewertungen in Höhe von 315,2 Mio. Euro. Der bereinigte Konzernumsatz fiel infolge der zinsinduzierten Nachfrageabschwächung und auch wegen der verringerten Baugeschwindigkeit als Folge der Materialknappheit um rund 21 % auf 621,0 Mio. Euro (Vorjahr: 783,6 Mio. Euro). Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verringerte sich überproportional um etwa 43 % auf 88,6 Mio. Euro (Vorjahr: 155,7 Mio. Euro). Neben den fehlenden Umsatzerlösen ist dies auf die leicht rückläufige Rohergebnismarge zurückzuführen, die sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau befindet. Das bereinigte Konzernergebnis fiel entsprechend deutlich auf 50,0 Mio. Euro (Vorjahr: 96,9 Mio. Euro).

Der operative Cashflow vor Auszahlungen für Grundstücksakquisitionen belief sich aufgrund des positiven Jahresergebnisses und der positiven Net-Working-Capital-Veränderung vor Grundstückskäufen auf 187,2 Mio. Euro (Vorjahr: 256,3 Mio. Euro).

Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung

Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung 2022

TABELLE 031

In Mio. Euro

	Ist 2022	Angepasste Prognose ¹	Ausgangs- prognose ²
Umsatzerlöse (bereinigt)	621,0	600 bis 675	900 bis 1.000
Rohergebnismarge (bereinigt)	In % 25,3	≥ 25	25 bis 26
Ergebnis nach Steuern (EAT) (bereinigt)	50,0	40 bis 50	90 bis 100
Vermarktungsvolumen	292,1	rund 350	größer 1.000

¹ Quelle: Konzernzwischenbericht Q2 2022, Seite 19.² Quelle: Zusammengefasster Lagebericht 2021, Seite 162.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Finanzkennzahlen kumuliert

TABELLE 032

In Mio. Euro

	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt ¹	621,0	783,6	- 20,8 %
Rohergebnis bereinigt	157,2	221,5	- 29,0 %
Rohergebnismarge bereinigt ¹	25,3 %	28,3 %	
EBIT bereinigt	88,6	155,7	- 43,1 %
EBT bereinigt	72,7	136,5	- 46,7 %
EAT bereinigt ¹	50,0	96,9	- 48,4 %

¹ Finanzielle Leistungsindikatoren.

Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage werden einige Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung in neuen Positionen zusammengefasst:

- Materialaufwand und Bestandsveränderungen 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 zur 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.

Aus der Ertragslage wird durch folgende Anpassungen die aus Sicht des Managements des Instone-Konzerns maßgebliche bereinigte Ertragslage abgebildet:

Die Umsatzrealisierung im Rahmen der bereinigten Ertragslage des Instone-Konzerns spiegelt weiterhin Share Deals und Asset Deals in gleicher Weise sowie 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 ist damit um periodenfremde Einmal- und Sondereffekte bereinigt. Insbesondere werden wesentliche nachstehende Aufwendungen für Veräußerungsverluste aus Verkäufen von Sach- oder Finanzanlagen oder Wertpapieren, außerplanmäßige Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen, 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, bereinigt. 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.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die laufenden Effekte aus Kaufpreisallokationen aufgrund der Erweiterung des Konsolidierungskreises in den Vorjahren sind in den bereinigten Ertragszahlen ebenfalls eliminiert.

Die Berechnung der einzelnen bereinigten Positionen ergibt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sowie den zuvor genannten zusammengefassten Positionen:

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen und unter Einbeziehung von Effekten aus Share-Deal-Verträgen.
- Der bereinigte Projektaufwand enthält den Projektaufwand, bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen, die Effekte aus Share-Deal-Verträgen, die materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge (Erträge, denen ein direkt zuordenbarer Posten im Materialaufwand gegenübersteht), die indirekten Vertriebsaufwendungen und die aktivierten Zinsen. Er bildet damit den externen, den Projektentwicklungen zugeordneten Aufwand ab.
- Das bereinigte Rohergebnis ist das Ergebnis aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des bereinigten Projektaufwands.
- Der bereinigte Plattformaufwand ist der Plattformaufwand abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge und indirekten Vertriebsaufwendungen sowie bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.
- Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sind die anteiligen Ergebnisbeiträge von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.
- Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist das bereinigte Rohergebnis reduziert um den bereinigten Plattformaufwand unter Hinzurechnung der Ergebnisse von at Equity konsolidierten Unternehmen.
- Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus übrigem Beteiligungsergebnis, Finanzertrag, Finanzaufwand sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.

Bereinigte Ertragslage

TABELLE 033

In Mio. Euro

	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	621,0	783,6	-20,8 %
Projektaufwand bereinigt	-463,8	-562,1	-17,5 %
Rohergebnis bereinigt	157,2	221,5	-29,0 %
Rohergebnismarge bereinigt	25,3 %	28,3 %	
Plattformaufwand bereinigt	-72,5	-80,5	-9,9 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	3,9	14,6	-73,3 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	88,6	155,7	-43,1 %
EBIT-Marge bereinigt	14,3 %	19,9 %	
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,1	-100,0 %
Finanzergebnis bereinigt	-15,9	-19,3	-17,6 %
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	72,7	136,5	-46,7 %
EBT-Marge bereinigt	11,7 %	17,4 %	
Ertragsteuern bereinigt	-22,6	-39,6	-42,9 %
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	50,0	96,9	-48,4 %
EAT-Marge bereinigt	8,1 %	12,4 %	

- 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.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz fiel im Geschäftsjahr 2022 um rund 21 % auf 621,0 Mio. Euro (Vorjahr: 783,6 Mio. Euro). Der Umsatzrückgang ist vor allem auf die Kaufzurückhaltung infolge des drastischen Zinsanstiegs und auf eine reduzierte Bauleistung infolge von Materialknappheiten zurückzuführen. Beide Faktoren stellen direkte und mittelbare Folgen des Kriegs in der Ukraine dar.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen haben die bereinigten Umsatzerlöse um 3,9 Mio. Euro (Vorjahr: -2,7 Mio. Euro) leicht erhöht. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 49,6 Mio. Euro (Vorjahr: 45,1 Mio. Euro) erhöht.

Umsatzerlöse TABELLE 034

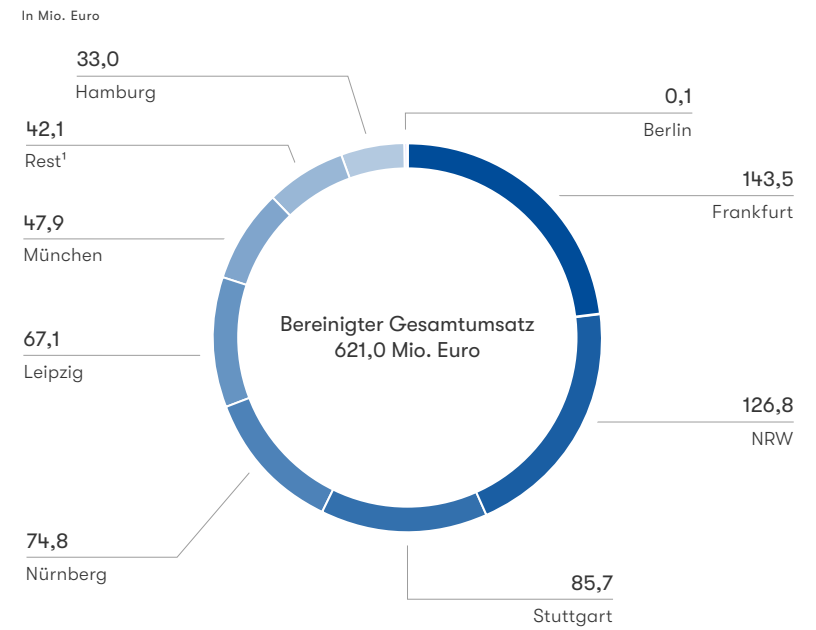
In Mio. Euro

	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse	567,5	741,2	-23,4 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	3,9	-2,7	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	49,6	45,1	10,0 %
Umsatzerlöse bereinigt	621,0	783,6	-20,8 %

Die Steigerung des Umsatzbeitrags des Projekts „Westville“ resultiert insbesondere aus dem planmäßigen Baufortschritt. Einmal- und Sondereffekte haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

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

Umsatz (bereinigt) nach Regionen ABBILDUNG 019



¹ Beinhaltet u. a. Potsdam (23,8 Mio. Euro), Wiesbaden (15,5 Mio. Euro) und Bamberg (3,0 Mio. Euro).



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich bestehend aus Materialaufwand und den Bestandsveränderungen, sank im Geschäftsjahr ebenfalls auf –463,8 Mio. Euro (Vorjahr: –562,1 Mio. Euro). Die geringeren Ankäufe von Grundstücken führten trotz des Fortgangs der Bautätigkeiten zu einer Minderung des Materialaufwands auf –551,2 Mio. Euro (Vorjahr: –608,1 Mio. Euro). Die auf 123,5 Mio. Euro (Vorjahr: 65,9 Mio. Euro) gestiegenen Bestandsveränderungen reflektieren den zunehmenden Baufortschritt der in der Realisierung befindlichen nicht verkauften oder in Form eines Share Deals verkauften Projekte.

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von –2,8 Mio. Euro (Vorjahr: –2,0 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 10,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro), davon 7,3 Mio. Euro aus Fördermitteln, wurden zum 31. Dezember 2022 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von –3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,0 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 10,3 Mio. Euro (Vorjahr: 14,4 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um –50,6 Mio. Euro (Vorjahr: –36,9 Mio. Euro).

Projektaufwand

TABELLE 035

In Mio. Euro

	2022	2021	Veränderung
Projektaufwand	–427,6	–542,1	–21,1 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	10,3	14,4	–28,5 %
+ Effekte aus Umgliederungen	4,1	2,6	57,7 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	–50,6	–36,9	37,1 %
Projektaufwand bereinigt	–463,8	–562,1	–17,5 %

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis fiel bedingt durch den Umsatzrückgang im Geschäftsjahr und durch eine leicht geringere Projekt-Rohergebnismarge auf 157,2 Mio. Euro (Vorjahr: 221,5 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert.

Rohergebnis

TABELLE 036

In Mio. Euro

	2022	2021	Veränderung
Rohergebnis	139,9	199,1	–29,7 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	14,3	11,7	22,2 %
+ Effekte aus Umgliederungen	4,1	2,6	57,7 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	–1,1	8,2	k. A.
Rohergebnis bereinigt	157,2	221,5	–29,0 %

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug 25,3 % (Vorjahr: 28,3 %). Die bereinigte Rohergebnismarge fiel im Geschäftsjahr – im Wesentlichen aufgrund des veränderten Projektmixes und der prognostizierten Kostensteigerungen in der Projektbewertung.

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand verringerte sich auf –72,5 Mio. Euro (Vorjahr: –80,5 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr sind die indirekten Vertriebskosten in Höhe von 2,8 Mio. Euro sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge von –10,2 Mio. Euro in den Projektaufwand umgliedert sowie sonstige Einmaleffekte in Höhe von 2,1 Mio. Euro bereinigt.

Plattformaufwand

TABELLE 037

In Mio. Euro

	2022	2021	Veränderung
Plattformaufwand	–67,2	–81,9	–17,9 %
+ Effekte aus Umgliederungen	–7,4	1,4	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	2,1	0,0	k. A.
Plattformaufwand bereinigt	–72,5	–80,5	–9,9 %

Der Personalaufwand ist zum Ende des Geschäftsjahres 2022 mit –48,7 Mio. Euro (Vorjahr: –50,0 Mio. Euro) um etwa 3 % 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



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

und frei gewordenen Verbindlichkeiten sowie durch die Verwendung von Zuschüssen auf 17,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro), wovon 10,2 Mio. Euro in den Projektaufwand umgliedert sind. [GRI 2-7, 2-8](#)

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Berichtszeitraum auf – 31,6 Mio. Euro (Vorjahr: – 30,5 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 – 4,8 Mio. Euro (Vorjahr: – 4,6 Mio. Euro) leicht über dem Vorjahresniveau.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 3,9 Mio. Euro (Vorjahr: 14,6 Mio. Euro) entfallen im Geschäftsjahr nahezu vollständig auf Bauaktivitäten und Verkäufe der Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe. Im Vorjahr sind die Bauaktivitäten und die Verkäufe vergleichsweise höher ausgefallen.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern fiel im Wesentlichen aufgrund der geringeren Umsatzerlöse und der gesunkenen Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen im Geschäftsjahr 2022 auf 88,6 Mio. Euro (Vorjahr: 155,7 Mio. Euro) an.

		TABELLE 038		
EBIT		In Mio. Euro		
	2022	2021	Veränderung	
EBIT	76,6	131,9	– 41,9 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	14,3	11,7	22,2 %	
+ Effekte aus Umgliederungen	– 3,2	4,0	k. A.	
+ Einmal- und Sondereffekte	2,1	0,0	k. A.	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	– 1,1	8,2	k. A.	
EBIT bereinigt	88,6	155,7	– 43,1 %	
EBIT-Marge bereinigt	14,3 %	19,9 %		

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Das bereinigte Ergebnis aus Beteiligungen im Geschäftsjahr von 0,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,1 Mio. Euro) resultiert aus der Veränderung der Gewinnansprüche von Minderheitsgesellschaftern in Projekt-Kommanditgesellschaften.

Das berichtete Finanzergebnis verschlechterte sich im Geschäftsjahr auf – 19,1 Mio. Euro (Vorjahr: – 15,3 Mio. Euro). Die Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr eingegangene projektbezogene Neuverschuldung und das gestiegene Zinsniveau zurückzuführen.

Das bereinigte Finanzergebnis verringerte sich auf – 15,9 Mio. Euro (Vorjahr: – 19,3 Mio. Euro) aufgrund von Umgliederungen aktivierter Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: – 4,0 Mio. Euro).

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

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern fiel aufgrund des Umsatzrückgangs, der geringeren Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen und der geringeren Rohergebnismarge mit 72,7 Mio. Euro (Vorjahr: 136,5 Mio. Euro) deutlich gegenüber dem Vergleichszeitraum.

		TABELLE 039		
EBT		In Mio. Euro		
	2022	2021	Veränderung	
EBT	57,4	116,6	– 50,8 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	14,3	11,7	22,2 %	
+ Einmal- und Sondereffekte	2,1	0,0	k. A.	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	– 1,1	8,2	k. A.	
EBT bereinigt	72,7	136,5	– 46,7 %	
EBT-Marge bereinigt	11,7 %	17,4 %		



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 31,2 % (Vorjahr: 29,0 %). Im Wesentlichen führten periodenfremde Steuer-effekte im Geschäftsjahr 2022 zu einer niedrigeren Steuerquote im Vergleich zu der erwarteten Steuerquote.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich aufgrund der vorge-nannten Effekte auf einen Aufwand von 17,7 Mio. Euro (Vorjahr: 35,4 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 50,0 Mio. Euro (Vorjahr: 96,9 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen, Effekte aus Share-Deal-Verträgen sowie Einmal- und Sondereffekte betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 39,8 Mio. Euro (Vorjahr: 81,3 Mio. Euro).

EAT		TABELLE 040		
In Mio. Euro				
	2022	2021	Veränderung	
EAT	39,8	81,3	- 51,0 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	9,7	7,6	27,6 %	
+ Einmal- und Sondereffekte	1,4	0,0	k. A.	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	- 0,9	8,0	k. A.	
EAT bereinigt	50,0	96,9	- 48,4 %	
EAT-Marge bereinigt	8,1 %	12,4 %		

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern betrug - 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: - 1,8 Mio. Euro). Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern lag ebenfalls bei - 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: - 1,8 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten		TABELLE 041		
In Mio. Euro				
	2022	2021	Veränderung	
EAT nach Minderheiten	40,6	83,1	- 51,1 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	9,7	7,6	27,6 %	
+ Einmal- und Sondereffekte	1,4	0,0	k. A.	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	- 0,9	8,0	k. A.	
EAT nach Minderheiten bereinigt	50,9	98,7	- 48,4 %	

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im Jahr 2022 mit 1,11 Euro (Vorjahr: 2,10 Euro) deutlich unter dem Wert des Vorjahreszeitraums.

Ergebnis je Aktie		TABELLE 042		
In Mio. Euro				
	2022	2021	Veränderung	
Aktien (in Tsd. Stück) ¹	45.890,0	46.988,3	- 2,3 %	
Anteile des Konzerns	40,6	83,1	- 51,1 %	
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,88	1,77	- 50,3 %	
Anteile des Konzerns bereinigt	50,9	98,7	- 48,4 %	
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	1,11	2,10	- 47,1 %	

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 31.12.2022.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 043

In Mio. Euro

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	82,8	70,2	17,9 %
Vorräte	967,3	843,7	14,6 %
Vertragsvermögenswerte	333,6	358,0	-6,8 %
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	141,1	97,9	44,1 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	255,6	151,0	69,3 %
Aktiva	1.780,3	1.520,8	17,1 %
Eigenkapital	573,0	590,9	-3,0 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	179,7	199,1	-9,7 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	341,0	191,4	78,1 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	686,7	539,3	27,3 %
Passiva	1.780,3	1.520,8	17,1 %

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

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 31. Dezember 2022 auf 1.780,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1.520,8 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorratsvermögen zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 31. Dezember 2022 auf 967,3 Mio. Euro (Vorjahr: 843,7 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf neuer Grundstücke für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen. Zum 31. Dezember 2022 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 690,4 Mio. Euro (Vorjahr: 631,9 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, sind zum 31. Dezember 2022 auf 847,9 Mio. Euro (Vorjahr: 858,6 Mio. Euro) leicht gesunken, bedingt durch die gestiegenen Übergaben der Wohnimmobilien. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum

31. Dezember 2022 auf 519,6 Mio. Euro (Vorjahr: 506,6 Mio. Euro). Der Anstieg reflektiert den im Geschäftsjahr erfolgten Baufortschritt, an den die Anzahlungen der Kunden gekoppelt sind.

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 044

In Mio. Euro

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	847,9	858,6	-1,2 %
Erhaltene Anzahlungen	-519,6	-506,6	2,6 %
	328,3	352,0	-6,7 %
Aktivierete Vertragsanbahnungskosten	5,3	6,0	-11,7 %
Vertragsvermögenswerte (netto)	333,6	358,0	-6,8 %

Aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2019 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 31. Dezember 2022 noch Zuschreibungen in Höhe von 17,1 Mio. Euro (Vorjahr: 31,4 Mio. Euro) aus Kaufpreisuweisungen enthalten. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sanken im Geschäftsjahr auf 2,8 Mio. Euro (Vorjahr: 48,2 Mio. Euro). Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus vereinbarten Zahlungen für im Dezember 2021 erfolgte Liegenschaftsverkäufe.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im Geschäftsjahr 2022 von 30,8 Mio. Euro auf 43,8 Mio. Euro, bedingt durch den Verkauf und Baufortschritt von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen sowie eine Kapitalerhöhung in unser Gemeinschaftsunternehmen für das Projekt „Europaviertel“, Stuttgart, in Höhe von 8,5 Mio. Euro.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 19,0 Mio. Euro (Vorjahr: 17,6 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und stiegen im Geschäftsjahr leicht durch neue Ausleihungen an Finanzierungsbeteiligungen an.

Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Das langfristige Leasingvermögen in Höhe von 7,6 Mio. Euro (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro) entfällt im Wesentlichen auf Nutzungsrechte für Immobilien und Personenkraftwagen. Im kurzfristigen Leasingvermögen in Höhe von 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) ist ein zur Projektentwicklung vorgesehene Erbpachtgrundstück abgebildet.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stiegen im Jahr 2022 von 47,9 Mio. Euro auf 133,9 Mio. Euro. Die Ursache dafür sind die im Geschäftsjahr 2022 gestiegenen Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 86,7 Mio. Euro (Vorjahr 30,3 Mio. Euro). Die Förderungen stehen im Zusammenhang mit Projekten, die die besonderen energetischen Anforderungen der Standards KfW 55 oder KfW 40 erfüllen. Des Weiteren sind zum 31. Dezember 2022 sonstige Forderungen erfasst, die sich auf eine Steuerfreistellung in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) durch die Hochtief Solutions AG, Essen, und aktivierte Steuerforderungen in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) beziehen. Die Vorauszahlungen auf Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, sind insbesondere durch im Geschäftsjahr neu geschlossene Kaufverträge auf 42,4 Mio. Euro (Vorjahr: 6,7 Mio. Euro) gestiegen.

🔗 [GRI 201-4](#)

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen in Höhe von 255,6 Mio. Euro (Vorjahr: 151,0 Mio. Euro) stieg im Wesentlichen bedingt durch die kontinuierlichen Mittelzuflüsse aus den laufenden Projektentwicklungen, die die Investitionen in neue Grundstücke und die Dividendenzahlung an die Anteilseigner überkompensierten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen. [☰ Seite 189 f.](#) Die Termingeldanlagen mit einer Laufzeit über drei Monaten betragen zum Stichtag insgesamt 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 20,0 Mio. Euro).

Die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen fielen im Jahr 2022 auf 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro). Die Anwartschaftsbarwerte der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 8,7 Mio. Euro (Vorjahr: 14,2 Mio. Euro) wurden um Planvermögen in Höhe von 8,6 Mio. Euro (Vorjahr: 9,8 Mio. Euro) abgesetzt. Planvermögen in Höhe von 8,1 Mio. Euro (Vorjahr: 9,3 Mio. Euro) wurde auf einem Treuhandkonto bei dem Helaba Pension Trust e. V., Frankfurt am Main, angelegt, während 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) auf einem Treuhandkonto bei der European Bank for Financial Services GmbH (ebase[®]), Aschheim, angelegt waren. [🔗 GRI 201-3](#)

Die verbleibenden sonstigen langfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr sanken von 6,1 Mio. Euro auf 3,3 Mio. Euro im Jahr 2022. Im Wesentlichen sind Rückstellungen für langfristige Incentive-Pläne in Höhe von 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,1 Mio. Euro) und übrige langfristige Personalarückstellungen in Höhe von 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) in dieser Position enthalten.

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr sanken im Jahr 2022 auf 21,9 Mio. Euro (Vorjahr: 24,1 Mio. Euro). Die projektbezogenen Rückstellungen für noch auszuführende Arbeiten, drohende Verluste sowie Gewährleistungs- und Prozessrisiken lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 16,7 Mio. Euro (Vorjahr: 17,2 Mio. Euro).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 31. Dezember 2022 auf 292,0 Mio. Euro (Vorjahr: 220,9 Mio. Euro). Im selben Zeitraum erhöhten sich auch die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 228,6 Mio. Euro (Vorjahr: 169,6 Mio. Euro). Der gesamte Anstieg der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus dem gesteigerten Volumen an Projektfinanzierungen sowie dem im Mai 2022 abgeschlossenen neuen Schuldscheindarlehen.

Die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 10,9 Mio. Euro (Vorjahr: 9,7 Mio. Euro) sind im Wesentlichen durch die erstmalige Bilanzierung eines zur Projektentwicklung vorgesehenen Erbpachtgrundstücks zum 31. Dezember 2022 gestiegen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Geschäftsjahr auf 150,4 Mio. Euro (Vorjahr: 125,1 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Der Anstieg korrespondiert mit der gestiegenen Leistung im Geschäftsjahr.

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 393,6 Mio. Euro (Vorjahr: 292,4 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 302,5 Mio. Euro (Vorjahr: 241,4 Mio. Euro) sowie Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 79,8 Mio. Euro (Vorjahr: 29,8 Mio. Euro).

Die latenten Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 beliefen sich auf 50,3 Mio. Euro (Vorjahr: 45,6 Mio. Euro). Dieser Wert enthielt auch latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 11,1 Mio. Euro), die auf die Zuschreibungen aus der Erstkonsolidierung von Konzernunternehmen in den Jahren 2014, 2015 und 2019 gebildet waren.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten erhöhten sich auf 30,2 Mio. Euro zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 20,2 Mio. Euro) aufgrund der zu versteuernden Gewinne des Geschäftsjahres 2022.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2022 bei 32,2 % (Vorjahr: 38,9 %).

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 von bis zu 25 Mio. Euro daran anzuknüpfen. Bis zum 31. Dezember 2022 haben wir nunmehr weitere Aktien im Wert von 6,9 Mio. Euro erworben. Der Bestand der durch das Unternehmen gehaltenen Aktien betrug zum 31. Dezember 2022 3.154.018 Stück und entspricht einem Anteil von 6,7 % der Aktien. Die beiden Aktienrückkaufprogramme werden voraussichtlich nach Abschluss im Jahr 2023 den gesamten genehmigten Rahmen von 7,87 % des derzeitigen Aktienkapitals ausschöpfen.

Der Verschuldungsgrad hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert 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 2,8-Fache des bereinigten EBITDA erhöht. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten verschlechterte sich gleichzeitig nur leicht auf 20,8 % (Vorjahr: 20,1 %).

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 045

In Mio. Euro

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	292,0	220,9	32,2 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	228,6	169,6	34,8 %
Finanzverbindlichkeiten	520,6	390,5	33,3 %
– Liquide Mittel und Termingeldanlagen	– 255,6	– 151,0	69,3 %
Nettofinanzschulden (NFS)	265,1	239,5	10,7 %
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten	1.275,0	1.190,1	7,1 %
Loan-to-Cost¹	20,8 %	20,1 %	
EBIT bereinigt (LZM ²)	88,6	155,7	– 43,1 %
Abschreibungen (LZM ²)	4,8	4,6	4,3 %
EBITDA bereinigt (LZM²)	93,4	160,3	– 41,7 %
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM ²))	2,8	1,5	

¹ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten).

² LZM = letzte zwölf Monate.

Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2022 ging die Unternehmensfinanzierung durch Tilgungen in Höhe von 69,5 Mio. Euro im Zuge der Fälligkeit der Schuldscheindarlehen sowie des Abschlusses eines neuen Schuldscheindarlehen in Höhe von 50,0 Mio. Euro auf 178,0 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 197,5 Mio. Euro); Konsortialkredite waren wie im Vorjahr nicht gezogen. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien erhöhte sich auf 340,2 Mio. Euro (Vorjahr: 190,9 Mio. Euro), insbesondere durch Erhöhung der Inanspruchnahme bestehender Projektfinanzierungen sowie durch Abschluss von neuen Projektfinanzierungen. Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 1.001,3 Mio. Euro (Vorjahr: 612,1 Mio. Euro) stieg im Geschäftsjahr durch den Abschluss neuer klassischer Projektfinanzierungen und weiterer Unternehmensfinanzierungen. Zum 31. Dezember 2022 standen Finanzmittel von insgesamt 653,3 Mio. Euro (Vorjahr: 295,6 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 348,0 Mio. Euro (Vorjahr: 316,5 Mio. Euro) aus



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzrelationen, die im Kapitel „Sonstige Angaben“ des Konzernanhangs [Seite 170](#) beschrieben sind.

In der Bilanz zum 31. Dezember 2022 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 179,7 Mio. Euro (Vorjahr: 199,1 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen mit 341,0 Mio. Euro (Vorjahr: 191,4 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen stiegen somit zum Stichtag auf 520,6 Mio. Euro an (Vorjahr: 390,5 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

Die einzelnen Projektfinanzierungen von Instone Real Estate wurden mit unterschiedlichen Finanzinstituten verhandelt und unterliegen unterschiedlichen Bedingungen. Im Wesentlichen werden die Kredite variabel verzinst. Für eine Inanspruchnahme von Geldern aus Krediten mit Zinsbindung oder mit fester Laufzeit wurden unterschiedliche Beträge und Häufigkeiten vereinbart. Die durchschnittlichen Zinsmargen für 2022 befanden sich auf dem Vorjahresniveau. Aufgrund der im Wesentlichen variabel verzinslichen Projektfinanzierungen führten insbesondere die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank zu höheren Einstandszinssätzen und damit einhergehend zu einem höherem Zinsaufwand. Die zumeist variablen Zinssätze liegen bei Margenaufschlägen zwischen 1,24 % und 3,00 % (Vorjahr: zwischen 1,25 % und 3,00 %) auf EURIBOR und unter den festverzinslichen Verträgen bei Festzinssätzen zwischen 1,95 % und 4,50 % (Vorjahr: zwischen 1,95 % und 4,00 %).

Kurzfristig benötigte Gelder für projektbezogene Zahlungen können mithilfe von Kontokorrentkrediten beschafft werden, die mit den einzelnen Banken vereinbart wurden. Zum Ausgleich von Zinszahlungen fließen sämtliche bereits erhaltenen Zahlungen, die die Käufer unserer Immobilien auf gesondert verwaltete Sammelkonten für die Kaufpreiszahlung leisten, in diese Kontokorrentfazilitäten. Bei Bedarf können diese Kontokorrentkredite in Kredite mit festem Zinssatz beziehungsweise in Kredite mit fester Laufzeit umgewandelt werden.

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

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 04.6

In Mio. Euro

Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine)

	Fällig in	Kreditbetrag
Schuldscheindarlehen	2023	12,5
Schuldscheindarlehen	2024	15,5
Schuldscheindarlehen	2025	100,0
Schuldscheindarlehen	2027	50,0
		178,0

Unternehmensfinanzierungen (Kredite)

Ausnutzung

	Fällig in	Kreditlinie	31.12.2022
Konsortialkredit	2023	10,0	0,0
Konsortialkredit	2024	110,0	0,0
Kontokorrentkredite >1 und <2 Jahre	2024	50,0	0,0
		170,0	0,0

Projektfinanzierungen

Ausnutzung

	Fällig in	Kreditlinie	31.12.2022
Laufzeit <1 Jahr	2023	273,0	213,7
Laufzeit >1 und <2 Jahre	2024	55,1	54,0
Laufzeit >2 und <3 Jahre	2025	72,8	14,9
Laufzeit >3 Jahre	>2025	252,4	57,6
		653,3	340,2



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 047

In Mio. Euro

	2022	2021	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	70,2	43,9	59,9 %
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	9,4	123,5	- 92,4 %
Free Cashflow	79,6	167,4	- 52,4 %
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	45,0	- 123,5	k. A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	124,6	43,9	k. A.
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	131,0	87,0	50,6 %
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	255,6	131,0	95,1 %

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von 70,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2022 (Vorjahr: 43,9 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungszuflüsse aus Kundenzahlungen für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 117,0 Mio. Euro (Vorjahr: 212,4 Mio. Euro) bedingt.

Der Instone-Konzern konnte im Geschäftsjahr 2022 einen insgesamt positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erzielen und somit den Finanzmittelbestand stärken. Der operative Cashflow bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum war mit 187,2 Mio. Euro (Vorjahr: 256,3 Mio. Euro) deutlich positiv. Dies untermauert die nachhaltig positiven Liquiditätsrückflüsse des Instone-Konzerns aus den laufenden wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen trotz der Verschlechterung des Branchenumfelds infolge des Kriegs in der Ukraine.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 048

In Mio. Euro

	2022	2021	Veränderung
EBITDA bereinigt	93,4	160,3	- 41,8 %
Andere nicht zahlungswirksame Posten	- 20,3	- 36,6	- 44,6 %
Gezahlte Steuern	- 4,5	- 8,3	- 45,8 %
Net-Working-Capital-Veränderung ¹	1,6	- 71,5	k. A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	70,2	43,9	- 59,9 %
Auszahlungen für Grundstücke	117,0	212,4	- 44,9 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	187,2	256,3	- 27,0 %

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.

Die Abschreibung auf Anlagevermögen in Höhe von 4,8 Mio. Euro (Vorjahr: 4,6 Mio. Euro), die Aufwendungen aus latenten Steuern von 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 20,6 Mio. Euro), die Ergebnisse aus Wertfortschreibung der at Equity bewerteten Anteile von 3,9 Mio. Euro (Vorjahr: 14,6 Mio. Euro), Zinsaufwendungen in Höhe von 19,1 Mio. Euro (Vorjahr: 15,3 Mio. Euro), die Abnahme der Rückstellungen um - 4,6 Mio. Euro (Vorjahr: Zunahme 1,7 Mio. Euro) sowie Aufwendungen für laufende Ertragsteuern in Höhe von 15,4 Mio. Euro (Vorjahr: 14,8 Mio. Euro) im Geschäftsjahr 2022 waren nicht zahlungswirksam.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 9,4 Mio. Euro (Vorjahr: 123,5 Mio. Euro). Dies resultierte im Wesentlichen aus der saldierten Rückführung kurzfristiger Termingeldanlagen in Höhe von 20,0 Mio. Euro sowie der Investition in das Kapital unseres Gemeinschaftsunternehmens für das Projekt „Europaviertel“, Stuttgart, in Höhe von - 8,5 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 31. Dezember 2022 bei 45,0 Mio. Euro (Vorjahr: - 123,5 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettoaufnahme von neuen Finanzkrediten in Höhe von 129,3 Mio. Euro, bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 252,6 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von 123,3 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr sind Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 19,5 Mio. Euro (Vorjahr: 14,8 Mio. Euro) und Zahlungen für den



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► WirtschaftsberichtRisiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Ankauf eigener Anteile von 32,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) sowie Dividendenzahlungen in Höhe von 28,7 Mio. Euro (Vorjahr: 12,2 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Der Bestand an Finanzmitteln stieg zum 31. Dezember 2022 auf 255,6 Mio. Euro (Vorjahr: 131,0 Mio. Euro).

Zum 31. Dezember 2022 verfügte der Instone-Konzern über Avalrahmen der Kreditversicherer von nunmehr 400,0 Mio. Euro (Vorjahr: 385,0 Mio. Euro). Die Steigerung resultiert aus dem erfolgreichen Abschluss neuer Vereinbarungen und Erhöhungen bestehender Vereinbarungen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 049

In Mio. Euro

		12M 2022	12M 2021
Vermarktungsvolumen		292,1	1.140,1
Vermarktungsvolumen	In Stück	530	2.915
		31.12.2022	31.12.2021
Projektportfolio (Bestand)		7.668,8	7.500,0
davon bereits verkauft		2.987,3	3.038,9
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.209	16.418
davon bereits verkauft	In Stück	7.309	7.215

Die direkten und mittelbaren Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine insbesondere in Verbindung mit dem drastischen Zinsanstieg haben die Nachfrage nach Wohnimmobilien spürbar beeinträchtigt. Bereits im frühen Jahresverlauf 2022 war für uns erkennbar, dass der Verkaufserfolg 2021 mit einem Vermarktungsvolumen von 1.140,1 Mio. Euro und 2.915 Einheiten und der in der Finanzprognose vom 17. März 2022 kommunizierte Zielkorridor von 900 bis 1.000 Mio. Euro nicht zu erreichen sind. Die russische Invasion in die Ukraine hat zu einer deutlichen Verknappung von wichtigen Baumaterialien und damit zu einer deutlichen Baukostensteigerung geführt. Die insbesondere durch die sprunghaft gestiegenen Energiekosten höhere allgemeine Inflation hat die internationalen Zentralbanken schließlich dazu veranlasst, eine drastische Zinswende einzuleiten. Für die Immobilienbranche resultierte daraus ein drastischer Anstieg der Hypothekenzinsen als Belastungsfaktor für die Nachfrageseite. Neben der gesunkenen Erschwinglichkeit durch den Zinsanstieg wirkten der allgemeine Anstieg der Inflation und die konjunkturelle Eintrübung

dämpfend auf die Nachfrage von Privatinvestoren. Auch aufseiten der institutionellen Investoren führten das veränderte Zins- und schwierigere Makroumfeld ebenfalls zu einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung, da infolge des Zinsanstiegs auch wieder andere festverzinsliche Anlageklassen an relativer Attraktivität gewonnen hatten. Als Reaktion auf die sich deutlich verändernden Marktbedingungen wurde die Prognose am 11. Mai 2022 von uns zurückgenommen und am 10. August 2022 die Vermarktungsprognose für das Geschäftsjahr 2022 schließlich auf 350 Mio. Euro revidiert.

Das im Geschäftsjahr 2022 erzielte Verkaufsvolumen von 292,1 Mio. Euro mit 530 Verkaufseinheiten ist somit unter besonderer Berücksichtigung der zuvor beschriebenen makroökonomischen Effekte zu bewerten, die sich vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2022 weiter verschärften. Insbesondere mit Blick auf das vierte Quartal 2022 wirkte sich auch die bewusste Entscheidung zu einem äußerst selektiven Platzieren von neuen Vertriebsabschnitten aus. Dies prägte das kurzfristige Vertriebsergebnis zusätzlich negativ. Wir halten uns im aktuellen Marktumfeld die Möglichkeiten offen, unsere vertriebsreifen Produkte in Richtung neuer Markttendenzen weiterzuentwickeln und Vertriebsstarts entsprechend unserer Einschätzung zur Aufnahmefähigkeit des Marktes anzupassen, um unsere Wertgenerierung zu optimieren.

Der größere Anteil der Vermarktungsleistung im Jahr 2022 entfiel mit einem Verkaufsvolumen von 157,4 Mio. Euro und 317 Verkaufseinheiten auf unsere Stückvertriebsprojekte. Exemplarisch sind hier die Vertriebsabschnitte der Projekte „Parkresidenz“ in Leipzig mit einem Verkaufserfolg von 143 Einheiten, „Seetor“ in Nürnberg mit 66 verkauften Einheiten und „Unterbach“ in Düsseldorf mit 27 platzierten Verkaufseinheiten zu nennen.

Das Transaktionsvolumen für die institutionellen Paket- und Liegenschaftsverkäufe im Geschäftsjahr 2022 betrug 134,8 Mio. Euro und beinhaltete 213 Verkaufseinheiten. Dabei konnten im Jahr 2022 das Projekt „Steinbacher Hohl“, Frankfurt am Main, „Bamberg Lagarde Haus 2“ sowie der Büroteil des Projekts „City-Prag“, Stuttgart, veräußert werden. Die Transaktion in Stuttgart umfasst ca. 2.900 Quadratmeter moderne Büro- und Gewerbeflächen sowie eine fünfgruppige Kindertagesstätte mit ca. 1.100 Quadratmetern.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 31. Dezember 2022 konzentriert sich mit circa 88 % größtenteils auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 12 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

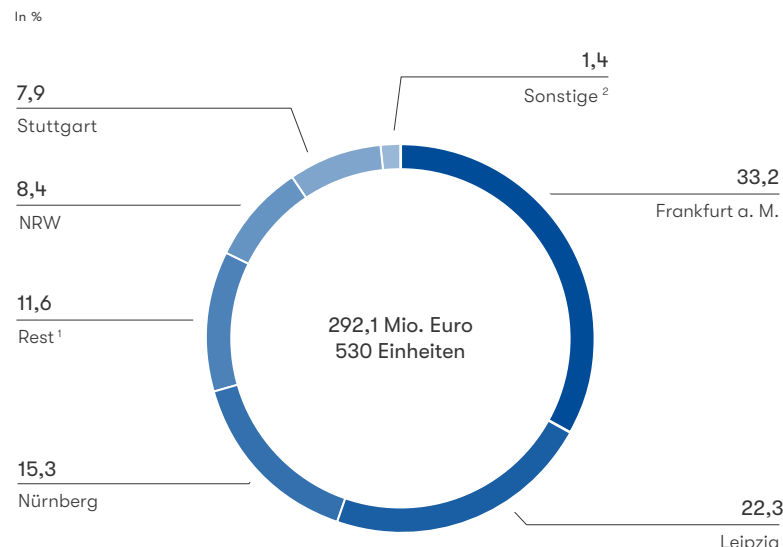
Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Vermarktung 12M 2022 nach Regionen

ABBILDUNG 020



¹Beinhaltet i. V. Bamberg, Potsdam und Wiesbaden.
²Beinhaltet Berlin, Hamburg, München.

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum 2022 bei:

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen – Vermarktungsvolumen 2022

TABELLE 050

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Steinbacher Hohl	Frankfurt a. M.	69,2	154
Parkresidenz	Leipzig	64,9	144
Seetor „City Campus“	Nürnberg	34,3	66
Stuttgart, City Prag	Stuttgart	22,4	9
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	20,2	27
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	16,5	19
Bamberg Lagarde	Bamberg	k. A.	46
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	12,4	19
„Fuchsgärten“ – Nürnberg Boxdorf	Nürnberg	10,6	18
Westville ¹	Frankfurt a. M.	7,3	0

¹ Vermarktungsvolumen ergibt sich aus Nachtragspositionen zum Kaufvertrag

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 31. Dezember 2022 beinhaltet 325 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 221 Mio. Euro. Im Vergleich zum Endjahreswert 2021 (391 Einheiten und 235 Mio. Euro) liegen wir mit der aktuellen Angebotsbasis auf einem geringeren Niveau.

Zum einen haben die Vertriebsstarts im Jahr 2022 zur Erhöhung des Verkaufsangebots der Einzelvertriebsobjekte geführt. So konnte beispielsweise das Projekt „Fuchsgärten“ in Nürnberg Boxdorf in den Vertrieb starten. Die „Fuchsgärten“ in der Erich-Ollenhauer-Straße/Ecke Rotfuchsstraße bieten passende Wohnraumkonzepte für unterschiedliche Zielgruppen. Acht Mehrfamilienhäuser mit 102 Eigentumswohnungen umfassen Wohnflächen von 37 bis 141 Quadratmeter verteilt auf ein bis vier Zimmer. Hinzu kommen zehn Stadthäuser, die mit sechs Zimmern und 155 Quadratmetern Wohnfläche oder mit vier Zimmern und 127 Quadratmetern Wohnfläche auf mehreren Etagen realisiert werden. Dabei verfügt jede Wohnung über einen eigenen Balkon, eine Terrasse oder Dachterrasse.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

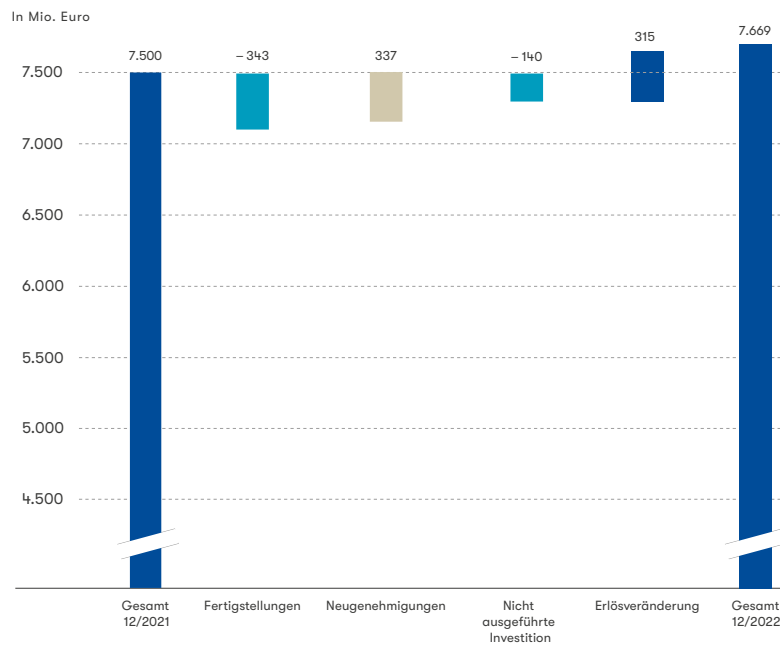


Geplant sind darüber hinaus 122 Tiefgaragenstellplätze sowie Vorrüstungen für E-Lade-Stationen. Alle Wohnungen werden im BEG-Effizienzhaus-Standard 55 EE errichtet.

Neben den „Fuchsgärten“ konnten im Berichtszeitraum weitere vier Baufelder des Projekts „Parkresidenz“ in den Vertrieb starten. Insgesamt konnten im Jahr 2022 somit fünf Bauabschnitte mit 249 Verkaufseinheiten an den Markt gehen. Die Reduzierung der Vertriebsstarts im Einzelvertrieb im Vergleich zum Vorjahr ist ursächlich in der bereits beschriebenen, bewusst selektiven Platzierung neuer Vertriebsabschnitte zu sehen.

Zu einer Verringerung des Verkaufsangebots haben die im Berichtszeitraum realisierten Verkäufe im Einzelvertrieb geführt. So wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 317 Einheiten erfolgreich verkauft.

Entwicklung Projektportfolio zum 31.12.2022 ABBILDUNG 021



Zum 31. Dezember 2022 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 52 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 7.668,8 Mio. Euro. Es konnte damit im Vergleich zum 31. Dezember 2021 (7.500,0 Mio. Euro) moderat ausgebaut werden. Ein wesentlicher Faktor besteht dabei in den realisierten und erwarteten Erlössteigerungen im Projektportfolio in Höhe von 315,2 Mio. Euro. Treiber für die Höhe der Erlössteigerung sind neben der weiteren Planungskonkretisierung und Änderungen in den Vertriebskonzepten ebenfalls Verkaufspreissteigerungen im Rahmen von Indexierungen.

Gegenläufig sind die nicht ausgeführten Investitionen zu sehen, die mit einem Volumen von - 139,7 Mio. Euro die Jahresentwicklung des Projektportfolios beeinflussen.

Hinsichtlich der Fertigstellungen ist im vierten Quartal 2022 keine weitere Entwicklung zu verzeichnen. Damit sind im Kalenderjahr 2022 neben der Liegenschaft „Wendenschlossstraße“ in Berlin, die nach der erfolgten Übergabe an den Investor zum Ende des ersten Quartals 2022 aus der Portfolioberechnung genommen wurde, im zweiten Quartal 2022 mit den Projekten „St. Marienkrankenhaus“ in Frankfurt am Main, den „Bleichertwerken“ in Leipzig sowie dem Projekt „Herrenberg I“ im letzten Quartal 2022 insgesamt vier Fertigstellungen erfolgreich umgesetzt und damit aus dem Projektportfolio herausgenommen worden.

Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 1.902,7 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert worden.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Neugenehmigungen im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf insgesamt 336,7 Mio. Euro.

Neugenehmigungsvolumen 2022 TABELLE 051

In Mio. Euro	Volumen	Einheiten
Mülheim an der Ruhr	14,4	34
Nürnberg	85,4	140
Nauen	144,5	361
Hainburg	41,0	100
Kempen	51,4	114
Gesamt	336,7	749

Im Vergleich zum Neugenehmigungsvolumen 2021 (1.587,4 Mio. Euro) zeigt sich damit ein deutlicher Rückgang, der die bewusst gewählte Strategie zur selektiven Investitionstätigkeit widerspiegelt. Wir erwarten, dass sich im veränderten Zins- und Finanzierungsumfeld attraktive Akquisitionsmöglichkeiten von Wettbewerbern mit einer schwächeren finanziellen Ausstattung ergeben werden. Daher nehmen wir derzeit eine eher abwartenden Haltung ein.

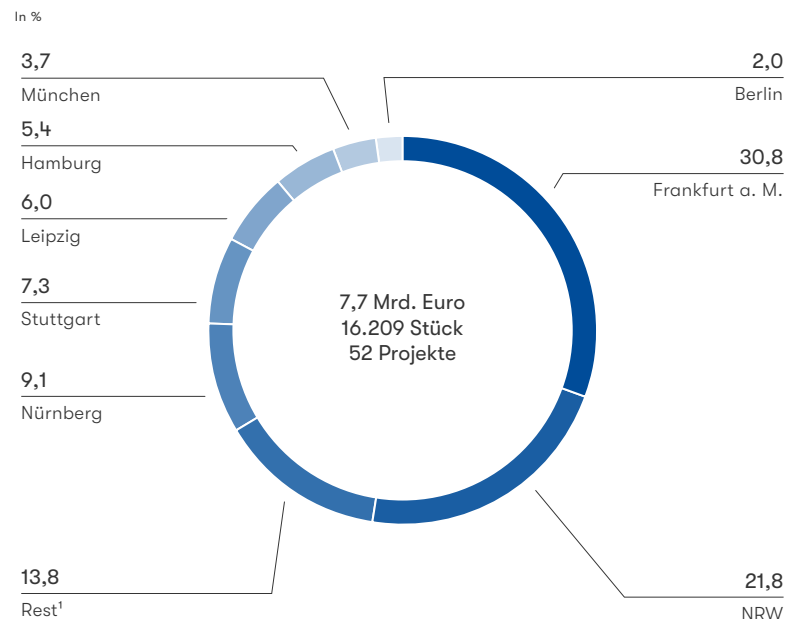
Die Projektbewertung reflektiert die erheblichen Kostensteigerungen des vergangenen Jahres sowie erwartete weitere Kostensteigerungen in den kommenden Jahren, die sich im hohen einstelligen Prozentbereich bewegen. Auf Basis dieser Annahmen ergibt sich aktuell eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt von nunmehr rund 22,5 % (31. Dezember 2021: rund 25 %).¹

Alle Entwicklungen am Markt und bei unseren Projekten werden weiterhin engmaschig verfolgt und durch entsprechende Anpassungen im Ablaufprozess so weit wie möglich kompensiert.

¹ Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 21,9 % (Stand 31. Dezember 2021: rund 24 %).

Projektportfolio nach Regionen

ABBILDUNG 022



¹ Beinhaltet Wiesbaden, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Der wesentliche Anteil – circa 86 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. Dezember 2022 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.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

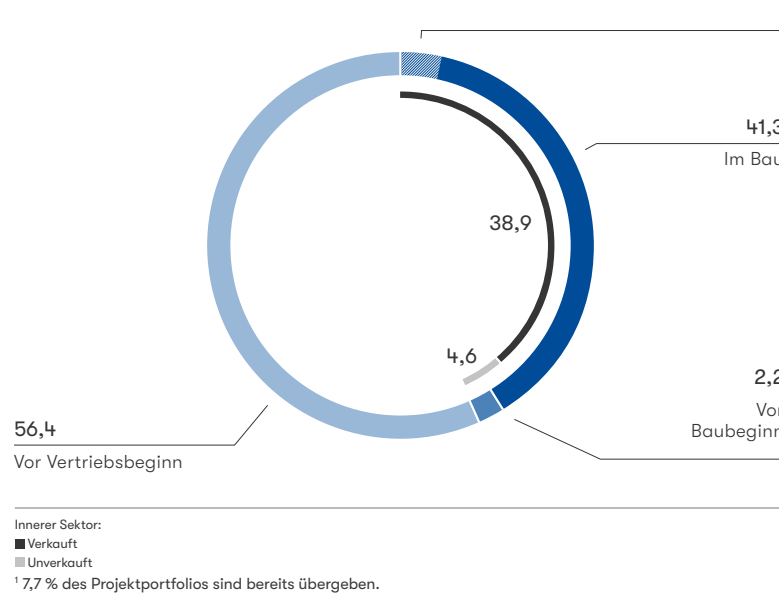
Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Projektportfolio nach Gruppen; Basis: Verkaufserlöse

ABBILDUNG 023

In %



Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“.

Zum 31. Dezember 2021 waren 31,5 % der Projektportfolios „im Bau“, 12,7 % „vor Baubeginn“ und 55,8 % „vor Vertriebsbeginn“. Damit zeigt sich zum 31. Dezember 2022 ein Anstieg in der Kategorie „im Bau“ um ca. 9,8 %-Punkte auf 41,3 %, welcher sich im Wesentlichen durch die Baustarts von 20 Bauabschnitten begründen lässt. Entsprechend sinkt die Kategorie „vor Baubeginn“ von 12,7 % zum Jahresabschluss 2021 auf ca. 2,2 % zum 31. Dezember 2022.

Im Vergleich zum Jahresende 2021 liegt die Kategorie „vor Vertriebsbeginn“ mit 56,4 % auf einem ähnlichen Niveau (Vorjahr: 55,8 %).

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Abbildung, dass wir zum 31. Dezember 2022 etwa 39 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau“ und „vor Baubeginn“ sind circa 89 % der Projekte zum 31. Dezember 2022 verkauft.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate wird zusätzlich zu den 52 Projekten um drei weitere Projekte, die in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Insgesamt wird für diese Projekte ein Gesamterlösvolumen von über 1 Mrd. Euro (Anteil Instone Real Estate: circa 500 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 1.800 Wohneinheiten erwartet.

Im Berichtszeitraum sind in diesem Zusammenhang alle Bauabschnitte des südlichen Areals des Quartiers „Friedenauer Höhe“ in Berlin in die Baurealisierung gestartet, womit nunmehr alle Baufelder des Projekts in der Baurealisierung sind. Darüber hinaus konnte der Vertriebsauftakt für das letzte Baufeld im südlichen Areal realisiert werden. Hier wurden 36 Stückvertriebseinheiten bereits erfolgreich veräußert.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Bereinigte Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein bereinigter Umsatz in Höhe von 621,0 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 783,6 Mio. Euro). Dieser liegt damit innerhalb der im August 2022 angepassten Prognose von 600 Mio. Euro bis 675 Mio. Euro.

Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 2022

TABELLE 052

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	79,8
Parkresidenz	Leipzig	66,9
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	63,1
Seetor „City Campus“	Nürnberg	50,4
Westville	Frankfurt a. M.	49,6
Beethovenpark („Augusta und Luca“)	Augsburg	38,2
City-Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	33,1
„Neckar.AU Viertel“	Rottenburg	27,9
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	23,8
west.side	Bonn	23,0

Die Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt sowie ein Weiterentwicklungsprozess bei der baulichen Realisierung unserer Projekte. Während die Vermarktung im Berichtsjahr deutlich hinter den Erwartungen der ursprünglich avisierten Jahresprognose geblieben ist, konnten insbesondere die Vermarktungserfolge der vergangenen Jahre sowie die Baustarts im Jahr 2022 beziehungsweise der Fortschritt bei den im Bau befindlichen Projekten zur Umsatzrealisierung beitragen.

Bei den nachfolgend genannten Projekten sind insgesamt 20 Bauabschnitte mit rund 2.600 Wohneinheiten im Berichtszeitraum in die Baurealisierung gestartet:

Baustarts 2022

TABELLE 053

„Schönhof-Viertel“ (4 Bauabschnitte)	Frankfurt a. M.	rund 850 Wohneinheiten
Westville 2 (4. Bauabschnitt)	Frankfurt a. M.	rund 360 Wohneinheiten
Parkresidenz (8. Bauabschnitt)	Leipzig	rund 310 Wohneinheiten
Wiesbaden Delkenheim	Wiesbaden	rund 250 Wohneinheiten
Literaturquartier	Essen	rund 240 Wohneinheiten
Rothenburgsort (2. Bauabschnitt)	Hamburg	rund 210 Wohneinheiten
Steinbacher Hohl	Frankfurt a. M.	rund 150 Wohneinheiten
west.side (4. Bauabschnitt)	Bonn	rund 100 Wohneinheiten
„Neckar.AU Viertel“ (3. Bauabschnitt)	Rottenburg	rund 60 Wohneinheiten
„Wohnen im Hochfeld“ (5. Bauabschnitt)	Düsseldorf	rund 60 Wohneinheiten

Der stetige Zuwachs an Projekten, die in die Baurealisierung gestartet sind, führte im Jahr 2022 erstmals zu einem Anstieg auf mehr als 6.000 Einheiten, die sich in der parallelen Baurealisierung befinden.

Trotz der durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine verursachten Material- und Lieferengpässe, die im Jahresverlauf 2022 deutlich wahrnehmbar waren und sich dämpfend auf den Baufortschritt auswirkten, konnte eine solide Baurealisierung verzeichnet werden. Dies drückt sich auch im planmäßig realisierten Übergabeprozess für die bereits fertiggestellten Projekte im Geschäftsjahr 2022 aus.

So konnte beispielsweise beim Quartier „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf-Unterbach sowohl das Baufeld „Scholle 1“ als auch ein weiterer Bauabschnitt an der Gerresheimer Landstraße 71–75 fertiggestellt werden.

Beim Bauabschnitt „Scholle 1“ wurde die erfolgreiche Übergabe von 16 Reihenhäusern und 45 Eigentumswohnungen an die neuen Eigentümer realisiert. Auf dem Areal ist ein Wohnungsmix von Ein- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen und Wohnflächen von 42 bis 195 Quadratmetern entstanden. Die hohe Attraktivität des Areals zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass großer Wert auf gut begehbbare Grünflächen sowie Kinderspielflächen und damit Raum für nachbarschaftliche Begegnungen gelegt wurde. Die Nähe des Standorts zum Unterbacher See sowie die gute Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt runden das Produkt ab.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Das Baufeld an der Gerresheimer Landstraße 71–75 wurde erfolgreich an LEG Immobilien übergeben und beinhaltet insgesamt 104 Mietwohnungen – davon 16 gefördert, 66 preisgedämpft und 22 frei finanziert – sowie eine fünfgruppige Kita mit Außenspielfläche und sechs Gewerbeeinheiten. Alle Wohneinheiten wurden barrierefrei im KfW-55-Standard errichtet.

Im Rahmen der ganzheitlichen Quartiersentwicklung wird auf einem etwa 55.000 Quadratmeter großen Areal das Düsseldorfer „Handlungskonzept Wohnen“ mit zum Teil öffentlich geförderten und preisgedämpftem Wohnraum umgesetzt. Insgesamt sind 360 Wohneinheiten geplant, die bis Ende 2024 fertiggestellt sein sollen.

Eine weitere erfolgreiche Fertigstellung konnte mit dem ersten Bauabschnitt „Neckar.Home“ des Projekts „Neckar.Au Viertel“ in Rottenburg umgesetzt werden. Dieser beinhaltet 66 Wohnungen, von denen acht sozial gefördert sind. „Neckar.Home“ bietet Wohnraum mit modernen Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und Wohnflächen von 40 bis 100 Quadratmetern für Singles, Paare und Familien. Die gute Infrastruktur mit geringer Entfernung zur historischen Altstadt von Rottenburg und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und einer Schule begründen die hohe Attraktivität des Standorts.

Insgesamt realisiert Instone Real Estate gemeinsam mit der Stadt Rottenburg mit dem „Neckar.Au Viertel“ in zentrumsnaher Lage in den kommenden Jahren rund 400 Wohneinheiten. Das Quartier wird seinen zukünftigen Bewohnern mit einem ausgewogenen Mix aus Eigentumswohnungen, Arbeitsmöglichkeiten und Angeboten für die ganze Familie ein lebenswertes und nachhaltiges Wohnumfeld bieten. Hierbei werden die städtebaulichen Ansprüche mit dem aktuellen Wohnungsbedarf ausgewogen vereinbart.

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.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Instone Real Estate Group SE

Geschäftstätigkeit

Die Instone Real Estate Group SE ist die strategische Management-Holding des Instone-Konzerns. Die Instone Real Estate Group SE hält jeweils alle Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH, an der Instone Real Estate Leipzig GmbH sowie an der Nyoo Real Estate GmbH und alle oder nahezu alle Anteile an den weiteren operativen Tochtergesellschaften des Instone-Konzerns.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Ausrichtung als Management-Holding durch die Übernahme von Personal der zentralen Konzernfunktionen und die damit verbundene Ausweitung der Holding-Dienstleistungen weiter konzentriert. Im Zuge dieses Übergangs wurden auch betriebsnotwendige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte sowie personalbezogene Rückstellungen und Verträge mit externen Dienstleistern übernommen. Dies führt im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr insbesondere zu einer Erhöhung der Umsätze und der sonstigen betrieblichen Erträge aus der Weiterberechnung der konzerninternen Dienstleistungen sowie zu einem gestiegenen Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE wurde nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Der Lagebericht ist mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst. Der Konzernabschluss wurde gemäß § 315e Absatz 1 HGB nach den internationalen Rechnungslegungsregeln IFRS aufgestellt. Unterschiede zwischen den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) ergeben sich vor allem bei der bilanziellen Abbildung von Vorräten, Forderungen, Leasingverhältnissen, Rückstellungen, Finanzverbindlichkeiten und latenten Steuern.

Steuerungssystem, künftige Entwicklung und Risikolage

Die Instone Real Estate Group SE ist als Holdinggesellschaft direkt mit Steuerungsfunktionen und Dienstleistungen für das operative Geschäft der Tochtergesellschaften tätig und indirekt von den Ergebnissen und der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Das Steuerungssystem, die voraussichtliche Entwicklung sowie die Chancen und Risiken des Instone-Konzerns werden ausführlich in den Kapiteln „Strategie“ [≡ Seite 51](#), „Unternehmenssteuerung“ [≡ Seite 46](#), „Risiko- und Chancenbericht“ [≡ Seite 150](#) und „Prognosebericht“ [≡ Seite 168](#) dieses zusammengefassten Lageberichts dargestellt.

Geschäftsverlauf 2022

Die Geschäftsentwicklung und -lage der Instone Real Estate Group SE wird wesentlich durch die geschäftliche Entwicklung und den Erfolg des Instone-Konzerns bestimmt. Darüber wird ausführlich in den Abschnitten „Projektgeschäft im Überblick“ [≡ Seite 139](#) sowie „Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage“ [≡ Seite 127](#) dieses zusammengefassten Lageberichts berichtet.

Ertragslage

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 054

In Mio. Euro

	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse	7,4	3,9	89,7 %
Sonstige betriebliche Erträge	4,7	1,2	291,7 %
Personalaufwand	-10,9	-4,5	142,2 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,3	-7,2	84,7 %
Abschreibungen	-0,6	0,0	0,0 %
Finanzergebnis	63,7	105,7	-39,7 %
davon Erträge/Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen	65,2	106,4	-38,7 %
Steuern vom Ertrag	-16,9	-30,3	-44,2 %
Ergebnis nach Steuern	34,3	68,7	-50,1 %



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse der Instone Real Estate Group SE in Höhe von 7,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,9 Mio. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Erbringung von Dienstleistungen an verbundene Unternehmen. Der Anstieg resultiert aus der im Geschäftsjahr erfolgten Ausweitung des Dienstleistungsspektrums durch die konsequente Aufnahme aller zentralen Konzernfunktionen und deren korrespondierende Weiterberechnung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf 4,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) gestiegen und beinhalten insbesondere Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen an verbundene Unternehmen.

Der Personalaufwand stieg im Berichtsjahr auf - 10,9 Mio. Euro (Vorjahr: - 4,5 Mio. Euro) aufgrund der Übernahme des Personals aus Tochterunternehmen zur Abbildung aller zentralen Konzernfunktionen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit - 13,3 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahresniveau von - 7,2 Mio. Euro. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den übernommenen Beratungs- und Serviceverträgen mit externen Dienstleistern für die zentralen Konzernfunktionen. Im Geschäftsjahr 2022 beinhalteten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen den Aufwand aus sonstigen Steuern in Höhe von - 1,3 Mio. Euro sowie Aufwendungen für Versicherungsbeiträge in Höhe von - 1,0 Mio. Euro. Außerdem umfassen sie Aufwendungen für organisatorische Beratungen und Dienstleistungen in Höhe von - 6,9 Mio. Euro.

Die Veränderungen im Finanzergebnis auf 63,7 Mio. Euro (Vorjahr: 105,7 Mio. Euro) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen beliefen sich auf 71,1 Mio. Euro (Vorjahr: 110,6 Mio. Euro). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zum Vorjahr geringeren Margen der nach Fertigstellung an die Kunden übergebenen, wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen der Instone Real Estate Development GmbH.
- Erträge aus Ausleihungen wurden in Höhe von 9,2 Mio. Euro (Vorjahr: 10,3 Mio. Euro) erzielt.
- Dagegen sind Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) vorgenommen worden.

→ Aufwendungen aus Verlustübernahmen fielen mit - 5,8 Mio. Euro (Vorjahr: - 4,2 Mio. Euro) an.

→ Zinsen und ähnliche Aufwendungen lagen mit - 11,0 Mio. Euro (Vorjahr: - 10,0 Mio. Euro) in etwa auf Vorjahresniveau.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind in Höhe von - 16,9 Mio. Euro (Vorjahr: - 30,3 Mio. Euro) angefallen.

Im Berichtszeitraum ergab sich insgesamt ein Jahresüberschuss in Höhe von 34,3 Mio. Euro (Vorjahr: 68,7 Mio. Euro). Diese Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus den deutlich gesunkenen Ergebnissen aus Ergebnisabführungsverträgen.

Vermögenslage**Verkürzte Bilanz**

TABELLE 055

In Mio. Euro

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Anlagevermögen	224,1	222,6	0,7 %
Ausleihungen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen	303,7	445,9	- 31,9 %
Übrige Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3,3	1,9	73,7 %
Guthaben bei Kreditinstituten	189,6	73,2	159,0 %
Aktive latente Steuern	4,8	5,9	- 18,6 %
Aktiva	725,5	749,6	- 3,2 %
Eigenkapital	450,6	477,1	- 5,6 %
Rückstellungen	31,6	22,5	40,4 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	180,9	200,3	- 9,7 %
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	58,2	48,8	19,3 %
Übrige Verbindlichkeiten	4,2	0,8	425,0 %
Passiva	725,5	749,6	- 3,2 %



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Die Bilanzsumme der Instone Real Estate Group SE hat sich zum Jahresende auf 725,5 Mio. Euro (Vorjahr: 749,6 Mio. Euro) reduziert. Dies ist auf der Aktivseite im Wesentlichen auf die Minderung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen und resultiert auf der Passivseite im Wesentlichen aus der Verringerung der Unternehmensfinanzierung.

Das Anlagevermögen enthält im Wesentlichen die Beteiligungsbuchwerte der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, in Höhe von 181,8 Mio. Euro (Vorjahr: 181,8 Mio. Euro) und der Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, in Höhe von 40,3 Mio. Euro (Vorjahr: 40,3 Mio. Euro).

Die Ausleihungen, Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 303,7 Mio. Euro (Vorjahr: 445,9 Mio. Euro) enthalten Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 200,4 Mio. Euro (Vorjahr: 312,5 Mio. Euro) sowie laufende Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnabführungen. In den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro) sind insbesondere Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen sowie Forderungen an den ehemaligen Gesellschafter der Tochtergesellschaft Instone Real Estate Development GmbH enthalten. Diese Forderung resultiert aus einer Freistellung von Grunderwerbsteueraufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gesellschaft, der eine korrespondierende Rückstellung gegenübersteht.

Aus temporären Bewertungsunterschieden zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz sind zum Stichtag noch aktive latente Steuern in Höhe von 4,8 Mio. Euro (Vorjahr: 5,9 Mio. Euro) ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 62,1 % (Vorjahr: 63,6 %).

Die Rückstellungen sind im Geschäftsjahr auf 31,6 Mio. Euro (Vorjahr: 22,5 Mio. Euro) gestiegen und betreffen insbesondere Steuerrückstellungen sowie Personalarückstellungen für Pensionen und für Prämienzusagen an eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Mitarbeitende von Konzernunternehmen.

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 180,9 Mio. Euro (Vorjahr: 200,3 Mio. Euro) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 58,2 Mio. Euro (Vorjahr: 48,8 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten

gegenüber Kreditinstituten, gegenüber anderen Kreditgebern und gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren insbesondere aus der strategischen Ausrichtung des Finanzmanagements, mit dem Unternehmensfinanzierungen vonseiten der obersten Konzerngesellschaft aufgenommen sowie freie Liquidität in der obersten Konzerngesellschaft gebündelt werden und anschließend zur Verwendung in den Konzernunternehmen eingesetzt werden.

Finanzlage

Als Ziel für ein aus Sicht des Managements angemessenes Finanzmanagement stellt der Instone-Konzern über die Instone Real Estate Group SE nach eigener Auffassung jederzeit ausreichende liquide Mittel zur Erfüllung des operativen und strategischen Finanzbedarfs der Konzerngesellschaften zur Verfügung. Als börsennotiertes Unternehmen berücksichtigt die Instone Real Estate Group SE im Finanzmanagement die Interessen von Aktionären und Banken. Im Interesse dieser Stakeholder stellt die Instone Real Estate Group SE ein nach eigenem Ermessen adäquates Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung sicher.

Mitarbeiter

Zum Jahresende waren rund 104 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Instone Real Estate Group SE beschäftigt (Vorjahr: rund elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter). Der Anstieg resultiert aus dem im Geschäftsjahr erfolgten Übergang des Personals aus Tochterunternehmen zur Abbildung aller zentralen Konzernfunktionen. [GRI 2-7](#)

Ausblick

Die Gesellschaft hat aufgrund ihrer Positionierung als strategische Holdinggesellschaft kein eigenes operatives Geschäft. Umsätze entstehen fast ausschließlich aus den gegenüber Gruppengesellschaften erbrachten administrativen Dienstleistungen und den dafür vereinbarten Vergütungen. Gleichzeitig trägt die Gesellschaft Aufwendungen für Gehälter der Mitarbeitenden administrativer Zentralabteilungen, Vorstandsgehälter und Aufsichtsratsvergütungen sowie für Zinsaufwendungen der Unternehmensfinanzierungen inklusive der Avalprovisionen. Die Summe dieser Aufwendungen übersteigen die erzielbaren Umsatzerlöse.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Wesentliche Erträge vereinnahmt die Gesellschaft aus bestehenden Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, insbesondere mit der Instone Real Estate Development GmbH. Aufgrund der erwarteten Geschäftsentwicklung dieser Tochtergesellschaft muss für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt von einer deutlichen Steigerung der Erträge aus Ergebnisabführungen gegenüber dem Vorjahr ausgegangen werden. In der Summe der beschriebenen Effekte erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis nach Steuern deutlich oberhalb des Vorjahreswerts.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Risiko- und Chancenbericht

Das Risikomanagement von Instone Real Estate ist darauf ausgerichtet, die erfolgreiche Fortentwicklung und die Wirtschaftlichkeit der Gruppe langfristig zu sichern.

Risikomanagementsystem  TCFD Risikomanagement

Als Risikomanagementsystem wird bei Instone Real Estate die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, unternehmerische Risiken frühzeitig zu erkennen und mit geeigneten Maßnahmen rechtzeitig gegenzusteuern. Dies soll die vorgegebenen Unternehmensziele und den künftigen Erfolg von Instone Real Estate sichern. Unerkannte und daher ungesteuerte sowie unbewältigte Risiken stellen ein hohes Gefährdungspotenzial für Instone Real Estate dar. Mit einem systematischen Risikomanagement wird das Gefährdungspotenzial verringert und der Fortbestand der Gesellschaft, der Erhalt von Arbeitsplätzen und die erfolgreiche Weiterentwicklung von Instone Real Estate gesichert.

Zu den zentralen Elementen des Risikomanagementsystems zählen der Einsatz einer Risikomanagement-Software, quartalsweise erfolgende Risikoidentifikationen, ein engmaschiges datenbankgestütztes Projektcontrolling, regelmäßig stattfindende Besprechungen, interne Genehmigungsprozesse für jegliche weitreichende Entscheidungen, das Interne Kontrollsystem (IKS) und das Vieraugenprinzip. Die Befugnisse für die einzelnen Entscheidungsebenen werden in den internen Richtlinien eindeutig geregelt. Im Risikomanagementprozess besteht kein gesondertes Chancenmanagement. Instone Real Estate beurteilt identifizierte Chancen hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die geplanten Ergebnisgrößen im Rahmen bestehender Planungs- und Controllingprozesse.

Gemeinsam mit unternehmensunabhängigen Partnern arbeiten wir kontinuierlich daran, das Risikomanagementsystem zu optimieren. Instone Real Estate unterliegt als eine an der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) gelistete Aktiengesellschaft den entsprechenden regulatorischen Rahmenbedingungen. Infolgedessen sind Vorstand und Aufsichtsrat auch jährlich zur Abgabe einer Erklärung verpflichtet, in welchem Umfang die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) beachtet werden. Alle anwendbaren internen Richtlinien, Geschäftsordnungen und Maßnahmen, die einen konzernweit standardisierten und strukturierten Ansatz für das Risikomanagement sichern sollen, werden regelmäßig intern überprüft und gegebenenfalls aktualisiert. [GRI 2-22](#)

Verantwortlichkeit

Organisatorisch ist das Risikomanagement ein Teilbereich des Controllings und unmittelbar beim Vorstand angesiedelt, der die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem trägt. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Darüber hinaus verabschiedet er die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Erkenntnisse des Risikomanagementsystems. Im Interesse der wesentlichen Stakeholder wie Aktionäre, Kunden, Mitarbeitende, Lieferanten und Kapitalgeber verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie, die auch die Nachhaltigkeit unseres Handelns berücksichtigt.

Die Führungskräfte der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation, Steuerung und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Jeder Beschäftigte von Instone Real Estate ist dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortungsvoll umzugehen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Risikomanagementprozess

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses koordiniert das Risikomanagement die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken. Es konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Somit wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken im Unternehmen beziehungsweise im Unternehmensumfeld systematisch und rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Das Risikomanagementsystem von Instone Real Estate stellt unseres Erachtens die frühzeitige Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher. Dies umfasst insbesondere auch Risiken, die über die im Controlling verarbeiteten finanziellen Risiken hinaus existieren, und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte, die die Reputation des Unternehmens gefährden können. Projektrisiken werden insbesondere im Rahmen der Prozesse des Projektcontrollings identifiziert und bewertet. Das Projektcontrolling nutzt eine zentrale datenbankgestützte Software, deren Daten und Auswertungen zu engmaschigen Abstimmungen in Bezug auf Projektstände und potenzielle Risiken – sowohl auf Projekt- als auch auf Unternehmensebene – genutzt werden. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert beziehungsweise die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Dabei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer bundesweit agierenden Mitarbeitenden einbezogen.

Risikobewertung

Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren, analysieren und aktualisieren bei Bedarf die Risikoverantwortlichen mit Unterstützung der Risikoassistenten regelmäßig alle Risiken in ihrem Verantwortungsbereich, die sich im Abgleich zur geltenden Mittelfristplanung ergeben. Diese werden in die sechs Risikokategorien „Allgemeine Unternehmensrisiken“, „Compliance-Risiken“, „Finanzrisiken“, „IT- und Kommunikationsrisiken“, „Projektgeschäftsrissen“ sowie „Rechtliche Risiken“ und deren Subkategorien unterteilt. Für jedes Risiko werden die ermittelten Schadenshöhen und Eintrittswahrschein-

lichkeiten innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einer konzernumfassenden Risikoübersicht dokumentiert. Eine Bewertung erfolgt in Bezug auf das EBT und die Liquidität auf mögliche Planabweichungen im Betrachtungszeitraum von drei Jahren.

Risiken werden als Brutto- und Nettorisiken dokumentiert; die Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensauswirkung werden somit vor und nach Auswirkung der umzusetzenden und wirksamen Maßnahmen erfasst. Ziel ist es, jedes Risiko mithilfe von Maßnahmen zu steuern. Gegenmaßnahmen dienen dazu, Risiken zu vermeiden, zu vermindern oder zu überwälzen. In Einzelfällen müssen Risiken jedoch akzeptiert werden, da keine Gegenmaßnahmen, zum Beispiel aufgrund nicht beeinflussbarer makroökonomischer Effekte, identifiziert werden können. Einzelrisiken werden dann als gravierend bewertet, wenn die entsprechenden Nettorisiken eine gravierende Auswirkung und mindestens eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit aufweisen.

TABELLE 056

Eintrittswahrscheinlichkeit	In %	Schadensauswirkung	EBT In Tsd. Euro	Liquidität In Tsd. Euro
Gering	≤ 10	Niedrig	≤ 4.000	≤ 3.000
Mittel	> 10 ≤ 25	Moderat	> 4.000 ≤ 10.000	> 3.000 ≤ 9.000
Hoch	> 25 ≤ 50	Wesentlich	> 10.000 ≤ 20.000	> 9.000 ≤ 15.000
Sehr hoch	> 50 ≤ 100	Gravierend	> 20.000 ≤ 40.000	> 15.000 ≤ 30.000

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

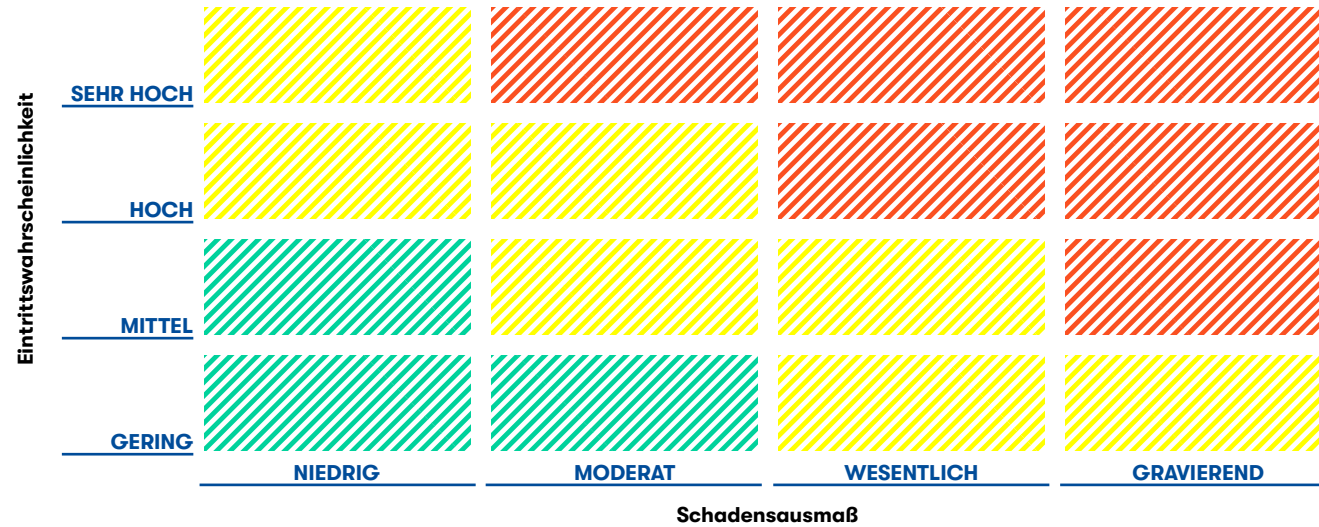
Sonstige Informationen



Mit diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die die einzelnen Risikomeldungen in einem Ampelsystem (Grün, Gelb und Rot) eingruppiert.

Risikobewertungsmatrix

ABBILDUNG 024



Überwachung des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung, insbesondere auch der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen beziehungsweise im Instone-Konzern. In der Risikomanagementrichtlinie werden die Kernelemente des Risikomanagementsystems beschrieben sowie die Zuständigkeiten definiert. Diese wird bei Bedarf fortlaufend angepasst. Grundlegende und koordinierende Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem werden von der Unternehmensabteilung Controlling wahrgenommen und dem Risikomanagement-Komitee kommuniziert sowie bei Bedarf durch das Risikomanagement-Komitee und den Instone-Vorstand freigegeben. Zu diesem Prozess gehören unter anderem:

→ Dokumentation und Kommunikation der Regeln für den Risikomanagementprozess bei Instone Real Estate

- Definition, fortlaufende Ermittlung und Prüfung der Risikotragfähigkeit des Unternehmens
- Weiterentwicklung der bestehenden Regelungen zum Risikomanagement
- Anlaufstelle für alle Grundsatzfragen zum Risikomanagement bei Instone Real Estate
- Kritische Hinterfragung der gemeldeten Risikosituation sowie Diskussion und kritische Reflexion bei Unklarheiten bezüglich gemeldeter beziehungsweise nicht gemeldeter Risiken
- Diskussion, Koordination und Nachverfolgung von Gegensteuerungsmaßnahmen

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

→ Berichterstattung an den Vorstand über die wesentlichen Risiken und deren Entwicklung

Der beschriebene Prozess wird permanent von der Unternehmensabteilung Controlling gemanagt und die Ergebnisse sowie die entscheidungsrelevanten Punkte hieraus werden dem einmal im Quartal tagenden Risikomanagement-Komitee vorgelegt. Außerordentliche Sitzungen werden bei Bedarf einberufen.

Berichterstattung

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt vierteljährlich in einem Risikobericht, der dem Vorstand zur Verfügung gestellt wird. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird ebenfalls viermal jährlich über die Risikolage informiert. Dieses Berichtssystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind und relevante operative Frühwarnindikatoren zur Verfügung stehen. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten wesentliche Risiken unvermittelt auftreten, werden diese unverzüglich an den Vorstand berichtet.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das Risikomanagementsystem ist wesentlicher Bestandteil des IKS und mit diesem eng verknüpft. Das IKS regelt die Vermeidung beziehungsweise Einschränkung von Risiken mithilfe von Kontrollmaßnahmen und zielt damit auf die Absicherung der Risiken der Finanz-/Nachhaltigkeitsberichterstattung als auch auf eine Absicherung von operationellen Risiken ab. Es wird regelmäßig an die aktuelle Risikosituation des Konzerns angepasst. Durch das rechnungslegungsbezogene IKS werden die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung gesichert und die Einhaltung von maßgeblichen rechtlichen Vorschriften für das Unternehmen gewährleistet. Des Weiteren werden Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit sichergestellt. Dabei liegt der Fokus auf der Verhinderung und dem Erkennen von Vermögensschädigungen sowie dem Schutz des eigenen Vermögens. Das IKS liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands. Der Vorstand ist für die Einrichtung, Überwachung, Wirksamkeitsprüfung und Weiterentwicklung verantwortlich. Ziel des rechnungslegungsbezogenen IKS im Sinne der einschlägigen Vorschriften ist es, die gesetzestreue und ordnungsgemäße Finanzberichterstattung zu gewährleisten. Dazu ist das IKS in den Unternehmensbereich Finanz- und Rechnungs-

wesen eingebettet. Die Unternehmenseinheit Finanz- und Rechnungswesen nimmt die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der Rechnungslegungs-vorschriften sowie die inhaltliche und zeitliche Abfolge im Abschlusserstellungsprozess wahr. Die Abschlussarbeiten für alle im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften erfolgen organisatorisch in der Muttergesellschaft. Alle im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und Niederlassungen sind in einer SAP-Umgebung angesiedelt. Der gesamte Konzern unterliegt einheitlichen Bilanzierungs-/Bewertungsvorgaben, Kontenplänen, Kontierungen, Prozessen sowie Prozesskontrollen. Als zentrale Steuerungselemente dienen die internen Freigabeprozesse, das Vieraugenprinzip und das Gebot der Funktionstrennung. Instone Real Estate verfügt über ein Berechtigungskonzept, das an das jeweilige Stellenprofil der Mitarbeitenden angepasst ist.

Interne Revision

Die interne Revision erstellt jährlich auf Basis einer Analyse aller wesentlichen Geschäftsprozesse einen risikoorientierten Prüfungsplan. Nach Genehmigung durch den Vorstand prüft die interne Revision selbstständig und unabhängig, ob die gesetzlichen Anforderungen und konzernweiten Richtlinien für das Kontrollsystem eingehalten werden. Dadurch werden die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems bewertet sowie mögliche Optimierungspotenziale zur Risikominimierung in der Prozessdurchführung und im Kontrollumfeld aufgezeigt. Die einzelnen Prüfungsberichte werden dem Vorstand sowie der geprüften Unternehmenseinheit zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht es dem Vorstand, zeitnah Prozessanpassungen vorzunehmen und das bereits installierte IKS weiterzuentwickeln. Die Umsetzung der gemeinsam beschlossenen Maßnahmen ist ebenfalls Gegenstand von Nachschauprüfungen. Der Vorstand und der Prüfungsausschuss erhalten jährlich einen Jahresbericht der internen Revision. [GRI 205-1](#)

Risikotragfähigkeit

Innerhalb des Risikomanagements stellt die Sicherstellung der Risikotragfähigkeit ein wesentliches Ziel bei Instone Real Estate dar. Die Beurteilung des betrieblichen Gesamtrisikos durch Risikoaggregation ermöglicht eine Aussage darüber, ob das Risikodeckungspotenzial eines Unternehmens ausreicht, um alle Risiken auch künftig decken zu können. Die Risikotragfähigkeit ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Risikodeckungspotenzials und der jeweiligen Risikogesamtpositionen über den Betrachtungszeitraum von drei Planjahren.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Es lässt sich somit als verfügbare EAT- beziehungsweise Liquiditätsdeckungs- masse nach der Berücksichtigung von identifizierten quantitativen Nettorisiken interpretieren. Die Betrachtung der Risikotragfähigkeit im zeitlichen Verlauf erfolgt kumulativ.

Als Risikogesamtposition wird jenes Risikomaß bezeichnet, welches sich über die Aggregation aller quantitativen Nettorisiken im Risikoinventar nach ihrer EBT- und Liquiditätsauswirkung ergibt. Die Risikogesamtposition EBT wird anschließend auf eine Risikogesamtposition EAT umgerechnet.

Das Risikodeckungspotenzial wird regelmäßig vom Controlling ermittelt und fließt in die Bewertungslogik der Risikotragfähigkeit ein. Das Basisszenario für das Risikodeckungspotenzial bildet sich aus der fortgeführten Konzernplanung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Bestandsprojekte des Projektportfolios bei Aufrechterhaltung der Personal- und Sachkostenplanung. Das Risikodeckungspotenzial zur Gegenüberstellung der Risikogesamtposition EAT bilden das IFRS-Eigenkapital beziehungsweise aufseiten der Liquidität die freien liquiden Mittel inklusive vertraglich zugesicherter Kreditlinien.

Aktuelle Risikoeinschätzung

Nachstehend werden die Hauptrisikokategorien und deren Risikosubkategorien von Instone Real Estate in einer komprimierten Risikoeinschätzung näher erläutert. Die Beschreibung erfolgt aufbauend auf der Risikoinventur zum 31. Dezember 2022. Die größten Risiken der Risikosubkategorien werden explizit in den Beschreibungen erwähnt. Risikosubkategorien werden in „relevant“ und „nicht relevant“ eingeteilt. Risikosubkategorien werden als relevant bewertet, wenn diese einen Anteil von mehr als 5 % an der bewerteten Gesamtrisikolage haben, sich mindestens ein Risiko im Bereich „wesentlich“ oder „gravierend“ befindet oder der Vorstand der Instone Real Estate aus seiner übergeordneten Perspektive eine entsprechende Festlegung vornimmt.

Instone Real Estate hat zum 31. Dezember 2022 aus den im Abschnitt „Allgemeine Unternehmensrisiken“ beschriebenen makroökonomischen Effekten das Verkaufsrisiko für alle geplanten Vermarktungsaktivitäten des Bestandsportfolios als gravierend klassifiziertes Einzelrisiko identifiziert.

Die Risikosituation hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund der direkten und indirekten Auswirkungen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und der teilweise damit in Zusammenhang stehenden drastischen Zinswende der internationalen Zentralbanken für Instone Real Estate nachteilig entwickelt. Vereinzelt mussten Risiken neu bewertet und an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Die Veränderung der Risikolage wird kontinuierlich überwacht, bewertet und bei Bedarf in die fortlaufende Prognose eingearbeitet.

Die Risikosubkategorien „Globale/nationale Wirtschaft“, „Nachhaltigkeitsstrategie“, „Zinsen“, „Steuern“, „Haftung und Versicherungen“ sowie das Cluster für IT-Risiken „IT- und Kommunikationsrisiken“ werden im Vergleich zum Vorjahr als relevant bewertet.

Allgemeine Unternehmensrisiken  TCFD Risikomanagement

Globale/nationale Wirtschaft

Instone Real Estate ist vom deutschen Wohnimmobilienmarkt abhängig, der von verschiedenen makroökonomischen und allgemeinen Faktoren wie der wirtschaftlichen, demografischen und politischen Entwicklung beeinflusst wird. Der aktuell bestehende Angriffskrieg auf die Ukraine hat weltweit für politische



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

und wirtschaftliche Unsicherheit gesorgt. Nachteilige globale und europäische Entwicklungen in Politik und Wirtschaft könnten negative Auswirkungen auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft als Ganzes haben und insbesondere zu einer höheren Arbeitslosenquote, einer weiter steigenden Inflation, einer geringeren Pro-Kopf-Kaufkraft und einer zunehmenden wirtschaftlichen Unsicherheit führen. Solche Faktoren können die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiterhin erheblich verringern oder verzögern.

Die im Jahr 2022 infolge des Kriegs in der Ukraine sprunghaft angestiegene Inflation löste eine Zinswende sowohl bei den Notenbanken als auch am Kapitalmarkt aus mit der Folge eines rasanten Zinsanstiegs. Dies führte zu einem Anstieg der Finanzierungskosten, was sich dämpfend auf die Immobiliennachfrage auswirkte. Aufseiten der institutionellen Investoren führten das veränderte Zins- und schwierigere Makroumfeld ebenfalls zu einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung. Weitere Zinserhöhungen und längerfristig steigende Finanzierungskosten könnten die Nachfrage nach dem Instone-Produkt weiter reduzieren. Außerdem können sich in den Schlüsselmärkten von Instone Real Estate demografische und sozioökonomische Trends erheblich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien auswirken. Obwohl die Bevölkerung in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands von 2008 bis 2021 infolge der zunehmenden Urbanisierung und einer in Deutschland generell wachsenden Bevölkerung zugenommen hat, kann sich dieser Trend auch umkehren oder zumindest verlangsamen. 2022 hat sich dieser Trend nicht umgekehrt, was auch auf die signifikante Nettozuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen war. Ohne Berücksichtigung der Zuwanderung ist in Deutschland von einer Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung auszugehen. Geringere Zuwanderungsraten sowie eine alternde Bevölkerung, die den Urbanisierungstrend abbremst, könnten die Nachfrage, insbesondere in den Schlüsselmärkten von Instone Real Estate, verringern. Um auf mögliche Veränderungen des Marktes besser reagieren zu können, hat sich Instone Real Estate breit aufgestellt. Instone Real Estate ist in den Core-Städten Deutschlands vertreten und bietet dort sowie in prosperierenden mittelgroßen Städten Immobilien in verschiedenen Preissegmenten vom öffentlich geförderten bis zum gehobenen Wohnungsbau an. Das Projektportfolio beinhaltet sowohl Neubauprojekte als auch die Sanierung von denkmalgeschützten Objekten. Die Projekte werden in verschiedene Bauabschnitte unterteilt; so kann abschnittsweise auf die Anforderungen des Marktes reagiert werden. Auch im Vertrieb werden verschiedene Kundengruppen bedient, wie zum Beispiel Eigennutzer, Kapitalanleger und institutionelle Investoren. Trotz dieser Diversifikation und der weiteren Maßnahmen wird die

Auswirkung des verbleibenden Risikos, das sich aus der globalen und nationalen Wirtschaft ergibt, als relevant eingeschätzt.

Geschäftsspezifische regulatorische Risiken

Die Immobilienbranche unterliegt einer Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen und rechtlich geprägter Rahmenbedingungen [= Seite 34 f.](#) Änderungen in diesen Bereichen können zu Anpassungs- und Handlungserfordernissen für Unternehmen der Immobilienbranche und somit für auch Instone Real Estate führen. Dies können unter anderem Gesetzesänderungen oder Anpassungen von Vorschriften im Bereich der Bauausführung, etwa des Gebäudeenergiegesetzes, genauso wie regulatorische Eingriffe in den Immobilienmarkt, zum Beispiel durch Mietpreisbremsen oder Quoten für geförderten Wohnungsbau, sein.

Aufgrund der politischen Brisanz beim Thema „Wohnraumschaffung“ wirken Städte und Kommunen auf das Bebauungsplanverfahren gestaltend ein. Im Rahmen der Bauleitplanung gehören in vielen Gemeinden und Städten städtebauliche Verträge zu einem häufig eingesetzten Instrument, um hierdurch ergänzend die Erfüllung städtebaulicher Aufgaben zu gewährleisten, die nicht in einen Bebauungsplan festgesetzt werden können. Instone Real Estate könnte im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten lokalen Behörden und/oder Aufsichtsbehörden begegnen, die zu einzelnen bauplanungsrechtlichen Sachverhalten unterschiedlicher Auffassung sind und infolgedessen für Instone Real Estate ungünstige Verwaltungsentscheidungen herbeiführen. Diese wiederum könnten zu finanziellen Verlusten und Verzögerungen bei der Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten führen und sich nachteilig auf die Marke Instone Real Estate auswirken.

Instone Real Estate engagiert sich in Interessenvertretungen der Immobilienwirtschaft, wie dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), um sich mit ihrer langjährigen Erfahrung aus den unterschiedlichsten Projekten in der Verbandsarbeit einzubringen. Des Weiteren überprüfen wir bereits bei der Akquisition von Grundstücken eventuelle regulatorische Anpassungsrisiken und berücksichtigen dies dann im Vertrag oder bei der Kaufpreisfindung.

Aufgrund der möglichen gravierenden Auswirkungen von regulatorischen Risiken und da diese mit Blick auf die mehrjährigen Projektlaufzeit nicht ausgeschlossen werden können, bewertet Instone Real Estate diese als relevant.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Marktentwicklungen

Zum 31. Dezember 2022 befanden sich circa 86 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungsräumen und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart) und rund 14 % in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten. Die positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen und der weiterhin bestehende Bedarf an neuem Wohnraum sind unserer Ansicht nach günstige Faktoren des aktuellen Immobilienmarkts. In den vergangenen Jahren war eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren und Großstädten zu beobachten. Sollte sich eine Veränderung des Zuwachses in den Ballungszentren einstellen, so wäre dies ein Risiko für die Kernmärkte von Instone Real Estate. Um einer solchen Entwicklung begegnen zu können, prüft Instone Real Estate auch Projektchancen außerhalb der Core-Städte. Mit der Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH werden das Geschäftsfeld im Bereich bezahlbares Wohnen, die damit erreichbare Zielgruppe sowie die potenziellen Projektstandorte in den Ballungsräumen und darüber hinaus – vor allem an sogenannten B-Standorten – deutlich erweitert. Wir beobachten intensiv die Marktentwicklung sowie die Angebots- und Nachfragesituation, um auf mögliche Veränderungen reagieren zu können. Instone Real Estate geht derzeit davon aus, dass sich die positiven dynamischen Verkaufspreissteigerungen der letzten Jahre aufgrund des Angriffskriegs auf die Ukraine in 2023 nicht fortsetzen werden. [GRI 202](#)

Da Instone Real Estate unmittelbar von einer Veränderung des Markts betroffen wäre, werden die Auswirkungen aus den Marktentwicklungsrisiken als relevant angesehen.

Personal

Durch den demografischen Wandel und den damit einhergehenden Fachkräftemangel wird die Arbeitsmarktsituation entscheidend geprägt. Des Weiteren bestimmten die Einflussfaktoren wie die Globalisierung und die Digitalisierung nachhaltig dynamisch das Arbeitsumfeld. Durch die daraus resultierende Verknapfung des Angebots von Fachkräften, ist es ein essenzielles Thema den Wissenstransfer optimal zu managen. Um sich dieser Herausforderung zu stellen, hat es sich Instone Real Estate zur Aufgabe gemacht, sowohl Schlüsselpositionen zu identifizieren als auch aktives Nachfolgemanagement zu

betreiben. Hierzu wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Konzept entwickelt, welches sich bereits in der Umsetzungsphase befindet. Mit diesem Ansatz wird langfristig dem Know-how-Verlust der Instone Real Estate entgegengewirkt.

Die Nachwuchsförderung ist eine zentrale Thematik im Recruiting, um die mittel- und langfristigen Bedarfe adäquat besetzen zu können. Hier konnten in 2022 maßgeschneiderte individuelle Konzepte erfolgreich für die Platzierung der Instone Real Estate an Universitäten umgesetzt werden. Formate wie die Begleitung von Seminarreihen an Hochschulen wurden etabliert. Um zukünftig effizient auf entstehende Bedarfe zu reagieren, wurden weitere individuelle Traineeprogramme entwickelt und umgesetzt. Die bewährten Instrumente zur Nachwuchsförderung – Berufsausbildung und das duale Studium – wurden weiter fortgeführt.

Unsere Mitarbeitenden sind das Aushängeschild für den gesamten Konzern und unser Bindeglied zu unseren Kunden und Geschäftspartnern. Indem wir ganz bewusst qualifiziertes Personal ins Visier nehmen und weiterentwickeln, können wir Mitarbeitende mit hervorragender Ausbildung mit den Positionen betrauen, die am besten zu ihrem Profil passen. Dadurch können wir das Image der Marke Instone Real Estate nach unserer Einschätzung bestmöglich fördern und ausreichend qualifiziertes Personal an uns binden.

Aufgrund der schlanken Unternehmensstruktur ist es nicht auszuschließen, dass Instone Real Estate über Positionen mit einem speziellen und individuellen Fachwissen verfügt, die aufgrund von Abwesenheiten, wie zum Beispiel Krankheit, Kündigung oder Urlaub, unbesetzt sein könnten.

Dies könnte in gewissen Situationen zu einem Risiko führen. Insgesamt schätzen wir die Auswirkungen aus den Personalrisiken trotz der umgesetzten Maßnahmen als relevant ein.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Reputation

Die Geschäfts- und Wachstumsstrategie von Instone Real Estate hängt zum Teil von der Wahrung der Integrität der Marke und des Rufs von Instone Real Estate als verlässlicher Partner und Qualitätsanbieter ab.

Der Ruf von Instone Real Estate kann durch eine Reihe von Faktoren und Ereignissen geschädigt werden, auf die Instone Real Estate möglicherweise keinen Einfluss hat. Dazu zählen zum Beispiel unethische oder illegale Verhaltensweisen von Mitarbeitenden oder Geschäftspartnern, Arbeitsbedingungen, Zwischenfälle auf Baustellen, umfassende oder erhebliche Baumängel und damit zusammenhängende Schadensersatzansprüche, die Unfähigkeit, die von Kunden nachgefragten Leistungen zu erbringen, negative Berichterstattung in den (sozialen) Medien sowie drohende oder tatsächliche Rechtsstreitigkeiten. Des Weiteren können die Diskussionen um regulatorische Themen wie zum Beispiel die Bezahlbarkeit von Wohnraum und der Mietendeckel oder zu Nachhaltigkeitsthemen die Reputation von Instone Real Estate negativ beeinflussen.

Zudem könnten Instone Real Estate im Zusammenhang mit seinen Tätigkeiten Unstimmigkeiten mit lokalen Behörden und/oder Aufsichtsbehörden begegnen, die verwaltungsrechtliche Verfahren und ungünstige Verfügungen, Richtlinien oder Erlasse zur Folge haben, die zu finanziellen Verlusten und Verzögerungen bei der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten führen könnten.

Instone Real Estate hat, unter Einbindung von externen Partnern, eine Kommunikationsstrategie und Umsetzungsmaßnahmen für verschiedene mögliche Ereignisse abgestimmt und weiterentwickelt. Die Berichterstattung in den (sozialen) Medien wird fortlaufend beobachtet, um kurzfristig auf entsprechende Berichte reagieren zu können.

Durch fehlerhafte beziehungsweise mangelhafte Kommunikation mit dem Kapitalmarkt (Analysten und Investoren) könnte Instone Real Estate riskieren, die Erwartungen des Kapitalmarkts zu verfehlen. Dadurch kann ein nachhaltiger Reputationsverlust entstehen, der sich auf die Bewertung des Unternehmens auswirken könnte.

Durch regelmäßige Abstimmungen der Fachabteilungen verfolgen wir das Ziel, jederzeit über die aktuelle Geschäfts- und Marktentwicklung innerhalb des Konzerns informiert zu sein. Diese Informationspolitik bildet die Basis für die externe Kommunikation. Mit dem Kapitalmarkt, insbesondere Investoren und Analysten, findet ein kontinuierlicher Austausch statt.

Trotz der etablierten Risikokommunikation schätzt Instone Real Estate die Auswirkung aus dem Risiko bezüglich möglicher Reputationsschäden als relevant ein.

Nachhaltigkeitsstrategie TCFD Risikomanagement

Ab dem Berichtsjahr 2022 gilt für alle großen Finanzmarktteilnehmer eine Berichtspflicht im Rahmen der EU-Taxonomie, jedoch für 2022 zunächst nur zu den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Instone Real Estate ist noch nicht berichtspflichtig, berichtet aber im Geschäftsbericht 2022 freiwillig über seine Aktivitäten. Instone Real Estate hat alle Kriterien entsprechend ihrem aktuellen Status geprüft und diese Prüfung auf die Projekte entsprechend umgesetzt. Der anhaltende, sich weiterentwickelnde Gesetzgebungsprozess wird kontinuierlich von Instone Real Estate beobachtet.

Ein relevanter Anteil der zukünftigen Preissteigerungen verschiedener CO₂-intensiver Baustoffe korreliert voraussichtlich mit ihrer CO₂-Intensität. Durch den Einsatz diverser und alternativer Baustoffe könnten zukünftige Preissteigerungen abgefedert werden. Die Energiekosten auf den Baustellen werden sich nach aktuellen Schätzungen erhöhen, aufgrund der aktuellen Lage im Energiesektor ist eine zuverlässige Schätzung zurzeit nicht möglich. Es wird aber ein anhaltender Preisanstieg für Energiekosten erwartet. Hier untersucht Instone Real Estate aktiv alternative Lösungen für die Projekte. Hinsichtlich des Baustellenstroms verwendet Instone Real Estate seit Januar 2022 Grünstrom.

Im Finanzmarkt sind bereits unterschiedliche Entwicklungen zu erkennen. Zum einen werden durch Investoren bereits Klimastresstests durchgeführt, zum anderen kann eine Veränderung des Investitionsverhaltens beobachtet werden, das klimabewusste Entscheidungen unterstützt, solange sie einen gesetzten Kosten- beziehungsweise Rentabilitätsrahmen nicht überschreiten. Für die Zukunft geht Instone Real Estate von einer konsequenten Zunahme eines klimabewussten Investitionsverhaltens aus.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Risiken der Risikosubkategorie Nachhaltigkeitsstrategie werden von Instone Real Estate als relevant angesehen.

Wettbewerb

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist sehr wettbewerbsintensiv. Dieser Wettbewerb betrifft die gesamte Wertschöpfungskette der Entwicklungstätigkeiten von Instone Real Estate. Er geht insbesondere von lokalen Immobilienentwicklern aus, die über eine sehr gute Vernetzung und Spezialkenntnisse in diesen Märkten verfügen. Darüber hinaus gibt es einige wenige deutschlandweit agierende große Wettbewerber, die in den gleichen Regionen und Städten tätig sind, in denen auch Instone Real Estate vertreten ist. Unserer Ansicht nach konkurriert Instone Real Estate mit diesen Wohnimmobilienentwicklern um den Erwerb attraktiver Entwicklungsgrundstücke, die üblicherweise nur begrenzt zur Verfügung stehen. In der aktuellen Marktphase hat nachfragebedingt der Wettbewerb um diese Grundstücke jedoch abgenommen.

Instone Real Estate ist einer der führenden Projektentwickler mit Kompetenz in Stadtquartiersentwicklung und komplexer Baurechtschaffung. Durch die etablierte Niederlassungsstruktur, die sich auf die Core-Städte konzentriert, hat Instone Real Estate die Strategie der intensiven und regional angepassten Marktbearbeitung weiter fortgeführt. Eine sehr gute Vernetzung in den Märkten erreicht Instone Real Estate durch die regional ausgerichtete Struktur. Diese ermöglicht es uns, das angestrebte Akquisitionsvolumen zu realisieren und verschafft Instone Real Estate Zugang zu interessanten Projekten.

Die Auswirkung aus dem Risiko auf Basis des aktuell abnehmenden Wettbewerbsdrucks wird bei der erfolgreich umgesetzten Strategie derzeit als relevant angesehen.

Compliance und Datenschutz

Auf die Immobilien- und Baubranche wirken diverse Gesetze und Rechtsvorschriften, die sich unter anderem auf die Bekämpfung von Schwarzarbeit, Bestechung, Bestechlichkeit und Geldwäsche, auf die Einhaltung von kartell- und datenschutzrechtlichen Vorgaben sowie auf die Zahlung des Mindestlohns beziehen. Daneben unterliegt Instone Real Estate als börsennotierte Gesellschaft einer Vielzahl von kapitalmarktrechtlichen Regeln, deren Einhaltung gesetzlich vorgeschrieben ist. Instone Real Estate ist davon abhängig, dass sämtliche Mitarbeitenden die einschlägigen Gesetze und die von Instone Real Estate verabschiedeten Compliance-Richtlinien befolgen. Die internen konzernweit geltenden Compliance-Richtlinien und Verfahren zum weiteren Ausbau der Compliance werden stets aktuell gehalten und bei Bedarf überarbeitet. Alle Mitarbeitenden und Geschäftspartner von Instone Real Estate sind dazu verpflichtet, den Code of Conduct (Verhaltenskodex) für Mitarbeitende und Vertragspartner einzuhalten.

Mithilfe unserer im Compliance-beziehungswise Risikomanagement eingesetzten Verfahren und Überwachungsmechanismen wollen wir Gesetzesverstöße und unethisches Verhalten, einschließlich Korruption, aufdecken und verhindern und zudem gewährleisten, dass auch unsere unternehmensinternen Vorgaben von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beachtet werden.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Compliance-Aufgaben

ABBILDUNG 025



Instone Real Estate arbeitet stetig daran, das Compliance-Managementsystem zu verbessern und allen Beschäftigten unterstützende Informationen zur Verfügung zu stellen. Ein anonymes Hinweisgebersystem steht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Dritten, wie Kunden oder Geschäftspartnern, zur Verfügung, um Missstände zu berichten.

Compliance ist bei Instone Real Estate organisatorisch in der Konzernrechtsabteilung der Instone Real Estate Group SE angesiedelt, deren Leiter unmittelbar an den Finanzvorstand berichtet. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats befasst sich ebenfalls mit dem Thema Compliance und berichtet darüber an den Aufsichtsrat. Instone Real Estate hat zudem ein Compliance-Komitee eingerichtet,

dem neben dem Finanzvorstand und dem Leiter der Rechtsabteilung die Leiter der Abteilungen Steuern, Finanz- und Rechnungswesen sowie Personal angehören und das sich turnusmäßig sowie anlassbezogen mit compliance-relevanten Themen, darunter auch die kontinuierliche Weiterentwicklung des Compliance-Managementsystems, befasst.

Im Geschäftsjahr 2022 bestanden keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- oder Monopolbildung. Des Weiteren gab es im vergangenen Geschäftsjahr keine Hinweise auf Compliance-Verstöße bei Instone Real Estate, die sich erhärtet haben. Ungeachtet dessen geht Instone Real Estate Compliance-Verdachtsfällen sorgfältig nach und reagiert darauf. Bei

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Instone Real Estate sind aktuell keine Korruptionsfälle bekannt, sodass aus diesem Bereich keine wesentlichen Risiken hervorgehen. [🔗 GRI 205, 205-3, 206-1](#)

Auf Basis der am 24. Mai 2016 in Kraft getretenen und seit dem 25. Mai 2018 anzuwendenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind von Instone Real Estate umfassende Regeln zum Thema Datenschutz zu beachten. Die möglichen Sanktionen bei Nichtbeachtung sind erheblich. Instone Real Estate hat eine externe Datenschutzbeauftragte bestellt, die sämtlichen Mitarbeitenden als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Instone Real Estate schult ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jährlich und stellt Informationsmaterial des externen Datenschutzbeauftragten zur Verfügung. Die IT-Landschaft von Instone Real Estate ist an die aktuelle Gesetzgebung angepasst. Die technisch-organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Daten werden regelmäßig auf Aktualität überprüft und bieten wenig Angriffsfläche. Eine mögliche Datenpanne oder die Nichteinhaltung sonstiger datenschutzrechtlicher Vorgaben können erhebliche Konsequenzen haben. [🔗 GRI 417-2, 417-3, 418, 418-1](#)

Trotz der umgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Restrisiko, dass es zu Verstößen gegen datenschutzrechtliche Vorschriften kommen kann. So gab es im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt sechs Fälle bekannt gewordener Verletzungen personenbezogener Daten, mit denen jedoch kein beziehungsweise lediglich ein Risiko für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen bestand beziehungsweise die vorsorglich gegenüber dem zuständigen Landesdatenschutzbeauftragten gemeldet wurden, wobei dieser aber von der Eröffnung eines Verfahrens abgesehen hat.

Trotz der umgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Restrisiko. Die Auswirkungen aus diesen Risiken, die sich aus den Bereichen Compliance und Datenschutz ergeben, sehen wir als relevant an.

Finanzrisiken

Bankpartner

Einlagen bei unseren Bankpartnern außerhalb der Einlagensicherung können in extremen Szenarien einem Totalverlust unterliegen. Bestehende Finanzierungen können möglicherweise nicht fortgeführt werden. Beide Risiken können für Instone Real Estate einen Liquiditätsengpass auslösen, sodass Neuakquisitionen nicht erfolgen oder Verbindlichkeiten nicht bedient werden können. Des

Weiteren können sich aufgrund von Zinserhöhungen die bisherigen Finanzierungskonditionen verschlechtern, sodass bestehende variable Finanzierungen teurer werden oder neue Finanzierungen nur zu schlechteren Konditionen abgeschlossen werden können.

Instone Real Estate besitzt eine Finanzrisikorichtlinie, in der das Konzept und die Struktur der Bankenauswahl vorgegeben sind. Finanzgeschäfte dürfen nur mit vorheriger Genehmigung des Vorstands und nur mit zuvor festgelegten Bankpartnern abgeschlossen werden. Zur Bonitätsbeurteilung orientiert sich Instone Real Estate an den allgemeinen Marktbeobachtungen über die individuellen Kreditinstitute und überprüft in gegebenen Fällen potenzielle Ausfallrisiken. Wir sehen die möglichen Auswirkungen des Risikos als relevant an.

Finanzierungsstruktur

Grundsätzlich sind in den Unternehmensfinanzierungsverträgen Financial Covenants vereinbart. Eine Nichteinhaltung der Financial Covenants birgt gegebenenfalls die Risiken des Anstiegs der Finanzierungskonditionen sowie von außerordentlichen Kündigungen der Finanzierungen. Eine Kündigung der Finanzierung würde deren Rückführung auslösen. Im Falle von Kündigungen und damit einhergehenden vorzeitigen Rückführungen der Finanzierungen wären Refinanzierungen gegebenenfalls nur zu schlechteren Konditionen umsetzbar. Die Covenant-Vorgaben werden von Instone Real Estate kontinuierlich überwacht und prognostiziert. Im Vorfeld von Investitionsentscheidungen wird die Auswirkung der jeweiligen Investition auf die bestehenden Financial Covenants geprüft. Instone Real Estate ist der Ansicht, dass im Bereich der Covenants komfortable Spielräume vorhanden sind.

Aufgrund der kontinuierlichen Überwachung ist die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos der Verletzung eines Financial Covenants gering. Auch für die Zukunft liegen aufgrund der Unternehmensplanung keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants nicht eingehalten werden können. Dennoch hätte die Nichteinhaltung der Financial Covenants gravierende Auswirkungen auf das Unternehmen, sodass wir dieses Risiko als relevant einstufen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Zinsen

Der weit überwiegende Teil unserer Projektfinanzierungen und Teile der Unternehmensfinanzierungen sind auf zinsvariabler Basis abgeschlossen. Der Referenzzinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Europäischen Zentralbank. Sollte sich der seit Anfang 2022 spürbare Anstieg der Zinsen weiter fortsetzen beziehungsweise verschärfen, müssen unsere fremdfinanzierten Projekte höhere Zinskosten und Zinszahlungen tragen als derzeit kalkuliert.

Auch für den Projektportfolioanteil mit geplanten Grundstücks- und/oder Aufbaufinanzierungen würden weitere Zinserhöhungen die kalkulierten Ansätze übersteigen und zu Mehrkosten und Margenbelastungen führen.

Auf den Abschluss von Zinssicherungsinstrumenten wurde nach eingehender Analyse verzichtet.

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds schätzt Instone Real Estate die mögliche Auswirkung weiterer Zinserhöhungen als relevant ein. [GRI 2-22](#)

Liquidität

Anhand einer laufenden Aktualisierung der Liquiditätsprognose wird die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens permanent überwacht. Die Liquiditätsprognose strukturiert erwartete Cashflows in monatlichen Zeitfenstern nach ihrer Herkunftsart, wodurch Risikohöhe und Wahrscheinlichkeit zielgerichtet identifiziert und quantifiziert werden können. Für übergeordnete Cashflows liefern die jeweiligen Fachabteilungen Planwerte. Mithilfe von Szenarioanalysen können die Belastbarkeit und Realisierbarkeit von Investitionsvorhaben oder von strategischen Managemententscheidungen im Gesamtkontext der unternehmensweiten Liquiditätsprognose analysiert werden.

Zur Gewährleistung einer stabilen Liquiditätsausstattung hat jede Gesellschaft eine Mindestliquidität vorzuhalten. Für Projekte werden, sofern wirtschaftlich sinnvoll, grundsätzlich Fremdfinanzierungen abgeschlossen.

Aufgrund der aktuell fehlenden Visibilität auf die wiederkehrende Stabilisierung der Nachfragesituation sind die Verkaufsgeschwindigkeiten in den Bestandsprojekten und die damit in Verbindung stehenden Zahlungsrückflüsse der Mittelfristplanung sehr konservativ abgebildet. Unvorhergesehene weitere

Verzögerungen von Zahlungsrückflüssen können sich negativ auf die Liquidität des Unternehmens auswirken.

Im gesamten Geschäftsjahr standen ausreichend flüssige Mittel zur Verfügung. Es sind keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erkennen lassen.

Instone Real Estate sieht die möglichen Auswirkungen der Liquiditätsrisiken trotz der eingeführten Prozesse aufgrund der gravierenden Auswirkung als relevant an.

Steuern

Aus den regelmäßig erfolgenden Betriebsprüfungen können sich steuerliche Risiken ergeben, die bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen könnten. Die Prüfungshandlungen für die Jahre 2011 bis 2013 von Instone Real Estate sind abgeschlossen.

Die laufende steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 2014 bis 2016 von Instone Real Estate wird voraussichtlich im Mai 2023 beendet. Die ebenfalls laufende steuerliche Betriebsprüfung der Instone-Gesellschaften für die Veranlagungszeiträume 2017 bis 2019 wird voraussichtlich im Jahr 2024 beendet. Die Basis für die konservativ vorgenommene Steuerdeklaration liefert das Rechnungswesen, das über das beschriebene IKS verfügt. Das IKS hat zum Ziel, die Richtigkeit der Angaben sicherzustellen.

Die steuerlichen Regelungen zur sogenannten Zinsschranke finden auf Instone Real Estate Anwendung. Danach sind im Grundsatz Nettozinsaufwendungen (das heißt nach Abzug von Zinserträgen) bis zur Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDA steuerlich abzugsfähig.

Die im Jahr 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes, insbesondere die Erweiterung um den neuen fiktiven Tatbestand des Gesellschafterswechsels bei Kapitalgesellschaften, könnten auch bei börsennotierten Immobiliengesellschaften zu Grunderwerbsteuer bei bestehenden Strukturen führen.

Mögliche Auswirkungen aus den Steuerrisiken werden als relevant bewertet.

[GRI 207-1, 207-2](#)

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Projektgeschäftsrissen

Projektrisiken werden erfasst, ausgewertet und in Berichten zusammengefasst. Auf der Grundlage dieser Informationen erfolgen monatlich Besprechungen im Projektteam sowie Prognose- und Ergebnisbesprechungen mit dem Vorstand. Während dieser Besprechungen werden die mit den genehmigten Projekten oder bevorstehenden Akquisitionen verbundenen Risiken und die jeweiligen Maßnahmen zur Risikominderung besprochen und festgelegt.

Für die verschiedenen Führungsebenen gibt es klar definierte Entscheidungsbefugnisse, unter anderem auch in Bezug auf die Projektabwicklung. So muss zum Beispiel jedes neue Projekt – dies gilt auch für die Freigabe des Vertriebsstarts – sowohl vom Vorstand als auch ab einem bestimmten Projektvolumen vom Aufsichtsrat genehmigt werden. Wenn bei Projekten das Risiko besteht, dass sie von wesentlichen genehmigten Parametern abweichen, muss dies dargelegt und im Rahmen der monatlichen Prognose- und Ergebnissitzungen mit dem Vorstand besprochen werden. Zudem werden in dem der Investitions-genehmigung vorangehenden Entscheidungsprozess die Investitionskapazitäten der kommenden Jahre auf Basis des bestehenden Projektportfolios und unter Hinzunahme der beantragten Investitionsmaßnahme geprüft. Ab Genehmigungszeitpunkt ist jedes Projekt bis zur vollständigen Übergabe beziehungsweise bis zur Desinvestitionsentscheidung im laufenden Planungsprozess vollständig zu berücksichtigen.

Geschäftspartnerauswahl, Auftragnehmerbindung und Vergabe

Für die Realisierung ihrer Entwicklungsprojekte ist Instone Real Estate auf die Bereitstellung von Bau- und anderen Dienstleistungen durch externe Lieferanten und Vertragspartner angewiesen. Zu solchen ausgelagerten Dienstleistungen gehören insbesondere Architekten- und Ingenieurleistungen sowie alle Leistungen im Rahmen der Bauausführung. Das bundesweit gestiegene Bauvolumen aus den Vorjahren stagnierte zwar im Geschäftsjahr 2022, aufgrund von Geschäftsschließungen und Insolvenzen könnten sich aber auch zukünftig Engpasssituationen auf der Lieferanten- und Ausführungsseite ergeben.

Sollte Instone Real Estate nicht in der Lage sein, qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner für ihre Entwicklungsprojekte zu finden, könnte dies ihre Fähigkeit beeinträchtigen, Projekte rechtzeitig im festgelegten Zeitrahmen und in der geschuldeten Qualität fertigzustellen.

Im Rahmen der Unternehmensstrategie bedient sich Instone Real Estate regionaler und teilweise überregionaler Netzwerke, um qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner, zu denen Instone Real Estate überwiegend langjährige Geschäftsbeziehungen unterhält, mit entsprechend langfristigem Vorlauf zu beauftragen. Neben der Einhaltung einer gleichbleibend hohen Qualität dienen diese Maßnahmen auch der dauerhaften Ressourcensicherung am Markt. Instone Real Estate hat darüber hinaus in einer Richtlinie definiert, welche Nachweise durch Vertragspartner zu erbringen sind, um deren Qualifizierung und Zuverlässigkeit zu belegen.

Des Weiteren kann fehlende Kostensicherheit bei Projekten aufgrund von verspäteter Auftragsvergabe an Nachunternehmer dazu führen, dass Projekte oder einzelne Gewerke unwirtschaftlich realisiert werden. Kostensteigerungen aufgrund kurzfristiger Vergaben und damit verbundener unzureichender Marktdurchdringung können sich negativ auf das Projektergebnis auswirken. Instone Real Estate registriert eine gehäufte Nachfrage von Preisgleitklauseln in der Vertragsgestaltung mit unseren Auftragnehmern.

Die Ausführungsstandards unserer Projekte unterliegen einer fortlaufenden Weiterentwicklung, um diese dem aktuellen Stand der Technik und den Anforderungen unserer Kunden anzupassen. Damit für die einzelnen Projekte eine hohe Kostensicherheit erreicht wird, führt die Abteilung Projektservice spätestens zum Vertriebsstart unserer Projekte Kostenkalkulationen auf Basis der Einzelkosten auf Teilleistungen für alle Niederlassungen durch und kann dabei auf die Kostenkennwerte und Erfahrungen aus den gesamten Projekten von Instone Real Estate zurückgreifen. Zur fortlaufenden Verifizierung unseres Kostenansatzes erstellen wir regelmäßig Nachkalkulationen auf der Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten pro Projekt und überführen die daraus gewonnenen Erkenntnisse in den laufenden Kalkulationsprozess.

Kostenrisiken reduzieren wir des Weiteren auch durch Vereinbarung langfristiger Partnerschaften mit unseren Auftragnehmern und eine möglichst frühe Auftragsvergabe an Unternehmen für die wichtigsten Schlüsselgewerke: Rohbau, Gebäudehülle und technische Gebäudeausstattung. Instone Real Estate schätzt die

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

mögliche Auswirkung der Risiken relevant ein und sichert diese individuell zum frühestmöglichen Zeitpunkt ab.

Genehmigungsverfahren

Aufgrund der Möglichkeit, dass mit der Investitionsfreigabe das angestrebte Zielbaurecht hinsichtlich einer wirtschaftlich tragbaren Nutzung nicht oder nur stark verzögert erreicht werden kann, besteht das Risiko, eine Liegenschaft unbebaut zu veräußern. Des Weiteren können unzureichende Kapazitäten in den Behörden sowie die Veränderungen in den Gremiensitzungen der Gemeinden dazu führen, dass Prozesse wie unter anderem das Erlangen von Planrecht und die Erteilung von Baugenehmigungen nicht in der geplanten Zeit durchgeführt werden können. Dadurch kann es zu Verschiebungen bei den Baustarts und damit einhergehend zu späteren Ergebnisrealisierungen und Zahlungsrückflüssen unserer Projekte kommen.

Um das Risiko einer verspäteten Projektumsetzung aufgrund von Verzögerungen bei der Erlangung von Baurechten zu verringern, greift Instone Real Estate auf ein starkes regionales Netzwerk und Know-how zurück und steht in engem Austausch mit den zuständigen Behörden. Etwaige Herausforderungen im Baurechtschaffungsprozess werden eingehend analysiert. Im Dialog mit den Behörden und Gemeindevertretern werden offene Fragen geklärt. Aufgrund der gestiegenen Anzahl an Bauanträgen kann es jedoch zu Verzögerungen im Prozess kommen, die die geplante zeitliche Umsetzung negativ beeinflussen können. In Ausnahmefällen müssen die erworbenen Grundstücke bei nicht geschaffenen Baurecht wieder veräußert werden. Aufgrund des großen Projektportfolios kann auf solche Verzögerungen oftmals durch eine neue Priorisierung der Projektumsetzung reagiert werden, sodass die Auswirkungen auf Konzernebene aufgefangen werden. Die mögliche Auswirkung aus diesem Risiko wird von Instone Real Estate als relevant bewertet.

Projektdurchführung/Bau

Während der Projektdurchführung kann eine Vielzahl von Risiken auftreten, die eine Verzögerung des Baubeginns oder eine verspätete Fertigstellung des Entwicklungsprojekts nach sich ziehen. Solche Verzögerungen können zudem zu Baukostensteigerungen führen, die von Instone Real Estate möglicherweise nicht kompensiert werden können. In der Folge ist Instone Real Estate unter

Umständen nicht in der Lage, ihre Entwicklungsimmobilien insgesamt oder teilweise zu profitablen Bedingungen zu verkaufen.

Die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden beinhaltet spezielle Risiken aus der Substanz des Gebäudes. Dadurch können Risiken im Hinblick auf Kosten und zeitliche Verzögerungen entstehen. Diese spezifischen Kosten- und Terminrisiken sind Teil unserer Projektplanung und -kalkulation. Durch unsere Niederlassung Leipzig, die über mehrjährige Erfahrung im Bereich der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden verfügt, können die Erfahrungen in den bereits erfolgreich entwickelten Projekten auf die neuen Projekte übertragen und somit unerwartete Risiken vermindert oder ausgeschlossen werden.

Prägend für das Geschäftsjahr 2022 waren die durch den Krieg in der Ukraine verursachten Auswirkungen auf Rohstoffmärkte, Energiekosten, Produktionskapazitäten, Lieferketten und Preissteigerungen, von denen Instone Real Estate unmittelbar betroffen war. Nahezu alle für unser Baugeschäft erforderlichen Baumaterialien und Vorprodukte waren Preissteigerungen in kurzfristigen Intervallen unterlegen, die sich, trotz zwischenzeitlichem Rückgang beziehungsweise verlangsamtem Anstieg zum Jahresende 2022, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiterhin deutlich erhöht im zweistelligen Prozentbereich bewegten.

Aus heutiger Sicht gehen wir von geringeren Materialpreissteigerungen in den kommenden Jahren aus und haben entsprechende inflationäre Entwicklungen in unseren Projektkalkulationen berücksichtigt. Ein Rückgang ist mittelfristig nicht zu erwarten. Diese Preissteigerungen resultierten unter anderem aus sprunghaft angestiegenen Energiekosten. Ein Großteil der von Instone Real Estate verbauten Hauptbaustoffe (A-Materialien wie zum Beispiel Betonstahl, Zement, Dämmstoffe, Installationsmaterial und Gipsprodukte) wird im Produktionsprozess energetisch behandelt, sodass sich gestiegene Energiepreise unmittelbar auswirken.

Eingebrochene Rohstofflieferketten und eine damit verbundene gestiegene Nachfrage sowie logistische Probleme wirkten sich ebenfalls preistreibend aus. Dadurch war die Verfügbarkeit von Baumaterial wie im Jahr 2021 bis ins dritte Quartal 2022 teilweise erheblich eingeschränkt.

Instone Real Estate versucht die Preisanstiege und Materialengpässe durch die Vereinbarung von Preisgleitklauseln, Vorabkäufe und Einlagerung der benötigten



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Materialien durch die Nachunternehmer sowie frühzeitige Auftragsvergaben an die Nachunternehmer zu kompensieren.

Die weiterhin angespannte Lage auf dem deutschen Bau- und Immobilienmarkt lässt sich auch in steigenden Zahlen bei den Unternehmensinsolvenzen ablesen. Weiterhin werden die Bauunternehmen zusätzlich durch zurückhaltende und vorsichtige Geschäftsaktivitäten der Banken in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Für die Unternehmen wird es somit schwieriger, neue Kredite zu erhalten, um beispielsweise Vorfinanzierungskosten für größere Aufträge zu kompensieren. Diese Entwicklung wird auch das Auftragnehmerportfolio von Instone Real Estate beeinflussen.

Um mögliche Risiken und Auswirkungen frühzeitig erkennen zu können, ist das einkaufsinterne Risikomanagement so aufgebaut, dass eine Überwachung der Vertragspartner bereits in der Vergabephase mittels Abruf einer Wirtschaftsauskunft aktiv angestoßen werden muss. Danach wird jede Veränderung im jeweiligen Unternehmen (zum Beispiel bezüglich Finanzlage, Rechtsform, Führungswechsel) neu bewertet und über das Monitoring ein Jahr lang automatisch an den Anfragenden gemeldet. Zur Verifizierung wird in Einzelfällen zusätzlich eine zweite Auskunft über einen anderen Wirtschaftsdienst angefordert.

Aufgrund des Klimawandels können vermehrt Wetterereignisse eintreten, die die zukünftige Bautätigkeit dahingehend einschränken, dass beispielsweise durch Starkregen, Hitze, Kälte oder Sturm der Baufortschritt ins Stocken geraten kann. Instone Real Estate ist durch Versicherungen gegen Schäden geschützt, nicht aber gegen zeitliche Verschiebungen.

Instone Real Estate ist bemüht, alle potenziellen Projektrisiken bereits frühzeitig zu identifizieren und zu bewerten. Die regelmäßig stattfindenden Besprechungen auf Projekt-, Niederlassungs- und Konzernebene dienen unter anderem dazu, den Projektverlauf eng zu begleiten und sich frühzeitig über mögliche Risiken auszutauschen, um dann gemeinsam das weitere Vorgehen zu besprechen. Instone Real Estate fördert den Austausch zwischen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um einen Wissenstransfer zu unterstützen. So kann spezielles Fachwissen untereinander weitergegeben werden. Alle Projekte werden im Controllingssystem prognostiziert und jeweils auf den aktuellen Kenntnisstand gebracht.

Instone Real Estate schätzt die möglichen Auswirkungen aus diesen Risiken als relevant ein.

Marketing/Vertrieb

Vor Vertriebsbeginn können möglicherweise Marktpreise angesetzt werden, die zum Zeitpunkt des Vertriebs nicht mehr umzusetzen sind, sodass der Marketing- und Vertriebsprozess von Instone Real Estate langsamer beziehungsweise kostenintensiver zu führen ist.

Die im Kapitel „Projektgeschäft im Überblick“ beschriebene Kaufzurückhaltung im Geschäftsjahr 2022 wird sich nach unserer Einschätzung nicht sprunghaft in 2023 auflösen. Daher wurden in der Unternehmensprognose bereits stark reduzierte Vertriebsgeschwindigkeiten und Verschiebungen von Paketverkäufen an Investoren berücksichtigt. Es könnte darüber hinaus zu weiterführenden Reduzierungen bis hin zum temporären Stopp des Verkaufsprozesses kommen. Es ist nicht auszuschließen, dass zugunsten einer positiveren Verkaufsentwicklung die Kaufpreise gegenüber den aktuellen Preisannahmen deutlich reduziert werden.

Unser Risikomanagement stellt sicher, dass die geplanten Umsatzerlöse und der Terminplan jedes Projekts während des Genehmigungsprozesses und des Vertriebsfreigabeverfahrens vom Vorstand kritisch analysiert und hinterfragt werden. Mithilfe unserer Vorverkaufsquote können wir das Projektentwicklungskonzept und die geplanten Verkaufspreise auf die Akzeptanz im Markt testen. Sollte das Konzept nicht akzeptiert werden beziehungsweise sollten die Umsatzerwartungen nicht erreichbar sein, wird das Projekt einer Nachjustierung und erneuten Überprüfung unterzogen. Hierdurch sollen alternative Vertriebswege und Produktmodifizierungen identifiziert und umgesetzt werden.

Das Verkaufsrisiko für alle geplanten Vermarktungsaktivitäten des Bestandsportfolios stellt zum 31. Dezember 2022 ein gravierendes Einzelrisiko dar, weil dieses eine gravierende Schadensauswirkung und eine hohe Eintrittswahrscheinlichkeit aufweist.

Instone Real Estate schätzt die möglichen Auswirkungen der Risiken als relevant ein.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

IT- und Kommunikationsrisiken

Instone Real Estate ist bei ihrer Geschäftstätigkeit auf zuverlässige, effiziente IT-Systeme angewiesen und nutzt komplexe, auf ihre Anforderungen zugeschnittene IT-Systeme, um alle Phasen ihrer Entwicklungsaktivitäten entlang der Wertschöpfungskette zu steuern. Die IT-Systeme von Instone Real Estate könnten ausfallen oder aufgrund von Ereignissen gestört werden, die sich insgesamt oder teilweise dem Einfluss von Instone Real Estate entziehen. Sie sind möglicherweise anfällig für unbefugte Zugriffe und Datenverluste (innerhalb oder außerhalb der Unternehmensgruppe), Computerviren, Schadcodes, sicherheitsrelevante Cyberangriffe sowie das Abfangen oder den Missbrauch von Informationen, die von Instone Real Estate übertragen oder empfangen werden.

Instone Real Estate hat umfangreiche Datensicherheitsmaßnahmen umgesetzt und arbeitet stetig daran, mit den Entwicklungen Schritt zu halten und den Anforderungen aus der IT-Branche gerecht zu werden. Um dies sicherzustellen, greift Instone Real Estate auf spezialisierte Dienstleister und namhafte Hersteller zurück. Zudem werden die gesetzlichen Anforderungen zum Beispiel aus der europäischen Datenschutz-Grundverordnung in die Ausgestaltung der IT-Systeme einbezogen.

Die Serverinfrastruktur von Instone Real Estate ist vollständig in der Microsoft Azure Cloud in der EU implementiert und durch die Datenhaltung in den Microsoft-Rechenzentren Amsterdam und Dublin redundant ausgelegt. Mehrstufig kontinuierlich aktualisierte Abwehrsysteme, Client- und Identity-Managementsysteme für alle mobilen Geräte, Apps und Benutzerkonten sowie ein 24x7 besetztes Cloud Security Operation Center eines beauftragten Spezialdienstleisters schützen die Infrastruktur gegen externe Cyberangriffe. Mehrstufige Datensicherungssysteme erlauben die vollständige Wiederherstellbarkeit aller Datenbestände. Durch die getroffenen Maßnahmen wird unserer Einschätzung nach ein minimales Ausfallrisiko und eine hohe Datensicherheit erzielt.

Die möglichen Auswirkungen von IT- und Kommunikationsrisiken bewertet Instone Real Estate trotz der umgesetzten IT-Konzepte als relevant.

Rechtliche Risiken

Rechtsstreitigkeiten

Instone Real Estate war im Geschäftsjahr 2022 mehreren Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf einzelne Immobilienprojektentwicklungen ausgesetzt. Die Verantwortlichkeit für die Betreuung dieser Rechtsstreitigkeiten liegt bei unseren einzelnen Niederlassungen, die vorab ortsansässige Rechtsanwaltskanzleien zur Vertretung der Interessen von Instone Real Estate und der Abwehr möglicher Forderungen Dritter oder zur Durchsetzung von Forderungen beauftragen. Der größte Teil dieser Forderungen betrifft Baumängel und das Gewährleistungsrecht der Kunden von Instone Real Estate. Instone Real Estate hat für Rechtsstreitigkeiten Rückstellungen gebildet, soweit dies unter Berücksichtigung des jeweiligen Sachverhalts erforderlich ist. Die verbleibende mögliche Auswirkung aus dem Risiko wird als nicht relevant eingeschätzt.

Haftung und Versicherungen

Durch den sich über mehrere Jahre erstreckenden Gewährleistungszeitraum besteht das Risiko von entstehenden Gewährleistungsansprüchen noch lange nach Fertigstellung der Projekte. Dies könnte zu nicht kalkulierten Kosten führen. Der Anspruch von Instone Real Estate ist es, mit ihren Auftragnehmern eine mängelfreie beziehungsweise nahezu mängelfreie Qualität an Immobilien zu übergeben und bereits so möglichen Ansprüchen vorzubeugen. Instone Real Estate hat die Möglichkeit, die Forderungen der Erwerber bei dem ausführenden Auftragnehmer geltend zu machen.

Instone Real Estate ist zwar gegen Feuer, Naturkatastrophen, Betriebsunterbrechungen und Haftpflichtverhältnisse versichert, aber die Versicherungsverträge von Instone Real Estate unterliegen Ausschlüssen (zum Beispiel Terroranschläge) und Haftungsgrenzen im Hinblick auf Schadenshöhen und versicherte Ereignisse. Mithilfe eines Versicherungskonzepts gehen wir davon aus, ausreichend gegen die gängigsten Schäden versichert zu sein. Dennoch sehen wir die möglichen Auswirkungen dieses Risikos als relevant an.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Chancenbericht

Instone Real Estate definiert ihre Chancen analog zu Risiken als positive Abweichung von der Unternehmensplanung. Neben den genannten Risiken ergeben sich nach unserer Einschätzung aus den derzeit vorherrschenden Marktbedingungen und Prognosen für die Marktentwicklung in Anlehnung an das Bewertungsschema des Konzerns Chancen für Instone Real Estate, welche die derzeit nachteilige Marktlage mittel- bis langfristig wieder auf hohem Margenniveau stabilisieren. Dazu zählen unter anderem:

- Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und damit in Verbindung stehende Mietsteigerungen
- Steigende Einwohnerzahlen in den Ballungszentren
- Ausweitung der Nachfrage auf das Umland der Ballungszentren
- Hohe Investitionsbereitschaft in nachhaltige Wohnimmobilien
- Gesellschaftlich und politisch geforderte Nachhaltigkeit in der Gebäudeeffizienz
- Etablierung von effizienzsteigernden Planungs- und Bauprozessen unseres nyoo-Produkts im Kerngeschäft zur Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum
- Attraktivierung von Quartiersentwicklungen durch Versorgungsnähe, integrative Konzepte und soziale Infrastruktur
- Gesellschaftlicher und politischer Druck zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

Der niedrige Verschuldungsgrad und die hohen Liquiditätsreserven von Instone Real Estate in Verbindung mit unserer überregionalen Präsenz und sehr guten Vernetzung, der Entwicklungskompetenz hinsichtlich Stadtquartieren mit komplexer Baurechtschaffung sowie unsere gute Reputation bei kommunalen und institutionellen Entscheidungsträgern bieten den finanziellen Rahmen und das Vertrauen, um die Chancen aus Grundstücksakquisitionen zur

Realisierung von volumenmäßig großen und komplexen Projekten in noch größerem Umfang nutzen zu können. Aus dieser Position heraus sieht Instone Real Estate sich auch ausreichend gewappnet, attraktive Ankaufsoptionen aus dem aktuell prekären Umfeld des Immobilienmarkts wahrzunehmen.

Instone Real Estate zählt zu den größten deutschen Projektentwicklern im Bereich Wohnimmobilien und ist bundesweit in den nachfragestärksten Ballungsräumen vertreten. Die meisten anderen deutschen Wohnentwickler sind nur lokal aufgestellt. Sie sind im Marktumfeld sehr gut vernetzt, aber ihr potenzielles Projektvolumen liegt meist unter den von uns bearbeiteten Projektgrößen.

Bei bereits akquirierten und noch zu akquirierenden Liegenschaften sehen wir für Instone Real Estate aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung Chancen in der erweiterten Ausnutzung von Grundstücken bezüglich der Bruttogrundfläche (BGF), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ).

Instone Real Estate verfolgt ein werteorientiertes Geschäftsmodell, das auf Wachstum, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und die Interessen aller relevanten Stakeholder ausgerichtet ist. Die Zielsetzung wird durch ein hohes Maß an Transparenz, einen umfassenden, weit über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgehenden Nachhaltigkeitsbericht und den fortgesetzten Dialog mit all unseren Stakeholdern untermauert. Daraus ergeben sich weitere Chancen, um im Sinne unserer Wachstumsstrategie erfolgreich agieren zu können.

Gesamtbeurteilung der Risiko- und Chancensituation durch den Vorstand

Insgesamt ergibt sich in der Gesamtbeurteilung der Risikosituation für Instone Real Estate zum 31. Dezember 2022 und in der Vorschau auf das laufende Geschäftsjahr eine deutlich nachteilig veränderte makroökonomische Risikolage.

Die Risiken insbesondere im Hinblick auf Vertriebsgeschwindigkeiten und Verkaufspreise haben deutlich zugenommen. Der Vorstand hat hierauf mit einer Reihe von Maßnahmen reagiert. Der Vertrieb der Instone-Produkte und Baustarts erfolgen, wo möglich, kleinteiliger und sequenziell gestaffelt, um die Risiken von Restanten zu minimieren. Die Akquisition von Grundstücken erfolgt deutlich selektiver. Liquidität und Verschuldung rücken bei Management-



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

entscheidungen noch stärker in den Fokus. Der Vorstand wird die Entwicklung weiter engmaschig verfolgen und hat für alle relevanten Szenarien entsprechende Handlungsoptionen vorbereitet.

Baukostenseitig geht der Vorstand von einer abnehmenden Dynamik der Materialpreissteigerungen aus. Inwieweit die nachlassende Nachfrage nach Handwerkerleistungen zu nachhaltigen Preisvorteilen für Instone Real Estate führt, lässt sich derzeit nicht abschließend beurteilen.

Eine gegebenenfalls anhaltende Zurückhaltung bei Neuakquisitionen wird sich nach heutiger Einschätzung mittelfristig nachteilig auf die Wachstumsdynamik des Unternehmens auswirken.

Projektspezifisch bleiben die kommunalen Entscheidungsprozesse, die insbesondere mit der Plan- und Baurechtschaffung zusammenhängen, risikobehaftet und zeitlich nicht immer vorhersehbar.

Der Vorstand von Instone Real Estate sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Konzerns auswirken.

Insgesamt haben sich insbesondere die makroökonomischen Risiken und damit verbunden die Risiken des Vertriebs deutlich erhöht. Der Vorstand hat durch eine Reihe von Maßnahmen reagiert, die insbesondere die bilanzielle Stärke des Unternehmens für alle relevanten Szenarien sichern und das Unternehmen zudem in die Lage versetzen sollen, von den mittelfristig zu erwartenden Akquisitionschancen zu profitieren.

Die aktuelle Risikolage wurde im Rahmen der Prognose berücksichtigt.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

► Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Gesamtjahr 2022 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen mit einem BIP-Wachstum von 1,8 % noch weiterhin gut behauptet. Die Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, darunter insbesondere die extremen Energiepreissteigerungen, bremsten die konjunkturelle Erholung. Dämpfend wirkten zudem verschärfte Material- und Lieferengpässe, massive Preiserhöhungen bei Nahrungsmitteln sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Coronapandemie. Die negativen Faktoren sind vor allem im Schlussquartal durchgeschlagen, in dem die Wirtschaftsleistung leicht abnahm. In ihrer Prognose vom Dezember 2022 geht die Bundesbank davon aus, dass sich die Wirtschaft aus dieser Schwächephase erst ab der zweiten Jahreshälfte 2023 allmählich wieder erholen wird. Dann sollen annahmegemäß die Auslandsnachfrage anziehen, die Unsicherheiten abnehmen und der Preisdruck von den Energierohstoffen nachlassen, was sich positiv auf die Inflationsrate auswirken soll. Unter der Annahme, dass sich der Arbeitsmarkt weiter robust entwickelt und die Löhne spürbar steigen, legen die realen Haushaltseinkommen und der private Konsum wieder zu. Insgesamt erwartet die Bundesbank für das Jahr 2023 einen moderaten Rückgang des kalenderbereinigten BIP um 0,5 % und für das Jahr 2024 ein Wachstum um 1,7 %.

Der Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2022 trotz des schwierigen konjunkturellen Umfelds stabil gezeigt. Aufgrund des Fachkräftemangels blieben die Auswirkungen auf die Erwerbstätigkeit eher gering. Die Bundesagentur für Arbeit stellte eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,3 % im Jahr 2022 fest (2021: 5,7 %). Für 2023 geht die Bundesbank rezessionsbedingt von einem moderaten Anstieg auf 5,6 % aus.

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland stand im abgelaufenen Jahr insbesondere unter dem Einfluss des erheblichen Anstiegs der Hypothekenzinsen, was eine mittelbare Folge der stark gestiegenen Inflationsraten darstellt. Die gestiegenen Finanzierungskosten führten zu einem Einbruch der Investitionen in Wohnimmobilien sowohl bei privaten als auch institutionellen Käufern. Gleichzeitig hat sich das strukturelle Angebot-Nachfrage-Ungleichgewicht im deutschen Markt durch zum Teil zurückgestellte Bauvorhaben weiter verschärft. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe geht von circa 280.000 und circa 245.000 fertiggestellten Wohnungen für die Jahre 2022 beziehungsweise 2023 aus, die damit den von der Bundesregierung geschätzten Bedarf von jährlich 400.000 neuen Wohnungen deutlich verfehlen. Eine Studie des Pestel-Instituts und des Bauforschungsinstituts ARGE kommt zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2023 über 700.000 Wohnungen in Deutschland fehlen. Dies sei das größte Wohnungsdefizit seit mehr als 20 Jahren. Vor allem bei den bezahlbaren Wohnungen werde der Mangel immer größer.

Vor diesem Hintergrund geht der Vorstand davon aus, dass die zugrunde liegende Nachfrage nach den Instone-Produkten weiterhin sehr hoch ist und sich auch die Verkaufsvolumina wieder erholen werden, sobald sich die Zinssituation stabilisiert. Hinsichtlich der Zinsentwicklung bleibt die weitere Entwicklung der Inflation ein maßgeblicher Einflussfaktor. Für den Jahresdurchschnitt 2023 rechnet die Deutsche Bundesbank mit einem leichten Rückgang der Inflationsrate auf ein weiterhin hohes Niveau von 7,2 %. Auch im Jahr 2024 soll die Inflation mit 4,1% noch weiterhin oberhalb der von der EZB anvisierten 2 %-Marke liegen. Unterstützung sollte die Nachfrage dabei auch von steigenden Reallöhnen erhalten, die die Bundesbank ab der zweiten Jahreshälfte 2023 erwartet.

Die deutlich veränderten Rahmenbedingungen werden nach Einschätzung des Vorstands auch eine Anpassung der Preise für Wohnimmobilien zur Folge haben. Die Preise für Neubauwohnungen in guten Lagen haben sich im vergangenen Jahr im Jahresdurchschnitt weitestgehend stabil entwickelt. Für 2023 geht der Vorstand von einem leichten Preisrückgang für Neubauimmobilien in unseren Kernmärkten, den attraktivsten Metropolregionen Deutschlands, aus, da dem nach wie vor sehr knappen Angebot in diesen Regionen ein erheblicher Nachfrageüberschuss gegenübersteht. Zusätzlich preisstabilisierend für unser Produkt wirkt die hohe Energieeffizienz im Neubau. Unsanierete Altbauten mit einer schlechten Energiebilanz haben im bereits vergangenen Jahr am schnellsten an Wert verloren.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

► Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Die Baukosten sind im abgelaufenen Jahr im Jahresdurchschnitt um gut 15 % gestiegen, wobei der Höhepunkt der Preissteigerungen in den Sommermonaten zu beobachten war. Wenngleich der Druck auf die Baupreise auch Anfang 2023 noch hoch ist, rechnen wir insgesamt mit einer deutlich nachlassenden Dynamik. Dämpfend sollten hier die Beschlüsse zur Gas- und Strompreisbremse sowie der zunehmende Wettbewerb um Aufträge aufgrund der nachlassenden Baukonjunktur wirken. Der Instone-Vorstand geht für das Jahr 2023 von deutlich moderateren Baukostensteigerungen aus. Ein wichtiger Kostenfaktor in der Baubranche ist der bestehende Fachkräftemangel. Aufgrund des zu erwartenden Umsatzrückgangs wird für 2023 jedoch erstmals seit 2009 mit einer leicht rückläufigen Beschäftigungszahl im Bauhauptgewerbe gerechnet.

Ausblick für den Instone-Konzern

Die Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen und des branchenbezogenen Umfelds hat einen wesentlichen Einfluss auf die nachstehend dargestellten Prognosen. Zudem ist auch die Erreichung wesentlicher Meilensteine bei unseren Projekten eine wichtige Voraussetzung. Dabei sind insbesondere die Schaffung von Baurecht sowie die Erteilung von Baugenehmigungen, avisierte Vertriebsstarts, die Einhaltung der geplanten Vertriebsgeschwindigkeiten sowie die erwarteten Baustarts und der planmäßige Baufortschritt der Projekte wesentliche Faktoren.

Eine Abweichung von den unterstellten Annahmen des Managements hinsichtlich der Entwicklung des makroökonomischen und branchenspezifischen Umfelds, eine Veränderung von politischen Faktoren sowie der bereits im Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ [Seite 150](#) dieses zusammengefassten Lageberichts beschriebenen Chancen und Risiken sowie Änderungen im Projektablauf können nach Einschätzung des Managements dazu führen, dass die tatsächliche Geschäftsentwicklung von den Prognosen abweicht.

Die negativen Auswirkungen des deutlich gestiegenen Zinsniveaus auf die Nachfrage haben wir durch eine im historischen Vergleich niedriger angesetzte Vertriebsgeschwindigkeit unserer Stückvertriebsprojekte sowie anhaltende Zurückhaltung bei institutionellen Investoren berücksichtigt.

Auf Basis der unterstellten Annahmen und unter angemessener Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten erwarten wir im Jahr 2023 ein weiterhin reduziertes Verkaufsvolumen von über 150 Mio. Euro.

Wir erwarten weitgehend auf Basis von bereits abgesicherten Verkäufen für 2023 einen bereinigten Umsatz von 600 Mio. Euro bis 700 Mio. Euro.

Bei dem für die Erlösrealisierung relevanten Projektmix gehen wir von einer Rohergebnismarge von etwa 25 % aus.

Die Prognose für das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern liegt in der Bandbreite von 40 Mio. Euro bis 50 Mio. Euro.

Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern stellt gleichzeitig die Basis für die Ermittlung der Ausschüttung dar. Die Zielgröße für die erwartete Ausschüttungsquote liegt bei 30 % des bereinigten Konzernergebnisses.

Prognose der Steuerungskennzahlen für 2023

TABELLE 057

In Mio. Euro

	2023 Ausblick
Umsatzerlöse (bereinigt)	600-700
Rohergebnismarge (bereinigt) in %	~ 25 %
Konzernergebnis nach Steuern (bereinigt)	40-50
Vermarktungsvolumen	> 150



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Sonstige Angaben

Übernahmerechtliche Angaben

Nachfolgend sind die übernahmerechtlichen Angaben nach §§ 315a und 289a Handelsgesetzbuch (HGB) dargestellt.

1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Instone Real Estate Group SE betrug zum 31. Dezember 2022 46.988.336,00 Euro. Es ist in 46.988.336 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt. Mit allen Aktien der Gesellschaft sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie vermittelt eine Stimme und den gleichen Anteil am Gewinn. Die Rechte und Pflichten aus den Aktien ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften.

Zum 31. Dezember 2022 hielt die Gesellschaft 3.154.018 Stück eigene Aktien.

2 Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Nach Kenntnis des Vorstands bestehen keine Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

3 Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital im Umfang von mehr als 10 % der Stimmrechte

Herr Saul Goldstein hielt ausweislich einer Stimmrechtsmitteilung vom 5. August 2022 eine indirekte Beteiligung am Kapital der Gesellschaft über die von ihm beherrschten Gesellschaften ASG Fund VI Tower S.à r.l. sowie ASG Fund VII Knight S.à r.l. im Umfang von 12.192.94 (25,95 %) Stimmrechten. [GRI 2-15](#)

4 Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

5 Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Beteiligungen von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern am Kapital der Gesellschaft, bei denen die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar selbst ausüben, bestehen nicht.

6 Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern; Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft erfolgen in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Art. 39 Abs. 2 Satz 1 SE-VO und der §§ 84 und 85 Aktiengesetz (AktG). Gemäß § 9.1 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Anzahl der Vorstandsmitglieder. Er kann gemäß § 84 AktG und § 9.2 der Satzung der Gesellschaft einen Vorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Gemäß Art. 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 179 Absatz 1 Satz 1 AktG erfolgt die Änderung der Satzung der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung. Beschlüsse der Hauptversammlung werden gemäß § 21.4 der Satzung der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine größere Mehrheit vorschreiben. Für Satzungsänderungen bedarf es gemäß § 21.5 der Satzung, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen beziehungsweise, sofern mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Soweit das Gesetz für Beschlüsse der Hauptversammlung außerdem eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals vorschreibt, genügt, soweit gesetzlich zulässig, die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Nach § 21.5 der Satzung der Gesellschaft sind Beschlüsse, die gemäß § 21.4 der Satzung mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst werden können, insbesondere, aber nicht ausschließlich, alle Beschlüsse der Hauptversammlung über Kapitalerhöhungen mit



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben**Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Bezugsrecht der Aktionäre gegen Einlagen (§ 182 Absatz 1 AktG), über Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln (§ 207 Absatz 2 AktG in Verbindung mit § 182 Absatz 1 AktG) sowie über die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Gewinnschuldverschreibungen und sonstigen Instrumenten, auf die die Aktionäre ein Bezugsrecht haben (§ 221 AktG). Für die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, die ohne die Bindung an einen Wahlvorschlag gewählt worden sind, bedarf es nach § 21.6 der Satzung einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen umfasst. Nach dieser Satzungsregelung gilt dies auch für die Änderung des § 21.6 der Satzung selbst. Schließlich ist der Aufsichtsrat nach § 18.3 der Satzung berechtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung vorzunehmen, die nur die Fassung betreffen.

7 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe oder zum Rückkauf von Aktien

7.1 Genehmigtes Kapital 2018

Der Vorstand ist nach § 6.1 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 um derzeit bis zu insgesamt 8,45 Mio. Euro durch Ausgabe von bis zu insgesamt 8.450.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018) und nach § 6.2 der Satzung mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter bestimmten Voraussetzungen und in vordefinierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

7.2 Genehmigtes Kapital 2021

Der Vorstand ist nach § 6a.1 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 8. Juni 2026 um derzeit bis zu insgesamt 8 Mio. Euro durch Ausgabe von bis zu insgesamt 8.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021) und nach § 6a.2 der Satzung mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter bestimmten Voraussetzungen und in vordefinierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

7.3 Bedingtes Kapital 2021

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 31. August 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2026 einmal oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 350 Mio. Euro mit oder ohne Laufzeitbeschränkung (im Folgenden gemeinsam „**Schuldverschreibungen**“) zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 4.698.833 neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Gesamtbetrag am Grundkapital von bis zu 4.698.833,00 Euro nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden jeweiligen Options- beziehungsweise Wandelanleihebedingungen (im Folgenden jeweils „**Bedingungen**“) zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in einer ausländischen gesetzlichen Währung begeben werden. Ferner können sie auch durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen ausgegeben werden; in diesem Fall ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern solcher Schuldverschreibungen Optionsbeziehungsweise Wandlungsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren und weitere für eine erfolgreiche Ausgabe erforderliche Erklärungen abzugeben sowie Handlungen vorzunehmen. Die Emissionen der Schuldverschreibungen können in jeweils gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, (i) um Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, vom Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen anzunehmen, (ii) um Schuldverschreibungen gegen Barzahlung zu begeben, soweit diese zu einem Ausgabepreis erfolgt, der den nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten hypothetischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet, wobei diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss jedoch nur insoweit gilt, als auf die zur Bedienung der Options- oder Wandlungsrechte beziehungsweise bei Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen beziehungsweise auszugebenden Aktien nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfällt. Maßgebend für diese Grenze ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte zum Zeitpunkt



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

der Ausübung der Ermächtigung nach (ii) die Grundkapitalziffer niedriger sein, so ist dieser niedrigere Wert maßgeblich. Auf diesen Betrag ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, (x) der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung aus einem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind oder ausgegeben werden, (y) der auf eigene Aktien der Gesellschaft entfällt, die auf der Grundlage von Ermächtigungen gemäß § 71 Absatz 1 Nummer 8 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind oder veräußert werden, und (z) der auf Aktien entfällt, die zur Bedienung von während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung in entsprechender Anwendung des § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Options- oder Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden oder auszugeben sind. Schließlich ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, (iii) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen begebener Options- oder Wandelschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Rechte beziehungsweise Erfüllung der Pflichten zustehen würde.

Die Ausgabe von Schuldverschreibungen unter Ausschluss des Bezugsrechts darf nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, die aufgrund solcher Schuldverschreibungen auszugeben sind, zusammen mit neuen Aktien aus genehmigtem Kapital oder eigenen Aktien der Gesellschaft, die von der Gesellschaft während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung durch Ausnutzung einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, und zusammen mit Rechten, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung durch Ausnutzung einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begeben werden und die den Umtausch in oder den Bezug von Aktien der Gesellschaft ermöglichen oder zu ihm verpflichten, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfällt. Maßgebend für die Berechnung der Grenze von 10 % des Grundkapitals ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung die Grundkapitalziffer niedriger sein, so ist dieser niedrigere Wert maßgeblich.

Bei Ausgabe von Wandelanleihen erhalten die Inhaber das Recht, ihre Schuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Bedingungen in neue Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch aus der Division des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue Aktie der Gesellschaft ergeben. Das Umtauschverhältnis kann auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Schließlich kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Schuldverschreibung auszugebenden Aktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Schuldverschreibung beziehungsweise einen unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Schuldverschreibung nicht übersteigen.

Die Bedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Inhabern des Wandlungsrechts im Falle der Wandlung statt Aktien der Gesellschaft deren Gegenwert in Geld zu zahlen, der nach näherer Maßgabe der Bedingungen dem arithmetischen Mittelwert der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten zehn Börsenhandelstage vor Erklärung der Wandlung entspricht. Die Bedingungen können ferner das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Inhabern des Wandlungsrechts im Falle der Wandlung eigene Aktien der Gesellschaft oder neue Aktien aus einem genehmigten Kapital zu gewähren. Die Bedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt vorsehen.

Die Bedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Aktien werden jeweils mit einem Wert angerechnet, der nach näherer Maßgabe der Bedingungen dem arithmetischen Mittelwert der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten zehn Börsenhandelstage vor Fälligkeit des Geldbetrags entspricht.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben**Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Bei Ausgabe von Optionsanleihen werden jeder Teilanleihe ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber nach näherer Maßgabe der Bedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen. Die Bedingungen können vorsehen, dass den Optionsberechtigten eigene Aktien der Gesellschaft oder neue Aktien aus einem genehmigten Kapital gewährt werden. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsanleihe zu beziehenden Aktien der Gesellschaft darf den Ausübungspreis der Optionsanleihe nicht übersteigen.

Der Options- oder Wandlungspreis für eine Aktie hat mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Börsenkurse der Aktien der Gesellschaft in der Xetra-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) zu betragen, und zwar, (i) wenn das Bezugsrecht ausgeschlossen wird oder sonst ein Bezugsrechtshandel nicht stattfindet, während der zehnten Börsenhandelstage vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Schuldverschreibungen oder sonst, (ii) während der Börsenhandelstage, an denen Bezugsrechte auf Schuldverschreibungen an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der letzten beiden Börsenhandelstage des Bezugsrechtshandels.

Der Options- und Wandlungspreis wird unbeschadet des § 9 Absatz 1 AktG aufgrund einer Verwässerungsschutzklausel nach näherer Bestimmung der Bedingungen durch Zahlung eines entsprechenden Betrags in Geld bei Ausübung des Wandlungsrechts oder durch Herabsetzung der Zuzahlung dann ermäßigt, wenn die Gesellschaft während der Options- oder Wandlungsfrist unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder weitere Schuldverschreibungen begibt beziehungsweise Options- oder Wandlungsrechte gewährt oder garantiert und den Inhabern schon bestehender Options- oder Wandlungsrechte dabei kein Bezugsrecht eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts zustehen würde.

Statt einer Zahlung in bar beziehungsweise Herabsetzung der Zuzahlung kann auch, soweit möglich, das Umtauschverhältnis durch Division mit dem ermäßigten Wandlungspreis angepasst werden. Die Bedingungen können auch für andere Maßnahmen der Gesellschaft, die zu einer Verwässerung des Werts der Options- beziehungsweise Wandlungsrechte führen können, sowie für den Fall der Kapitalherabsetzung, eines Aktiensplits oder einer Sonderdividende eine wertwahrende Anpassung des Options- beziehungsweise Wandlungspreises vorsehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, unter Beachtung der vorstehenden Vorgaben die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen und deren Bedingungen festzusetzen beziehungsweise im Einvernehmen mit den Organen des die Schuldverschreibungen begebenden Konzernunternehmens festzulegen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Bezugs- beziehungsweise Umtauschverhältnis, Begründung einer Wandlungspflicht, Festlegung einer baren Zuzahlung, Ausgleich oder Zusammenlegung von Spitzen, Barzahlung statt Lieferung von Aktien, Options- beziehungsweise Wandlungspreis und den Options- beziehungsweise Wandlungszeitraum.

Bislang hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandlungsschuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht.

7.4 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, ab Beendigung dieser Hauptversammlung bis zum 12. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals in Höhe von seinerzeit 36.988.336 Euro beziehungsweise der zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung niedrigeren Grundkapitalziffer zu erwerben, wobei die Ermächtigung ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden kann. Auf die aufgrund der Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen jedoch zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann auch durch abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder von Dritten für Rechnung der Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen ausgeübt werden. Aufgrund der Ermächtigung kann die Gesellschaft auch mit einem oder mehreren Kreditinstituten oder anderen die Voraussetzungen des § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG erfüllenden Unternehmen vereinbaren, dass diese der Gesellschaft innerhalb eines vorab definierten Zeitraums eine zuvor festgelegte Aktienstückzahl oder einen zuvor festgelegten Euro-Gegenwert an Aktien der Gesellschaft liefern, wobei der Preis, zu dem die Gesellschaft diese Aktien erwirbt, jeweils einen Abschlag zum arithmetischen Mittelwert der volumengewichteten Durchschnittskurse der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse über eine vorab festgelegte Anzahl von Börsenhandelstagen aufzuweisen hat. Die Kreditinstitute oder anderen die



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben**Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Voraussetzungen des § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG erfüllenden Unternehmen müssen sich verpflichten, die zu liefernden Aktien an der Börse zu Preisen zu kaufen, die innerhalb der Bandbreite liegen, die bei einem unmittelbaren Erwerb der Aktien über die Börse durch die Gesellschaft selbst nach dieser Ermächtigung gelten würden.

Der Erwerb hat über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots zu erfolgen. Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse (Schlussauktionspreise der Aktie der Instone Real Estate Group SE im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Beim Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot kann die Gesellschaft entweder ein formelles Angebot veröffentlichen oder zur Abgabe von Verkaufsangeboten öffentlich auffordern. Der gebotene Kaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) oder die Grenzwerte der von der Gesellschaft festgelegten Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) dürfen jeweils den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse (Schlussauktionspreise der Aktie der Instone Real Estate Group SE im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor der Veröffentlichung des Kaufangebots oder der Aufforderung zur Angebotsabgabe um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Im Falle einer Angebotsanpassung tritt an den Tag der Veröffentlichung des Kaufangebots der Tag der Veröffentlichung der Angebotsanpassung. Fordert die Gesellschaft öffentlich zur Abgabe von Verkaufsangeboten auf, tritt an die Stelle des Tags der Veröffentlichung des Kaufangebots beziehungsweise der Anpassung des Kaufangebots der Tag der Annahme der Verkaufsangebote. Das Rückkaufvolumen kann begrenzt werden. Sofern die von den Aktionären zum Erwerb angebotenen beziehungsweise angebotenen Aktien den Gesamtbetrag des Erwerbsangebots der Gesellschaft überschreiten, erfolgt die Annahme im Verhältnis der jeweils angebotenen beziehungsweise angebotenen Aktien. Es kann jedoch vorgesehen werden, dass geringe Stückzahlen von bis zu 100 angebotenen Aktien je Aktionär bevorrechtigt angenommen werden und zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgenommen wird. Das Kaufangebot beziehungsweise die Aufforderung zur Angebotsabgabe kann weitere Bedingungen vorsehen. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Der Vorstand darf die Ermächtigung zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere zur Verfolgung eines oder mehrerer der nachfolgend genannten Ziele, ausüben, wobei ein Handel in eigenen Aktien ausgeschlossen ist.

Der Vorstand ist hiernach zum einen ermächtigt, die aufgrund der Ermächtigung nach § 71 Absatz 1 Nummer 8 AktG erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen, wobei von der Ermächtigung mehrfach Gebrauch gemacht werden und die Einziehung auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden kann.

Der Vorstand ist hiernach zudem ermächtigt, die aufgrund der Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in anderer Weise als durch einen Verkauf über die Börse oder ein Angebot an alle Aktionäre unter vollständigem oder teilweisem Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu verwenden, (i) um Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen, (ii) um sie gegen Sachleistung zu veräußern, insbesondere – aber ohne Beschränkung hierauf – zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, (iii) um sie gegen Barzahlung zu veräußern, soweit diese zu einem Preis erfolgt, der den Börsenwert von Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet (vereinfachter Bezugsrechtsausschluss nach §§ 186 Absatz 3 Satz 4, 71 Absatz 1 Nummer 8 Satz 5 Halbsatz 2 AktG), wobei sich diese Ermächtigung unter Einbeziehung von anderen Aktien und Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind, auf insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft beschränkt. Maßgebend für die Grenze von 10 % ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung nach Ziffer (iii) die Grundkapitalziffer niedriger sein, so ist dieser niedrigere Wert maßgeblich. Ferner ist der Vorstand hiernach ermächtigt, die aufgrund der Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter den eingangs beschriebenen Voraussetzungen zu verwenden, (iv) um Verpflichtungen der Gesellschaft aus Wandlungs- und Optionsrechten beziehungsweise Wandlungspflichten aus von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen begebenen Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) zu erfüllen sowie (v) um Bezugsrechte an Inhaber von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaften stehenden Unternehmen begebener Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Rechte oder Pflichten aus den genannten Instrumenten zustehen würde.

Die Ermächtigungen nach (i) bis (v) können auch durch abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder von Dritten für Rechnung der Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen ausgeübt werden.

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 10. Februar 2022 den Erwerb von bis zu 2.349.416 Aktien sowie am 25. Oktober 2022 den Erwerb von weiteren bis zu 1.349.417 Aktien (insgesamt damit bis zu 3.698.833 Aktien) gemäß der von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung vom 13. Juni 2019 beschlossen.

8 Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die daraus folgenden Wirkungen

Einzelne Verträge der Unternehmensfinanzierung der Gesellschaft sehen im Fall eines Kontrollwechsels (teilweise definiert als Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung nach Stimmrechten oder Kapitalbeteiligung, teilweise definiert als das Halten von mehr als 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft) ein Sonderkündigungsrecht der anderen Vertragspartei vor. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag keine weiteren wesentlichen Vereinbarungen der Instone Real Estate Group SE mit Dritten oder Konzerngesellschaften, die im Fall eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Den Mitgliedern des Vorstands steht im Fall eines Kontrollwechsels ein anstellungsvertragliches Sonderkündigungsrecht zu. Ein Kontrollwechsel liegt insbesondere vor, wenn ein Dritter oder mehrere gemeinsam handelnde Dritte, der/die derzeit nicht oder mit weniger als 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft beteiligt ist/sind, mindestens 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft erwerben.

9 Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern getroffen sind

Ein Anspruch der Vorstandsmitglieder auf eine Abfindung in Höhe von 1,5 Bruttojahresvergütungen besteht, wenn zusätzlich zu einem Kontrollwechsel wie unter 8. beschrieben eine grundlegende Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage vorliegt, das heißt, wenn dem Vorstandsmitglied entweder seine Funktion entzogen wird, die Gesellschaft verschmolzen wird, das gesamte oder wesentliche Vermögen der Gesellschaft auf dritte Rechtsträger, die nicht zum Instone-Konzern gehören, übertragen wird, ein Beherrschungs- und/oder ein Gewinnabführungsvertrag mit der Gesellschaft als abhängigem Unternehmen abgeschlossen wird, die Rechtsform der Gesellschaft geändert wird und das Vorstandsmitglied die durch das Aktiengesetz beziehungsweise die SE-VO gewährte Unabhängigkeit verliert, oder wenn die Entscheidungsbefugnisse des kündigenden Vorstandsmitglieds ohne sachlichen Grund wesentlich beeinträchtigt werden.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur Unternehmensführung

Konzernabschluss**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)

In diesem Abschnitt informiert Instone Real Estate gemäß §§ 289f und 315d Handelsgesetzbuch (HGB) über die Prinzipien der Unternehmensführung sowie gemäß § 161 Aktiengesetz (AktG) und nach Maßgabe des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) über die Corporate Governance der Gesellschaft. Die Erklärung zur Unternehmensführung beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum DCGK insbesondere auch Angaben zur Unternehmensführung und zum Compliance-Managementsystem ebenso wie zur Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Aufsichtsratsausschüsse.

GRI 2-14

Umsetzung des DCGK

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und die Unternehmenskultur der Instone Real Estate Group SE entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige begründete Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des DCGK. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich guter Corporate Governance verpflichtet und sämtliche Unternehmensbereiche orientieren sich an diesem Ziel. Im Mittelpunkt stehen für die Gesellschaft Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei den DCGK in der Fassung vom 28. April 2022 wie auch der Fassung vom 20. März 2020 berücksichtigt und im Dezember 2022 gemäß § 161 AktG ihre turnusmäßige Entsprechenserklärung im Hinblick auf die Empfehlungen des DCGK abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen.

Die Erklärung sowie sämtliche weiteren Entsprechenserklärungen seit dem Börsengang sind auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Entsprechenserklärung](#) veröffentlicht.

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE (die „Gesellschaft“) sind gemäß § 161 Abs. 1 AktG verpflichtet, jährlich eine Entsprechenserklärung abzugeben, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Vorstand und Aufsichtsrat haben zuletzt im Dezember 2021 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft erklären, für den Zeitraum seit Abgabe der Entsprechenserklärung im Dezember 2021 den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der zuletzt im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung vom 28. April 2022 („DCGK 2022“) mit den folgenden Ausnahmen entsprochen zu haben beziehungsweise auch künftig nicht zu entsprechen:

1. Gemäß der aktualisierten Empfehlung C.1 des DCGK 2022 soll das Kompetenzprofil für den Aufsichtsrat auch Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen umfassen. Der Aufsichtsrat hat am 7. Dezember 2022 beschlossen, das Kompetenzprofil entsprechend dieser Empfehlung anzupassen, um der Empfehlung für die Zukunft zu entsprechen.
2. Gemäß der Empfehlung G.7 des DCGK 2022 soll der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen, die sich – neben operativen – vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren sollen. Die Unternehmensplanung und die Prognose, aus der die maßgeblichen Leistungskriterien für den Vorstand durch den Aufsichtsrat abgeleitet werden, werden aufgrund der höheren Planungsgenauigkeit zu Beginn des Geschäftsjahres verabschiedet. Darauf aufbauend legt der Aufsichtsrat die Leistungskriterien für die variablen Vergütungsbestandteile ebenfalls zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres fest. Dies ist aus Sicht des Aufsichtsrats sachge-

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur
Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



recht, um die verabschiedete Unternehmensplanung mit den Leistungskriterien für den Vorstand zu harmonisieren. Dieser Empfehlung soll daher auch künftig nicht entsprochen werden.

- Gemäß der Empfehlung G.10 Satz 2 des DCGK soll ein Vorstandsmitglied über langfristig variable Gewährungsbeträge erst nach vier Jahren verfügen. Das Vergütungssystem für den Vorstand und die Anstellungsverträge der Mitglieder des Vorstands sehen hiervon abweichend eine Gewährung der langfristigen variablen erfolgsabhängigen Vergütung nach Ablauf einer dreijährigen Performance-Periode vor. Dies entspricht sowohl den aktienrechtlichen Anforderungen an langfristige Bemessungsgrundlagen für die variable Vergütung als auch den Empfehlungen verschiedener institutioneller Stimmrechtsberater. Ein längerer Aufschub der Auszahlung der variablen langfristigen Vergütung hat aus Sicht des Aufsichtsrats gegenüber den bestehenden vertraglichen Regelungen dagegen keinen zusätzlichen Mehrwert für die Incentivierung des Vorstands. Dieser Empfehlung soll daher auch künftig nicht entsprochen werden.

Ferner hat die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2021 sämtlichen Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 bekannt gemachten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 16. Dezember 2019 („DCGK 2020“) bis zum Inkrafttreten des DCGK 2022 mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

- Der Empfehlung G.7 des DCGK 2020 wurde aus den unter 2. oben angeführten Gründen nicht entsprochen.
- Der Empfehlung G.10 Satz 2 des DCGK 2020 wurde aus den unter 3. oben angeführten Gründen nicht entsprochen.

Essen, im Dezember 2022

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

Unternehmensführungspraktiken

Die Unternehmensführung der Instone Real Estate Group SE wird maßgeblich von den Vorgaben des Aktiengesetzes bestimmt und orientiert sich zudem an den Vorgaben des DCGK. Zudem hat der Vorstand Grundwerte rechtmäßigen und ethischen Handelns in einem konzernweit geltenden Code of Conduct niedergelegt, der auch auf unser Website unter <https://ir.de.instone.de/websites/instonereal/German/5800/verhaltenskodex.html> verfügbar ist. Darin werden kraft Gesetzes oder bereits vorhandener dienstlicher Anweisungen bestehende Pflichten und Verantwortungen bei Instone Real Estate konkretisiert und verschiedene Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Der Code of Conduct bietet den Beschäftigten des Instone-Konzerns Orientierung und Hilfestellung in der alltäglichen Arbeit und enthält zugleich verbindliche Anforderungen an das Handeln aller Mitarbeitenden. Er vermittelt außerdem Werte, zu denen sich die Instone Real Estate Group SE nachdrücklich bekennt.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Als Europäische Aktiengesellschaft (SE) mit Sitz in Essen hat die Instone Real Estate Group SE gemäß ihrer Satzung ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Diese arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng und vertrauensvoll zusammen. Der Vorstand führt das Unternehmen, während der Aufsichtsrat ihn dabei berät und überwacht.

Sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat verfügen jeweils über eine Geschäftsordnung, die unter anderem detaillierte Regelungen für die jeweilige Gremientätigkeit und die Binnenorganisation sowie für die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat enthalten, die über die aktienrechtlichen Vorgaben hinausgehen. [GRI 2-9](#)

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur
Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Vorstand und Aufsichtsrat führen einen intensiven und ständigen Dialog, der die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung ist. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der Instone Real Estate Group SE, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. [☞ GRI 2-12, 2-13](#)

Beide Gremien halten zudem eine jährliche gemeinsame Strategietagung ab, bei der sich die jeweiligen Mitglieder offen über die strategische Ausrichtung des Unternehmens und Initiativen des Vorstands austauschen. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat daneben in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses haben zwischen den Sitzungen regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und beraten mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat zudem regelmäßig und anlassbezogen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben, der Satzung sowie der Geschäftsordnung des Vorstands, die umfassende Regelungen für die zu erstattenden Berichte und berichtspflichtigen Informationen enthält. [☞ GRI 2-30, 3](#)

Die Satzung und die Geschäftsordnung des Vorstands sehen ferner Regelungen für Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrats bei Maßnahmen und Rechtsgeschäften mit grundlegender Bedeutung vor. Für den Umgang mit Interessenkonflikten im Aufsichtsrat und im Vorstand enthalten die jeweiligen Geschäftsordnungen des Vorstands und Aufsichtsrats ebenfalls Regelungen, die, neben einer Pflicht zur unverzüglichen Offenlegung von Interessenkonflikten, bei wesentlichen Interessenkonflikten im Vorstand eine Zustimmung des Aufsichtsrats und bei festgestellten Interessenkonflikten im Aufsichtsrat ein Teilnahme- und/oder Stimmverbot für das befangene Mitglied vorsehen. Bei wesentlichen und nicht lediglich vorübergehenden Interessenkonflikten hat das betreffende Aufsichtsratsmitglied sein Amt niederzulegen. Im Berichtsjahr wurden keine Interessenkonflikte im Vorstand und Aufsichtsrat festgestellt.

Geschäfte von Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft oder deren verbundenen Unternehmen bedürfen zudem der Zustimmung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats. Die Übernahme von Nebentätigkeiten – insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen – außerhalb des Unternehmens durch die Mitglieder des Vorstands erfordert die Zustimmung des Aufsichtsratsplenums.

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Gruppenversicherung abgeschlossen. Diese sieht einen Selbstbehalt für die Mitglieder des Vorstands vor, der den rechtlichen Anforderungen des § 93 Absatz 2 Satz 3 AktG entspricht. [☞ GRI 2-25, 2-26](#)

Vorstand

Zusammensetzung

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2022 aus drei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstands enthält der Anhang zum Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE gemäß § 285 Nummer 10 HGB. [☰ Seite 235](#) Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands sind zudem auf der Website von Instone Real Estate unter <https://www.instone.de/management> verfügbar.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur
Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er ist dabei dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes und wirksames internes Kontrollsystem und Risikomanagement und -controlling sowie die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Nach der allgemeinen Vertretungsregelung der Satzung wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. [GRI 2-9](#)

Geschäftsverteilung und Geschäftsordnung

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung des Vorstands sowie im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Die Arbeit des Vorstands einschließlich der Geschäftsverteilung ist in der Geschäftsordnung des Vorstands geregelt, die der Aufsichtsrat erlassen und zuletzt am 26. April 2022 angepasst hat.

Die festgelegte Geschäftsverteilung des Vorstands ist auf der folgenden Seite abgebildet. Die Geschäftsordnung des Vorstands regelt zudem, in welchen Fällen eine Beschlussfassung durch den Gesamtvorstand erforderlich ist. Vorstandssitzungen werden nach Möglichkeit zweiwöchentlich, mindestens jedoch einmal im Monat sowohl in Präsenz- als auch in virtueller Form unter der Leitung des Vorstandsvorsitzenden abgehalten. Die Geschäftsordnung des Vorstands ermöglicht zudem die Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt.

Zustimmungsvorbehalte und Informationsordnung

Der Aufsichtsrat hat neben bestimmten, in der Satzung enthaltenen Zustimmungsvorbehalten in der Geschäftsordnung des Vorstands bestimmte weitere Geschäfte und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung festgelegt, die seiner vorherigen Zustimmung bedürfen. Hierzu zählen beispielsweise die Verabschiedung der Jahresplanung, größere Grundstückserwerbe, der Abschluss und die Änderung bestimmter Finanzierungsverträge sowie die Durchführung bestimmter gesellschaftsrechtlicher Maßnahmen. Auch Geschäfte zwischen der Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften und Mitgliedern des Vorstands beziehungsweise diesen nahestehenden Personen bedürfen demnach der Zustimmung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats und müssen marktüblichen Konditionen entsprechen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der in der Geschäftsordnung des Vorstands festgelegten Unterrichtsgrundsätze regelmäßig und anlassbezogen sowie zeitnah und umfassend, insbesondere auch über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance sowie über die laufenden Projekte und die Finanzierungslage der Gesellschaft. Der Vorstandsvorsitzende und der Aufsichtsratsvorsitzende befinden sich darüber hinaus in einem regelmäßigen Austausch.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur Unternehmensführung

Konzernabschluss

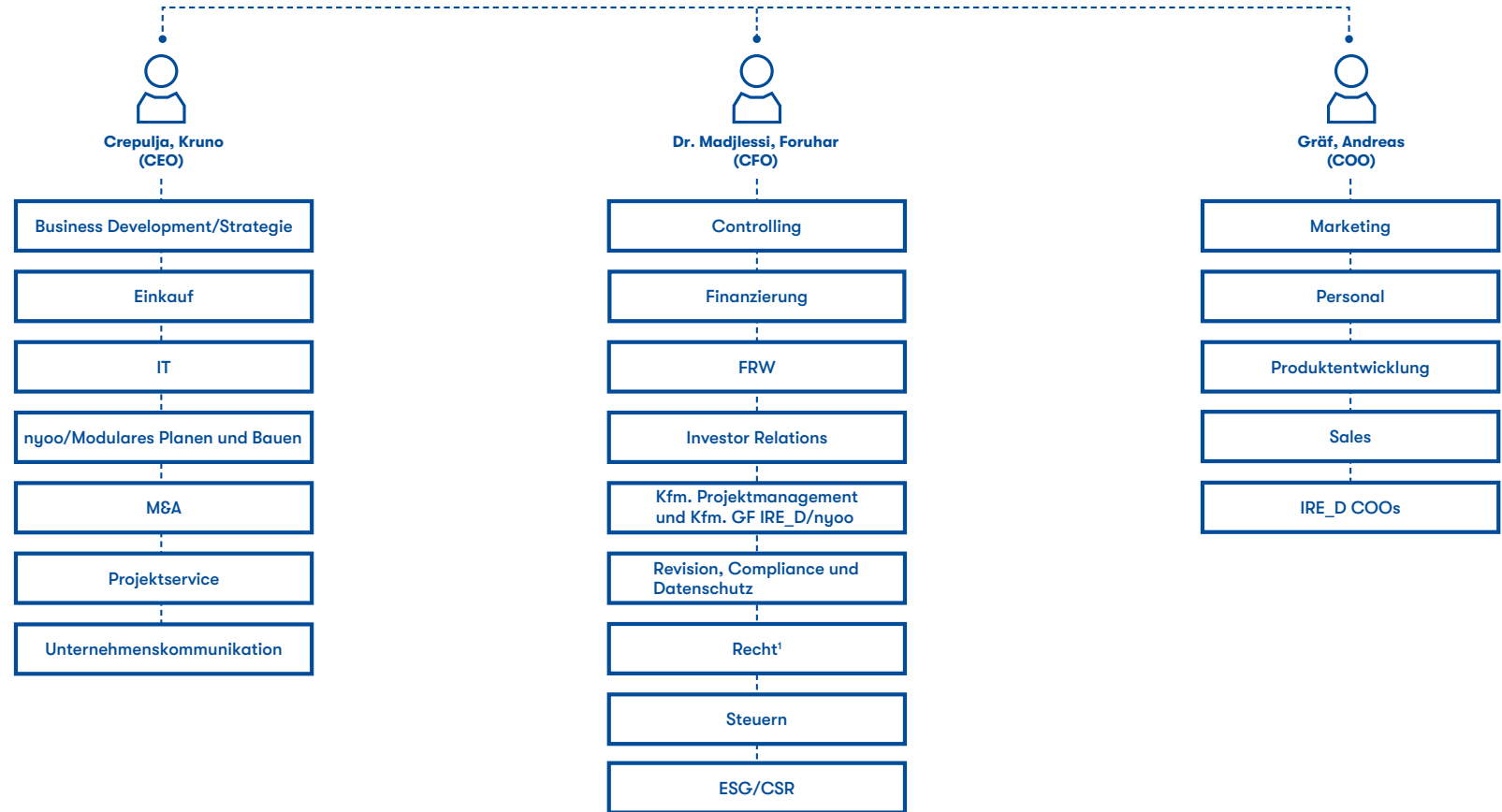
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Geschäftsverteilungsplan des Vorstands der Instone Real Estate Group SE vom 26. April 2022

ABBILDUNG 026



¹ Inklusive Gesellschafts- und Kapitalmarktrecht sowie AR-Betreuung.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur
Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Aufsichtsrat

Zusammensetzung

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung fünf Mitglieder an. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind unabhängig gemäß den Empfehlungen des DCGK.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats enthält der Anhang zum Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE gemäß § 285 Nummer 10 HGB. [☰ Seite 235](#) Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder sind zudem auf der Internetseite von Instone Real Estate unter https://ir.de.instone.de/websites/instonereal/German/5650/vorstand_-_aufsichtsrat.html verfügbar.

Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 14. Oktober 2021 sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab, vertritt die Gesellschaft ihnen gegenüber und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Die Arbeit des Aufsichtsrats findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse soll die Effizienz der Aufsichtsrats Tätigkeit zusätzlich steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres jeweiligen Ausschusses. Gemäß der Satzung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sooft und sobald das Interesse der Gesellschaft dies erfordert. Die Anzahl und Inhalte der Sitzungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 werden näher im Bericht des Aufsichtsrats ab [☰ Seite 26](#) erläutert.

Evaluation der Gremienarbeit und Fortbildungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat beurteilt in regelmäßigen Abständen die Effizienz seiner Tätigkeit, zuletzt im Geschäftsjahr 2021, wobei er in einem strukturierten Reviewprozess die Gremienarbeit kritisch evaluierte und bewertete.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat von Fortbildungen in den Bereichen Kapitalmarktrecht, zu neuen rechtlichen Anforderungen an die Aufsichtsrats Tätigkeit sowie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, in Anspruch genommen. Darüber hinaus unterstützt die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats bei individuellen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen.

Kompetenzprofil und Qualifikation

Den aktienrechtlichen Anforderungen an die Besetzung des Aufsichtsrats sowie den einzelnen Empfehlungen in C.1 DCGK, die die Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats unter bestimmten Kriterien, die Berücksichtigung dieser Ziele bei den Vorschlägen des Aufsichtsrats sowie die Veröffentlichung dieser Zielsetzungen und deren Umsetzungsstand in der Erklärung zur Unternehmensführung betreffen, hat die Gesellschaft entsprochen.

Der Aufsichtsrat hat hierzu Ziele für seine Zusammensetzung, ein Kompetenzprofil und ein Diversitätskonzept verabschiedet, um eine qualifizierte Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat sicherzustellen. Zuletzt hat er dieses im Dezember 2022 überprüft und im Rahmen dessen um das Kompetenzfeld „Nachhaltigkeit“ ausdrücklich erweitert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen insgesamt über die nachfolgenden Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrung verfügen, die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben eines Aufsichtsrats in einem kapitalmarktorientierten Immobilienunternehmen erforderlich sind:

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



- Erfahrung im Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen oder komplexen Organisationen
- Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft vertraut sein
- Vertiefte Kenntnis im Gesamtgremium zu Finanzen, Bilanzierung, Rechnungswesen, Recht und Compliance
- Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung und mindestens ein weiteres Mitglied

des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung verfügen (§ 100 Absatz 5 AktG), wobei zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung auch Nachhaltigkeitsberichterstattung zählt

- Erfahrung mit Kapitalmarktinstrumenten und Bankfinanzierung
- Expertise zu Nachhaltigkeitsfragen in für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen im Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft

Qualifikationsmatrix für den Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE

ABBILDUNG 027

		Stefan Brendgen	Dr. Jochen Scharpe	Christiane Jansen	Dietmar P. Binkowska	Thomas Hegel
Mitglied des Aufsichtsrats seit		13. August 2018	13. August 2018	20. September 2021	3. April 2019	3. April 2019
Bestellt bis		oHV2026	oHV2026	oHV2026	oHV2026	oHV2026
Kenntnis, Fähigkeit oder fachliche Erfahrung	Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen oder komplexen Organisationen	++	++	++	++	++
	Vertrautheit mit dem Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft	++	++	+	++	++
	Finanzen, Bilanzierung und Rechnungswesen	++	++	++	++	+
	Rechnungslegung*	++	++	+	+	++
	Abschlussprüfung*	+	++	+	+	+
	Recht und Compliance	+	+	++	+	++
	Kapitalmarktinstrumente und Bankfinanzierung	++	+	+	++	+
	Nachhaltigkeit	++	+	+	+	+
Unabhängigkeit		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

*inkl. Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung

+ Fachkenntnisse
++ Spezialwissen

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Dem Aufsichtsrat soll zudem eine angemessene Anzahl an unabhängigen Mitgliedern angehören.

Auch der Stand der Umsetzung des Kompetenzprofils ist für die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats in der vorstehenden Qualifikationsmatrix erstmalig dargestellt. [GRI 2-10](#)

Bei der Auswahl der Kandidaten achtet der Aufsichtsrat im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens auf eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen. Die Aufsichtsratsmitglieder sollen zudem über ausreichende Zeit für die Wahrnehmung ihres Mandats verfügen. Dies ist nach Einschätzung des Aufsichtsrats bei sämtlichen Mitgliedern der Fall.

Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat beträgt zwölf Jahre. Auch diese Anforderungen wurden erfüllt, zum 31. Dezember 2022 hatte kein Mitglied des Aufsichtsrats das 70. Lebensjahr vollendet oder die Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat überschritten.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2022 über drei Ausschüsse: den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden. Nachfolgend sind die Aufgaben und Zuständigkeiten und die personelle Zusammensetzung der Ausschüsse dargestellt.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, den vom Abschluss-

prüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss und den Konzernabschluss vor; das heißt, ihm obliegen hierbei insbesondere die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser ebenso wie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Des Weiteren bereitet der Prüfungsausschuss die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer – und hier insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung sowie die Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung – vor. Dies beinhaltet auch die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, wobei der Prüfungsausschuss geeignete Maßnahmen trifft, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsratsplenums über Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung). Der Prüfungsausschuss beschließt zudem anstelle des Aufsichtsratsplenums über Geschäfte mit nahestehenden Personen (Related Party Transactions). Der Prüfungsausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements sowie der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. [GRI 2-16](#)

Der Prüfungsausschuss ist außerdem für ESG-/CSR-Themen zuständig und berät den Vorstand in nachhaltigkeitsbezogenen Fragen.

Mitglieder des Prüfungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2022:

→ Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender)

→ Stefan Brendgen

→ Thomas Hegel

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aufgrund ihrer Ausbildung, beruflichen Erfahrung als CEOs oder Geschäftsführer großer Immobilienunternehmen und langjähriger Mitgliedschaft in Aufsichtsgremien großer Unternehmen verfügen Herr Dr. Scharpe, Herr Brendgen und Herr Hegel jeweils über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung und sind mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut. Herr Dr. Scharpe verfügt zudem über Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung, sodass alle drei Mitglieder als Financial Experts im Sinne des § 107 Absatz 4 Satz 3 i. V. m. § 100 Absatz 5 Aktiengesetz qualifiziert sind.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor und befasst sich mit der Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat.

Mitglieder des Nominierungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2022:

- Thomas Hegel (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Dr. Jochen Scharpe (Mitglied bis zum 9. Juni 2022)
- Christiane Jansen (Mitglied seit dem 9. Juni 2022)

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss berät über die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor.

Im Geschäftsjahr 2022 bestand der Vergütungsausschuss aus folgenden Mitgliedern:

- Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Dr. Jochen Scharpe

Diversität

Die Instone Real Estate Group SE legt großen Wert auf Diversität, sowohl mit Blick auf ihre Verwaltungsorgane als auch auf ihre Mitarbeiter insgesamt, und begreift Vielfalt als eine Stärke des Unternehmens. Diversität ist daher für die Instone Real Estate Group SE ein wichtiger Baustein für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund bereits im Geschäftsjahr 2018 festgelegt und im Geschäftsjahr 2020 erneut bestätigt, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auch künftig auf Diversität geachtet werden soll. Daneben hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand sowie eine Regelaltersgrenze für Vorstandsmitglieder bei Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Auch bei der Auswahl der Kandidaten des Aufsichtsrats soll im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens im Aufsichtsrat auf eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen geachtet werden.

Die Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand zum 31. Dezember 2022 entspricht nach Selbsteinschätzung des Aufsichtsrats den beschriebenen Diversitätskonzepten. So verfügen die Mitglieder des Vorstands über unterschiedliche berufliche Qualifikationen und langjährige Erfahrung, unter anderem in international tätigen Konzernen. Seit dem 1. Januar 2019 gehört dem Vorstand mit Herrn Dr. Foruhar Madjlessi zudem ein Mitglied mit langjähriger internationaler Erfahrung und besonderer Expertise in den Bereichen Kapitalmarkt und Unternehmensfinanzierung an. Ferner hat keines der Vorstandsmitglieder das 65. Lebensjahr vollendet. Auch der Aufsichtsrat ist zum 31. Dezember 2022 weiterhin vielfältig besetzt und auch die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Frauenanteil wird erfüllt.

Zielgrößen für den Frauenanteil

Das Aktiengesetz verpflichtet die Instone Real Estate Group SE, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und in den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur
Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Zielgröße Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat definiert und diese bei seiner derzeitigen Größenordnung auf 20 % festgelegt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug im Geschäftsjahr 20 %, sodass die Zielvorgabe erfüllt wird. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung 2023 zu der Vergrößerung des Aufsichtsrats zwecks Bestellung eines weiteren weiblichen Mitglieds, die Zielgröße auf 30 % Frauenanteil im Aufsichtsrat anzuheben.

Zielgröße Vorstand

Für den Vorstand der Instone Real Estate Group SE beträgt die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Frauenanteil derzeit 0 %. Dies ist nicht zuletzt dem Umstand geschuldet, dass es dem Aufsichtsrat unter Würdigung der bestehenden Verhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Besteldauer der Mitglieder des Vorstands und der Größe des Vorstands mit derzeit drei Mitgliedern, nicht möglich war, eine höhere Quote festzusetzen. Nichtsdestotrotz hat der Aufsichtsrat bestimmt, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auch künftig auf Diversität geachtet werden soll. Gleichwohl ist der Aufsichtsrat der Überzeugung, dass eine Position vorwiegend nach Qualifizierung und Kompetenz besetzt werden soll – unabhängig vom Geschlecht. Die Gesellschaft hat die Zielgröße im Berichtszeitraum eingehalten.

Beide im Dezember 2020 für Vorstand und Aufsichtsrat letztmals bestätigten Zielgrößen gelten nach der Vorgabe des Aufsichtsrats für fünf Jahre bis Dezember 2025. Spätestens zum Ablauf dieser Frist wird er die Zielgrößen einer erneuten Überprüfung unterziehen, wobei er sich mit Blick auf die beabsichtigte Vergrößerung des Aufsichtsrats unmittelbar im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung 2023 mit der Zielgröße für den Aufsichtsrat befassen wird.

Zielgröße erste Führungsebene

Für den Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands, die aus den Mitgliedern der Geschäftsführung der Instone Real Estate Development GmbH und der Nyoo Real Estate GmbH besteht, hat der Vorstand im Dezember 2020 entschieden, die Zielgröße auf 25 % anzuheben (ohne Berücksichtigung von Doppelmandaten), nachdem die Zielgröße zuvor 0 % betragen hatte. Der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene betrug zum 31. Dezem-

ber 2022 20 % (Vorjahr: 25 %), sodass die Zielgröße im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig nicht erreicht wurde. Hintergrund ist die Erweiterung der ersten Führungsebene um einen kaufmännischen Geschäftsführer, der zuvor auf der zweiten Führungsebene die Funktion eines Bereichsleiters innehatte. Ungeachtet dessen misst Instone Real Estate dem Wiedererreichen der Zielgröße eine hohe Bedeutung zu.

Zielgröße zweite Führungsebene

Für den Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands, die aus den Niederlassungsleitern, kaufmännischen Leitern, Bereichsleitern und Abteilungsleitern besteht, hat der Vorstand im Dezember 2020 entschieden, die Zielgröße auf 30 % festzulegen, nachdem die Zielgröße zuvor 25 % betragen hatte. Der Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene betrug zum 31. Dezember 2022 28 % (Vorjahr: 23 %), sodass die Zielgröße noch nicht erreicht wurde, Instone Real Estate hier aber wie geplant weitere Fortschritte erzielen konnte.

Als Umsetzungsfristen für das Erreichen der Zielgrößen der ersten und zweiten Führungsebene hat der Vorstand eine Frist von fünf Jahren bestimmt, die im Dezember 2025 endet.

Führungskräfteförderung

Der Vorstand fördert die Zielerreichung durch eine langfristige Personalplanung und -entwicklung. Dazu zählt beispielsweise, dass weibliche Mitarbeiter gezielt durch Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch gesonderte Arbeitszeitmodelle für Chancengleichheit gefördert werden, um hierdurch mehr Frauen in Führungspositionen zu bringen. Zudem hat der Vorstand im Einklang mit der seit der Börsennotierung verfolgten Praxis im Hinblick auf die Empfehlung gemäß A.2 des DCGK für die Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen bestimmt, dass auch auf Diversität geachtet und diese gefördert werden soll. Der Vorstand versteht Diversität dabei umfassend, einschließlich, aber nicht beschränkt auf Alter, Geschlecht, internationalen Hintergrund, Bildung und berufliche Erfahrungen. Ungeachtet dessen werden die Besetzung von und die Beförderung in Führungspositionen im Unternehmen sowie die zugrunde liegenden Auswahlentscheidungen aber auch weiterhin maßgeblich auf Basis der jeweiligen spezifischen Qualifikationen erfolgen. Der Vorstand wird daher auch zukünftig Führungskräfte nach Maßgabe ihrer beruflichen Fähigkeit und ihrer Eignung für die spezifischen Funktionen in dieser Führungs-

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur
Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



rolle auswählen und damit unabhängig von Abstammung, Geschlecht oder anderen nicht leistungsbezogenen Eigenschaften.

Der Vorstand erstattet dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht über die Besetzung und Nachfolgeplanung auf den weiteren Führungsebenen unterhalb des Vorstands.

Nachfolgeplanung im Vorstand und im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung für die Besetzung des Vorstands. Die langfristige Nachfolgeplanung der Instone Real Estate Group SE orientiert sich an der Unternehmensstrategie und berücksichtigt dabei die Laufzeiten der Vorstandsanstellungsverträge und die vom Aufsichtsrat für die Mitglieder des Vorstands festgelegte Regelaltersgrenze von 65 Jahren. Dabei hat der Aufsichtsrat festgelegt, vor Ablauf eines Anstellungsvertrags grundsätzlich gemeinsam mit dem Vorstand über eine Verlängerung des abgelaufenen Vertrags zu verhandeln und/oder, sofern erforderlich, die Nachfolge durch einen anderen geeigneten Kandidaten einzuleiten. Der Aufsichtsrat entwirft für vakante Positionen im Vorstand beziehungsweise externe Kandidaten für zu besetzende Positionen unter Berücksichtigung des Diversitätskonzepts der Gesellschaft ein Stellenprofil. Dabei achtet er darauf, dass die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen der Kandidaten den Anforderungen des zu besetzenden Ressorts entsprechen und im Gesamtvorstand ausgewogen sind.

Die Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat obliegt dem Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats, der bei sich abzeichnenden oder bestehenden Vakanzen im Aufsichtsrat unter Berücksichtigung des Kompetenz- und Diversitätsprofils des Aufsichtsrats geeignete Kandidaten identifiziert und dem Aufsichtsrat als Wahlvorschlag durch die Hauptversammlung empfiehlt.

Vergütungssysteme und Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2022 mitsamt Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG, das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Abs. 1 und 2 Satz 1 AktG und der letzte Vergütungsbeschluss gemäß § 113 AktG für die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind auf der Website

von Instone Real Estate unter <https://ir.de.instone.de/websites/instonereal/German/5930/verguetung.html> öffentlich zugänglich.

🔗 GRI 2-19, 2-20

Hauptversammlung und Aktionäre

Die Aktionäre der Instone Real Estate Group SE nehmen ihre Rechte im Rahmen der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet grundsätzlich jährlich innerhalb der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Website der Gesellschaft unter [Instone-Hauptversammlung](#) veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen Beschlüsse über eine etwaige Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung bietet dem Vorstand und Aufsichtsrat die Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen.

Die Instone Real Estate Group SE stellt ihren Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

Hauptversammlung 2022

Für die ordentliche Hauptversammlung 2022 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats wie im Vorjahr erneut von den Erleichterungen des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Coronapandemie Gebrauch gemacht. Die ordentliche Hauptversammlung der

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Instone Real Estate Group SE fand am 9. Juni 2022 in Essen statt und wurde als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre vor dem Hintergrund der zu diesem Zeitpunkt bestehenden behördlichen Verordnungen zum Schutz gegen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 verbundene Gesundheitsgefahren abgehalten. Die Aktionäre konnten der Hauptversammlung über einen Livestream folgen und ihre Stimmen per Briefwahl oder über einen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft abgeben. Die Präsenz betrug 71,41 % des eingetragenen Grundkapitals (unter Berücksichtigung von Briefwahlstimmen 80,70 % des Grundkapitals). Sämtlichen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt.

Compliance

Compliance ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil der erfolgreichen und verantwortungsvollen Unternehmensführung.

Wir bekennen uns zu ethischen Grundsätzen und geltenden Rechtsnormen. Übergeordnet verankert haben wir dies in unserer Richtlinie zum Compliance-Managementsystem sowie in unserem Code of Conduct für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der auf unserer Website unter [► Instone Code of Conduct](#) abrufbar ist. Unser Ziel ist es, einen Schwerpunkt auf Compliance zu legen und eine gleichermaßen positive wie motivierende Mitarbeiteransprache zu finden. Der Code of Conduct ist konzernweit gültig und wurde in allen Beteiligungsgesellschaften eingeführt, auf die wir unmittelbar oder mittelbar einen kontrollierenden Einfluss ausüben. Ein kontrollierender Einfluss ist regelmäßig anzunehmen, wenn eine Beteiligung von mehr als 50 % der Stimmrechte besteht.

Auch von unseren Partnern wie Kunden, Lieferanten und sonstigen Vertragspartnern erwarten wir die Einhaltung von bestimmten Standards, darunter insbesondere auch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Regeln, die wir in unserem Code of Conduct für Vertragspartner, der auf unserer Website unter [► https://www.instone.de/nachunternehmer](https://www.instone.de/nachunternehmer) abrufbar ist, festgelegt haben.

Unsere zentrale Compliance-Organisation versteht sich als wesentlicher Mitgestalter einer auf Integrität ausgerichteten Unternehmensführung und Unternehmenskultur. Sie fördert eine Compliance-Kultur und sorgt dafür, dass diese bei Führungskräften und Beschäftigten verinnerlicht wird. [🔗 GRI 2-27](#)

Compliance-Managementsystem

Oberstes Ziel des konzernweiten Compliance-Managementsystems ist es, Verstöße gegen geltende Gesetze und interne Richtlinien zu verhindern und aufzudecken sowie den Instone-Konzern und seine Mitarbeitenden vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten zu schützen. Wir haben daher ein Compliance-Managementsystem implementiert, das Risiken identifiziert und reduziert sowie Regeltreue im Instone-Konzern sicherstellt. Dazu bedienen wir uns insbesondere verschiedener unternehmensinterner Richtlinien und Prozesse, beispielsweise zur Geldwäscheprävention und Geschäftspartner-Compliance, Kapitalmarkt-Compliance und Korruptionsprävention sowie der Schulung und Beratung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Weitere wesentliche Säulen unseres Compliance-Managementsystems sind unser Hinweisgeber-(Whistleblower-)System und unser Code of Conduct für unsere Vertragspartner.

Zuständig für die konzernweite Ausgestaltung, Weiterentwicklung und Umsetzung des Compliance-Managementsystems sowie für die Durchführung der Schulungen ist unser Konzern-Compliance-Beauftragter. Der Compliance-Beauftragte steht den Beschäftigten als Ansprechpartner zu Compliance-Themen zur Verfügung. Wirksamkeit und Angemessenheit des Compliance-Managementsystems werden in regelmäßigen Sitzungen der Compliance-Komitees überprüft und etwaiger Nachsteuerungsbedarf identifiziert und durchgeführt. Im Zuge der fortlaufenden Weiterentwicklung des Compliance-Managementsystems sowie bei rechtlichen Fragestellungen lassen sich der Vorstand und der Compliance-Beauftragte auf Konzernebene bei Bedarf anwaltlich beraten.

Wir führen regelmäßig Compliance- und Datenschutzeschulungen durch, in denen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Informationen über Gesetze und Verhaltensgrundsätze erhalten. Die Teilnahme an den Schulungsveranstaltungen ist für alle Instone-Mitarbeitenden verpflichtend und wird überprüft und dokumentiert. Im Berichtsjahr betrug die Quote erfolgreicher Abschlüsse der Schulungen jeweils über 99 %. Die Themen betrafen im Berichtsjahr vor allem Antikorruption, Datenschutz, Datensicherheit sowie Wettbewerbs- und Kartellrecht. Im Instone-Intranet befindet sich eine Informationsseite zum Themenkomplex Compliance, sodass die Mitarbeitenden direkten kompakten Zugriff auf alle wesentlichen Informationen (unter anderem Kontaktdaten Compliance, Links und Richtlinien) bezüglich Compliance haben. An dieser Stelle wird über alle aktuellen Compliance-Themen informiert. [🔗 GRI 205-2, GRI 410, 410-1](#)

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur
Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Hinweisgeber-(Whistleblower-)System

Trotz bester umfangreicher Präventionsmaßnahmen können dennoch Gesetzesverstöße und Pflichtverletzungen vorkommen. Verstöße beziehungsweise ein Verdacht auf einen Verstoß gegen Recht, Gesetz und interne Richtlinien und Regelungen können von Mitarbeitenden, Kunden, Vertragspartnern und sonstigen Dritten per E-Mail, über eine Hinweisgeber-Hotline oder ein digitales externes Hinweisgeber-Portal gemeldet werden. Anrufe bei der Hinweisgeber-Hotline gehen bei einer externen Anwaltskanzlei ein und werden genauso wie die Meldungen im digitalen Hinweisgeber-Portal auf Wunsch des Hinweisgebers anonym an Instone Real Estate weitergegeben. Unsere Mitarbeitenden können sich zudem jederzeit mit Hinweisen unmittelbar an ihre Vorgesetzten sowie den Compliance-Beauftragten wenden. [GRI 2-16](#)

Wir prüfen alle Hinweise und gehen diesen konsequent nach. Dabei achten wir auf die folgenden Grundsätze:

- ein faires Verfahren,
- den Schutz der Anonymität,
- vertrauliche Ermittlungen und
- effiziente und geschützte Prozesse.

Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine Hinweise auf Compliance-Verstöße bei Instone Real Estate, die sich erhärtet haben. Ungeachtet dessen geht Instone Real Estate Compliance-Verdachtsfällen sorgfältig nach und reagiert darauf.

Geldwäscheprävention und Geschäftspartner-Compliance

Ein wesentlicher Bestandteil der Compliance bei Instone Real Estate ist die sorgfältige Auswahl von Geschäftspartnern, insbesondere zur Reduzierung von Korruptions- und Betrugs-(Fraud-)Risiken sowie zur Geldwäscheprävention. Instone Real Estate hat daher besondere Präventionsmaßnahmen ergriffen, um derartige Verdachtslagen zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken, darunter:

- Prüfung von Geschäftspartnern auf Compliance-Risiken,

- Geldwäscheverdachtsprüfung,
- Überprüfung potenzieller Geschäftspartner auf Eintragung in Sanktionslisten (Sanktionslistenprüfung) und
- Verifikation von Bankdaten und dem Zahlungsverkehr für Vertragspartner.

Vor jedem Vertragsabschluss – beispielsweise mit Werkunternehmern oder Käufern unserer Eigentumswohnungen – hat eine Geschäftspartnerprüfung (Third Party Due Diligence) durch Instone Real Estate zu erfolgen. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Instone Real Estate sind dabei über Unternehmensrichtlinien dazu verpflichtet, zunächst jeden potenziellen Geschäftspartner sorgfältig zu identifizieren. Dazu sind in erster Linie diejenigen Beschäftigten verpflichtet, die Verträge mit Geschäftspartnern abschließen, wie beispielsweise der Einkauf und das Projekt- oder das Vertriebsmanagement. Instone Real Estate hat dazu einen formellen Prüf- und Kontrollprozess eingerichtet. Im Falle eines erhöhten Compliance-Risikos oder eines Geldwäscherisikos ist der Compliance-Beauftragte einzubinden.

Instone Real Estate und seine Mitarbeitenden beachten zudem die Vorgaben des Geldwäschegesetzes (GwG), um Instone Real Estate vor Schaden (insbesondere in Bezug auf Reputation und Ruf) zu bewahren. Bei Immobilientransaktionen sind darüber hinaus auch die beurkundenden Notare zu einer Identitätsprüfung verpflichtet und tragen mit dazu bei, Geldwäsche im Rahmen von Immobilientransaktionen zu verhindern. Sofern im Rahmen der Geschäftspartnerprüfung ein Verdacht auf ein Geldwäscherisiko festgestellt wird, erfolgt eine genauere Durchleuchtung des Geschäftspartners. Sollte der Verdacht auf ein Geldwäscherisiko bestätigt werden, entscheidet der Compliance-Beauftragte über das weitere Vorgehen und eine Meldung an die zuständigen staatlichen Stellen.

Instone Real Estate befolgt die gesetzlichen Verpflichtungen zur Prüfung von Neukunden, Lieferanten und Dienstleistern auf deren Aufnahme in Sanktionslisten. Ebenso werden beispielsweise Bestandskunden und Lieferanten, mit denen eine längere Kooperation besteht, in regelmäßigen Abständen entsprechend überprüft.

Unsere Beschäftigten sind zur Prävention von betrügerischen Aktivitäten (Fraud) zudem durch eine Unternehmensrichtlinie unter Beachtung des

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur Unternehmensführung

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Vieraugenprinzips zur Prüfung und Freigabe von Bankdaten, Überweisungen und Zahlungseingängen verpflichtet.

Code of Conduct für Vertragspartner

Auch von unseren Geschäftspartnern und Lieferanten fordern wir die Einhaltung unserer hohen Anforderungen. In unserem eingangs bereits erwähnten Code of Conduct für Vertragspartner verpflichten sich diese, jede Art von Korruption sowie Handlungen, die als solche ausgelegt werden könnten, zu unterlassen. Wir erwarten und wirken auch darauf hin, dass unsere Geschäftspartner und Lieferanten diese Verpflichtungen, Grundsätze und Werte beachten und alle erforderlichen Maßnahmen treffen, um aktive und passive Korruption zu verhindern und zu ahnden.

Kapitalmarkt-Compliance

Instone Real Estate unterliegt als börsennotierte und im Prime Standard notierte Gesellschaft einer Vielzahl kapitalmarktrechtlicher Vorschriften, die sich insbesondere aus Regelungen der Verordnung (EU) Nummer 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung), des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und der Börsenordnung für die Frankfurter Wertpapierbörse ergeben. Zur Beachtung dieser Pflichten hält Instone Real Estate ihre Organmitglieder und Mitarbeitenden durch die Festlegung von Verhaltensregelungen an, die insbesondere die folgenden Pflichten betreffen:

- Verbot von Insidergeschäften und unrechtmäßiger Offenlegung von Insiderinformationen
- Pflicht zur Ad-hoc-Publizität
- Verbot der Marktmanipulation
- Meldung von Eigengeschäften von Führungskräften

Instone Real Estate hat zudem ein Ad-hoc-Komitee gebildet, das den Vorstand berät und Handlungsempfehlungen zum Umgang mit möglichen Insiderinformationen ausspricht. Mitarbeitende sind verpflichtet, mögliche Insiderinformationen unverzüglich dem Ad-hoc-Komitee zu melden, und werden bei Kenntnis

von Insiderinformationen entsprechend den gesetzlichen Pflichten auf Insiderlisten aufgenommen. Ein Handel mit Instone-Aktien in Kenntnis von Insiderinformationen ist untersagt. Mitarbeitende werden darüber hinaus eindringlich gebeten, weder unmittelbar noch mittelbar Geschäfte mit Instone-Aktien während sogenannter Closed Periods innerhalb von 30 Tagen vor der Veröffentlichung der Halbjahres- oder Jahresabschlusszahlen vorzunehmen. Über den Beginn und das Ende dieser Closed Periods wird im Instone-Intranet über eine Ampel informiert.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Instone Real Estate Group SE sowie sonstige Personen, die Führungsaufgaben bei der Instone Real Estate Group SE wahrnehmen, und Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen, sind gemäß Artikel 19 Absatz 1 Marktmissbrauchsverordnung verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Instone Real Estate Group SE oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum des Geschäfts an die Gesellschaft zu melden. Diese veröffentlicht die Meldungen gemäß Artikel 19 Absatz 2 der Marktmissbrauchsverordnung unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Geschäft. Die Meldungen können auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Managers Transactions](#) abgerufen werden.

Bußgelder

Im Berichtsjahr 2022 wurden keine erheblichen Bußgelder aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich gegen Instone Real Estate verhängt.

Angemessenheit und Wirksamkeit von Risikomanagementsystem und IKS sowie Compliance-Managementsystem

Durch die regelmäßige Befassung des Vorstands mit dem Risiko-/Compliance-Managementsystem und dem IKS sowie der laufenden Berichterstattung der internen Revision an den Vorstand sind dem Vorstand keine Umstände bekannt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme in ihrer Gesamtheit sprechen.¹ Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung hat der Vorstand die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um den Reifegrad des hierauf bezogenen Risiko-/Compliance-Managementsystems sowie des IKS zu erhöhen.

¹ Erläuterungen zu Risikomanagementsystem und IKS finden sich im Risiko- und Chancenbericht

Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**Grundlagen
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben**Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**



Aufstellung

In diesem Dokument bezeichnen die Begriffe „wir“, „uns“, „unser(e/-r)“, „Instone Real Estate“, „Instone-Konzern“, „Unternehmen“ und „Gesellschaft“ die Instone Real Estate Group SE sowie entsprechend ihre Tochtergesellschaften. Die Instone Real Estate Group SE ist seit dem 28. August 2018 unter der Anschrift Grugaplatz 2-4, 45131 Essen, ansässig. Sie ist das oberste inländische Mutterunternehmen des Instone-Konzerns.

Dieser Bericht betrifft das Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2022 endete. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt ist, beziehen sich sämtliche Finanz- und sonstige Informationen, die in diesem Bericht ausgewiesen sind, auf den 31. Dezember 2022.

Die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung, die am 27. Juni 2022 im Unternehmensregister veröffentlicht wurde, sehen Angaben zu dem internen Kontrollsystem und dem Risiko- und Chancen-Managementsystem vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind (lageberichts-fremde Angaben). Sie sind von den inhaltlich zu prüfenden Angaben durch separate Absätze abgegrenzt und mittels Fußnote entsprechend gekennzeichnet.

Im Zuge der Berichterstattung über unsere Corporate-Responsibility-Aktivitäten orientieren wir uns an anerkannten Standards und Berichtsinitiativen einschließlich der Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). Um nachvollziehbar darzustellen, welchen Beitrag unsere Produkte, Dienste und Aktivitäten für das einzelne Nachhaltigkeitsziel und unsere Wert-

schöpfungskette leisten, haben wir die entsprechenden Textpassagen mit dem jeweiligen GRI- und TCFD-Symbol gekennzeichnet (illustratives Beispiel:  GRI,  TCFD). Auch hierbei handelt es sich um lageberichts-fremde Angaben, die von der inhaltlichen Prüfung durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben**Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

In die Zukunft gerichtete Aussagen

Dieser Bericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Dies sind Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse oder zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts bestehende Tatsachen oder Ereignisse beziehen. Das gilt insbesondere für Aussagen in diesem Bericht, die Informationen zur zukünftigen finanziellen Ertragsfähigkeit, zu Plänen und Erwartungen in Bezug auf Wachstum und Profitabilität sowie zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen enthalten, denen Instone Real Estate ausgesetzt ist. Angaben unter Verwendung von Wörtern wie „prognostizieren“, „vorhersagen“, „planen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „erwarten“ oder „abzielen“ deuten darauf hin, dass es sich um eine in die Zukunft gerichtete Aussage handelt.

Die in diesem Bericht enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen. Sie beruhen auf nach bestem Wissen vorgenommenen gegenwärtigen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und sonstigen Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Eintritt beziehungsweise Nichteintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Ergebnisse, einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Instone Real Estate, wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Diese Aussagen sind in verschiedenen Teilen dieses Berichts enthalten, insbesondere im Kapitel „Prognosebericht“, sowie an den Stellen, an denen Aussagen zu Absichten, Meinungen oder aktuellen Erwartungen der Gesellschaft hinsichtlich ihrer künftigen Finanzlage oder in Bezug auf Betriebsergebnisse, Pläne, Liquidität, Geschäftsaussichten, Wachstum, Strategie und Rentabilität sowie über das wirtschaftliche und regulatorische Umfeld gemacht werden, in dem Instone Real Estate sich bewegt.

In Anbetracht dieser Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Bericht erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Zusätzlich könnten sich die in die Zukunft gerichteten Aussagen und Prognosen in diesem Bericht, die sich auf von Dritten erstellte Berichte stützen, als falsch herausstellen. Die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse können unter anderem aufgrund der nachfolgend genannten Gründe erheblich von den in diesen Aussagen gemachten Angaben abweichen: Änderungen der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland einschließlich Änderungen bei der Arbeitslosenquote, den Verbraucherpreisen, den Löhnen und Gehältern und so weiter; demografischer Wandel, insbesondere in Deutschland; Änderungen, die sich auf die Zinssätze auswirken; Änderungen im Wettbewerbsumfeld, zum Beispiel Änderungen bei der Aktivität in der Wohnungsbaubranche; Unfälle, Terroranschläge, Naturkatastrophen, Brände oder Umweltschäden; Unmöglichkeit, qualifiziertes Personal zu finden und an das Unternehmen zu binden; politische Veränderungen; Veränderungen in der Unternehmensbesteuerung, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer; Änderungen bei Gesetzen und Rechtsvorschriften, insbesondere beim Bauplanungsrecht oder in der Makler- und Bauträgerverordnung sowie im Umweltrecht.

Zudem ist zu beachten, dass alle in die Zukunft gerichteten Aussagen nur zum Datum dieses Berichts gemacht werden und dass sich die Gesellschaft nicht verpflichtet, die entsprechenden Aussagen zu aktualisieren oder an aktuelle Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist. Nähere Erläuterungen zu bestimmten Faktoren, die die tatsächliche Entwicklung der in den zukunftsgerichteten Aussagen der Gesellschaft beschriebenen Sachverhalte beeinflussen könnten, sind im Kapitel „Prognosebericht“ [≡ Seite 168](#) dieses Berichts zu finden.



KONZERN- ABSCHLUSS

192 KONZERNABSCHLUSS

- 193 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 194 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 195 Konzernbilanz
- 197 Konzernkapitalflussrechnung
- 199 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

200 ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

- 200 Grundlagen des Konzernabschlusses
- 207 Segmentberichterstattung
- 211 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 217 Anhang zur Konzernbilanz
- 232 Anhang zur Konzernkapitalflussrechnung
- 233 Sonstige Angaben
- 245 Anteilsbesitzliste



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAnhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung GRI 201-1

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 058

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2022	2021
Umsatzerlöse	1	567.513	741.242
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse		123.550	65.942
		691.063	807.184
Sonstige betriebliche Erträge	2	17.894	3.245
Materialaufwand	3	- 551.170	- 608.074
Personalaufwand	4	- 48.670	- 50.024
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	- 31.611	- 30.483
Abschreibungen	6	- 4.780	- 4.619
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit		72.727	117.228
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	7	3.851	14.627
Übriges Beteiligungsergebnis	7	- 10	94
Finanzertrag	8	2.208	1.285
Finanzaufwand	8	- 21.384	- 16.743
Übriges Finanzergebnis	8	40	153
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)		57.432	116.645
Ertragsteuern	9	- 17.661	- 35.370
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)		39.771	81.275
Zurechenbar zu:			
Anteilen des Konzerns		40.586	83.051
Anteilen anderer Gesellschafter		- 814	- 1.776
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)		45.890.036	46.988.336
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	10	0,88	1,77

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

► Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAnhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Konzerngesamtergebnisrechnung GRI 201-1

Konzerngesamtergebnisrechnung

TABELLE 059

In Tsd. Euro

	2022	2021
Konzernergebnis nach Steuern	39.771	81.275
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	4.710	902
Ertragsteuereffekte	-1.490	-286
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	3.220	616
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	42.991	81.891
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	43.805	83.666
Anteilen anderer Gesellschafter	-814	-1.776
	42.991	81.891

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAnhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Konzernbilanz

Konzernbilanz

TABELLE 060

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2022	31.12.2021
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Geschäfts- oder Firmenwert	11	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	12	940	1.446
Leasingvermögen	13	7.580	9.376
Sachanlagen	14	1.721	2.274
At Equity bewertete Finanzanlagen	15	43.754	30.845
Übrige Finanzanlagen	16	340	469
Finanzforderungen	18	18.993	17.580
Sonstige Forderungen		311	5
Latente Steuern	28	3.078	2.142
		82.774	70.193
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	17	967.253	843.703
Leasingvermögen	13	3.031	0
Finanzforderungen	18	663	20.046
Vertragsvermögenswerte	19	333.585	358.017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	2.778	48.202
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21	133.949	47.988
Ertragsteueransprüche	22	710	1.639
Flüssige Mittel	23	255.592	130.969
		1.697.561	1.450.564
SUMME AKTIVA		1.780.335	1.520.756

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAnhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz

TABELLE 060

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2022	31.12.2021
PASSIVA			
Eigenkapital	24		
Gezeichnetes Kapital		46.988	46.988
Kapitalrücklage		358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital		198.123	186.378
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen		1.755	- 1.465
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten		- 32.139	0
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital		573.710	590.884
Anteile anderer Gesellschafter		- 753	61
		572.957	590.945
Langfristige Schulden			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25	128	4.398
Andere Rückstellungen	26	3.342	6.140
Finanzverbindlichkeiten	27	292.025	220.943
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	29	18	5
Leasingverbindlichkeiten	30	7.359	6.474
Latente Steuern	28	50.314	45.630
		353.185	283.591
Kurzfristige Schulden			
Andere Rückstellungen	26	21.929	24.050
Finanzverbindlichkeiten	27	228.622	169.606
Leasingverbindlichkeiten	30	3.581	3.193
Vertragsverbindlichkeiten	31	25.878	11.667
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	150.450	125.112
Sonstige Verbindlichkeiten	33	393.559	292.439
Ertragsteuerverbindlichkeiten	34	30.175	20.153
		854.193	646.220
SUMME PASSIVA		1.780.335	1.520.756

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAnhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Konzernkapitalflussrechnung GRI 201-1

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 061

In Tsd. Euro

	2022	2021
Konzernergebnis nach Steuern	39.771	81.275
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	4.780	4.619
(+) Verlust/(-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	72	75
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	- 4.569	1.690
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	15.413	14.775
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	2.248	20.595
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	- 3.851	- 14.627
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	10	- 2
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	19.135	15.305
(+/-) Veränderung Net Working Capital ¹	1.623	- 71.535
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	- 4.462	- 8.261
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	70.170	43.908
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 12	- 658
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	- 67	18
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 324	- 1.102
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	11.306	5.709
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 12.303	- 20.084
(+) Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Gesellschaften	152	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	- 9.516	- 5.641
(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	80.000	245.000
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	- 60.000	- 100.000
(+) Erhaltene Zinsen	- 230	0
(+) Erhaltene Dividenden	438	281
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	9.444	123.523

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAnhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 061

In Tsd. Euro

	2022	2021
(-) Erwerb eigener Anteile	- 32.325	0
(+) Ausgabe eigener Aktien sowie sonstige Transaktionen	234	0
(-) Auszahlungen für Transaktionskosten der Eigenkapitalzuführung	- 271	0
(+) Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern	0	17.074
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	- 363
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	252.594	77.760
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	- 123.253	- 187.250
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	- 3.747	- 3.734
(-) Gezahlte Zinsen	- 19.471	- 14.775
(-) Gezahlte Dividenden	- 28.750	- 12.217
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	45.010	- 123.506
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	130.969	87.044
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	124.624	43.924
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	255.592	130.969

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.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung► Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAnhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

TABELLE 062

In Tsd. Euro

	Anhang- ziffer	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-Eigen- kapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital- veränderungen	Eigene Anteile zu Anschaffungs- kosten	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
Stand: 1. Januar 2021		521.033	46.988	358.983	115.544	-2.080	0	519.435	1.598
Konzernergebnis nach Steuern		81.275	0	0	83.051	0	0	83.051	-1.776
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste		616	0	0	0	616	0	616	0
Gesamtergebnis		81.891	0	0	83.051	616	0	83.666	-1.776
Dividendenzahlungen		-12.217	0	0	-12.217	0	0	-12.217	0
Übrige neutrale Veränderungen		239	0	0	0	0	0	0	239
		-11.978	0	0	-12.217	0	0	-12.217	239
Stand: 31. Dezember 2021	24	590.945	46.988	358.983	186.378	-1.465	0	590.884	61
Stand: 1. Januar 2022		590.945	46.988	358.983	186.378	-1.465	0	590.884	61
Konzernergebnis nach Steuern		39.771	0	0	40.586	0	0	40.586	-814
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste		3.220	0	0	0	3.220	0	3.220	0
Gesamtergebnis		42.991	0	0	40.586	3.220	0	43.805	-814
Erwerb eigener Anteile		-32.325	0	0	0	0	-32.325	-32.325	0
Ausgabe eigener Aktien sowie sonstige Transaktionen		280	0	0	-91	0	371	280	0
Transaktionskosten abzüglich Steuereffekt		-185	0	0	0	0	-185	-185	0
Dividendenzahlungen		-28.750	0	0	-28.750	0	0	-28.750	0
		-60.980	0	0	-28.841	0	-32.139	-60.980	0
Stand: 31. Dezember 2022	24	572.957	46.988	358.983	198.123	1.755	-32.139	573.710	-753

Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****► Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung**► Anhang zum Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Anhang zum Konzernabschluss

Grundlagen des Konzernabschlusses

Allgemeine Angaben zur Gesellschaft

Die Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) ist seit dem 28. August 2018 unter der Anschrift Grugaplatz 2-4, 45131 Essen, ansässig. Sie ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns Instone Real Estate (im Folgenden auch „Instone Real Estate“ oder „Instone-Konzern“ genannt).

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an Tochtergesellschaften, deren Hauptaktivitäten in der Akquisition, der Entwicklung, dem Bau, der Vermietung, der Verwaltung und dem Verkauf oder der sonstigen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden sowie in der Beteiligung an anderen Gesellschaften liegen, die in dieser Branche tätig sind.

Der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Konzernlagebericht wurden vom Vorstand der Instone Real Estate Group SE am 9. März 2023 aufgestellt.

Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses [GRI 2-4](#)

Der Konzernabschluss für 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.

Für eine bessere Übersichtlichkeit sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in einem Posten zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Konzernabschluss 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.

Im Zuge der Berichterstattung über unsere Corporate-Responsibility-Aktivitäten orientieren wir an anerkannten Standards und Berichtsinitiativen einschließlich der Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). Um nachvollziehbar darzustellen, welchen Beitrag unsere Produkte, Dienste und Aktivitäten für das einzelne Nachhaltigkeitsziel und unsere Wertschöpfungskette leisten, haben wir die entsprechenden Textpassagen mit dem jeweiligen GRI- und TCFD-Symbol gekennzeichnet (illustratives Beispiel: [GRI](#), [TCFD](#)). Auch hierbei handelt es sich um anhangsfremde Angaben, die von der inhaltlichen Prüfung durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind.

Die einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen wurden auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Instone Real Estate Group SE aufgestellt.

Im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwendende Rechnungslegungs Vorschriften [GRI 2-4](#)

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat in den letzten Jahren verschiedene Änderungen an bestehenden IFRS vorgenommen und neue IFRS sowie Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) veröffentlicht. Primäres Ziel der Sammelstandards ist die Klarstellung von Inkonsistenzen und Formulierungen. Die nachfolgenden Standards, die ab dem Geschäftsjahr 2022 neu anzuwenden waren, hatten – bis auf gegebenenfalls ergänzende Angaben im Anhang – keine Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss:

Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****► Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung**► Anhang zum Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

→ Änderungen zu IFRS 3, IAS 16, IAS 37

→ Jährliche Verbesserungen der IFRS, Zyklus 2018–2020

Bereits veröffentlichte, aber noch nicht umgesetzte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Neben den vorstehend genannten, verpflichtend anzuwendenden IFRS hat das IASB weitere geänderte IAS sowie IFRS veröffentlicht, die aber erst zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtend anzuwenden sind. Verschiedene dieser Standards sind bereits in EU-Recht überführt worden (Endorsement). Eine freiwillige vorzeitige Anwendung dieser Standards wird ausdrücklich zugelassen beziehungsweise empfohlen. Instone Real Estate macht von diesem Wahlrecht keinen Gebrauch. Diese Standards werden zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung im Konzernabschluss umgesetzt.

Bereits in EU-Recht übernommen (Erstanwendungszeitpunkt jeweils in Klammern):

→ IFRS 17 (1. Januar 2023)

→ Änderungen IAS 1 (1. Januar 2023)

→ Änderung IAS 8 (1. Januar 2023)

→ Änderung IAS 12 (1. Januar 2023)

Noch nicht in EU-Recht übernommen (Erstanwendungszeitpunkt jeweils in Klammern):

→ Änderungen IFRS 16 (1. Januar 2024)

→ Änderungen IAS 1 (1. Januar 2024)

Für die neuen und geänderten Standards wird mit Ausnahme neuer beziehungsweise modifizierter Anhangangaben mit keiner wesentlichen Auswirkung auf den Konzernabschluss gerechnet.

Konsolidierungskreis  GRI 2-4

Die Beteiligungen der Instone Real Estate Group SE umfassen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und Finanzbeteiligungen.

In den Konzernabschluss von Instone Real Estate werden neben der Instone Real Estate Group SE alle Tochterunternehmen, die die Instone Real Estate Group SE beherrscht, nach der Erwerbsmethode einbezogen. Ein Beherrschungsverhältnis liegt vor, wenn Instone Real Estate als Anleger die fortlaufende Möglichkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten der Tochtergesellschaft zu bestimmen. Maßgebliche Tätigkeiten sind Tätigkeiten, die die Rendite bedeutend beeinflussen. Darüber hinaus muss die Instone Real Estate Group SE in Form schwankender Renditen beteiligt und in der Lage sein, diese mit den ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und Rechten zu ihren Gunsten zu beeinflussen. In der Regel liegt ein Beherrschungsverhältnis dann vor, wenn direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte gehalten wird. In Konzerngesellschaften kann ein Beherrschungsverhältnis auch durch vertragliche Vereinbarung entstehen.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen werden unter Verwendung der Equity-Methode erfasst. Ein Gemeinschaftsunternehmen liegt dann vor, wenn der Instone-Konzern auf Basis einer vertraglichen Verpflichtung zusammen mit Dritten Aktivitäten gemeinschaftlich führt. Entscheidungen über maßgebliche Tätigkeiten werden dabei einstimmig unter den Partnern getroffen. Die Partner besitzen Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens. Ein assoziiertes Unternehmen liegt dann vor, wenn der Instone-Konzern maßgeblichen Einfluss ausüben kann, ohne dieses Unternehmen beherrschen zu können.

Zum 31. Dezember 2022 sind neben der Instone Real Estate Group SE insgesamt 17 (Vorjahr: 18) inländische und zwei (Vorjahr: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden Konzernabschlusses und voll konsolidiert. Im Geschäftsjahr wurde die BEYOUTOPE GmbH entkonsolidiert. Dadurch sind Vorräte in Höhe von 10.570 Tsd. Euro und Verbindlichkeiten in Höhe von 7.810 Tsd. Euro aus der Konzernbilanz abgegangen, sowie ein Verlust in Höhe von -2.760 Tsd. Euro entstanden.

Am 31. Dezember 2022 wurden acht Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: acht) und ein assoziiertes Unternehmen (Vorjahr: eins) nach der Equity-Methode



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

bewertet. Für die Bewertung nach der Equity-Methode wurde jeweils der letzte verfügbare Jahresabschluss zugrunde gelegt.

Insgesamt sechs Tochterunternehmen (Vorjahr: sechs) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Aufgrund ihrer insgesamt geringen Bedeutung wurden fünf Gesellschaften (Vorjahr: fünf) nicht auf Basis der Equity-Methode in den Konzernabschluss aufgenommen. Diese Gesellschaften sind sowohl einzeln als auch insgesamt für die Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von Instone Real Estate von untergeordneter Bedeutung.

Eine detaillierte Übersicht über alle von der Instone Real Estate Group SE direkt oder indirekt gehaltenen Anteile ist in der Anteilsbesitzliste aufgeführt. [☰ Seite 245 f.](#)

Unternehmenszusammenschlüsse [🔗 GRI 2-4](#)

Unternehmenszusammenschlüsse werden zum Anschaffungswert bilanziert, sobald die Beherrschung auf den Instone-Konzern übergeht.

Die für den Erwerb gezahlte Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Gleiches gilt für die erworbenen identifizierbaren Nettovermögenswerte und -schulden. Entstandener Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich einer Prüfung auf Wertminderung unterzogen. Sämtliche Gewinne aus Erwerben zu Preisen, die unter dem Marktwert liegen, werden unmittelbar ertragswirksam verbucht. Transaktionskosten werden verbucht, wenn sie entstehen, soweit es sich nicht um die Begebung von Schuldverschreibungen oder Aktienpapieren handelt.

Die gezahlte Gegenleistung enthält nicht die Beträge, die für die Begleichung von Forderungen aus Beziehungen aus der Vergangenheit erforderlich sind. Diese Beträge werden grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Bedingte Gegenleistungen werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt erfasst. Wenn eine Verpflichtung zur Entrichtung einer bedingten Gegenleistung, die die Voraussetzungen der Definition eines Finanzinstruments erfüllt, als Eigenkapital klassifiziert wird, wird sie sodann nicht neu bewertet und bei Erfüllung im Eigenkapital erfasst. In sonstiger Hinsicht wird eine bedingte Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert zum

jeweiligen Bilanzstichtag bewertet. Nachfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der bedingten Gegenleistung werden aufwandswirksam verbucht.

Erwerb nicht beherrschender Anteile

Nicht beherrschende Anteile werden auf der Grundlage ihres Anteils gemessen, den sie zum Zeitpunkt des Erwerbs an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Erwerbers ausmachen. Änderungen an Beteiligungen des Konzerns an einer Tochtergesellschaft, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen behandelt.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse der Gesellschaften, die dem Konsolidierungskreis angehören, werden unter Verwendung einheitlicher Rechnungslegungsgrundsätze erstellt. Konzerninterne Salden, Geschäftsvorfälle, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden in voller Höhe eliminiert. Auf temporäre Differenzen aus Konsolidierungsmaßnahmen werden latente Steuern abgegrenzt. Für Wertminderungsaufwand, der für Konzerngesellschaften in deren Einzelabschlüssen erfasst ist, erfolgt eine entsprechende Konsolidierungsanpassung.

Die gleichen Konsolidierungsgrundsätze gelten auch für Anteile an nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften. Dazu gehören die Gemeinschaftsunternehmen des Instone-Konzerns.

Die Abschlüsse aller nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften werden gemäß einheitlichen Konzern-Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Fremdwährungsumrechnung

Alle vollständig konsolidierten Unternehmen und nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften erstellen ihre Einzelabschlüsse in Euro.

Rechnungslegungsgrundsätze

Der Ansatz der Vermögenswerte und Schulden erfolgt nach dem Anschaffungskostenprinzip. Davon ausgenommen sind derivative Finanzinstrumente,



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Wertpapiere und Anteile an Beteiligungsunternehmen, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt sind.

Geschäfts- oder Firmenwerte aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften werden zu Anschaffungskosten angesetzt und werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest nach IAS 36 unterzogen. Der in der Niederlassung Bayern Nord als zahlungsmittelgenerierende Einheit bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert wird als immaterieller Vermögenswert mit unbestimmbarer Nutzungsdauer eingestuft, da dieser weder einen Produktlebenszyklus hat noch einer technischen, technologischen oder kommerziellen Abnutzung sowie anderen Restriktionen unterliegt.

Die jährliche Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte wird im Instone-Konzern zum 31. Dezember des Geschäftsjahres durchgeführt. Im Rahmen der Werthaltigkeitstests wird der erzielbare Betrag einer Niederlassung mit dem Buchwert verglichen. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird anhand des individuellen Nutzungswerts der zugeordneten Projektentwicklungen bestimmt. Dieser entspricht dem Barwert der zukünftigen Cashflows, die voraussichtlich aus der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten erzielt werden können. Der Nutzungswert wird auf der Grundlage eines Projektbewertungsmodells (Discounted-Cashflow-Methode) ermittelt. Der Bestimmung liegen projektbezogene Cashflow-Planungen der nächsten vier Jahre zugrunde, die grundsätzlich auf der vom Vorstand genehmigten und zum Zeitpunkt der Durchführung des Werthaltigkeitstests gültigen Projektplanung über den Entwicklungszeitraum basieren. Eine Annahme von Cashflows über den Planungszeitraum der Projekte hinaus wurde nicht getroffen. In diese Planung fließen Erfahrungen ebenso wie Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung ein. Die Kapitalkostensätze basieren auf dem Konzept der durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten (WACC). Es erfolgt eine Nach-Steuer-Betrachtung des Nutzungswerts durch Diskontierung der Cashflows mit einem für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit separat ermittelten Kapitalkostensatz nach Steuern. Eine ewige Rente wird nicht angesetzt.

Erworbene **immaterielle Vermögenswerte** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst. Dabei handelt es sich ausschließlich um Software für kommerzielle und technische Anwendungen. Immaterielle Vermögenswerte werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte umfassen selbst entwickelte Software und werden zu Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von drei Jahren bilanziert. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. In diesen Kosten sind nur die Kosten enthalten, die direkt einem Posten in den Sachanlagen zurechenbar sind. Sachanlagen werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis acht Jahren abgeschrieben. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

Verluste aus Wertminderung werden für materielle und immaterielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr erzielbarer Betrag unter ihren Buchwert fällt. Wenn der Grund für einen zu einem früheren Zeitpunkt entstandenen Wertminderungsverlust nicht mehr besteht, erfolgt eine Wertaufholung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Leasingverhältnisse werden unter Anwendung der Regelungen von IFRS 16 bilanziell abgebildet. Dabei werden zum Zeitpunkt der Bereitstellung des Leasingobjekts das Nutzungsrecht als Vermögenswert und die damit verbundene Zahlungsverpflichtung als Leasingverbindlichkeit in der Bilanz angesetzt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit des Leasingvertrags und wirtschaftlicher Nutzungsdauer des Leasinggegenstands abgeschrieben. Zahlungsverpflichtungen werden mit dem entsprechenden Grenzkapitalkostensatz abgezinst. Die Abzinsung wird grundsätzlich unter Anwendung laufzeit- und währungsspezifischer Grenzfremdkapitalkostensätze ermittelt, es sei denn, der den Leasingzahlungen zugrunde liegende Zinssatz ist verfügbar. Jede Leasingrate wird in Tilgungszahlung und Zinsaufwand aufgeteilt. Der Zinsaufwand wird über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

Ausgenommen von dieser Bilanzierung sind kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von nicht länger als zwölf Monaten sowie Leasingvereinbarungen, bei denen der dem Leasingvertrag zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist. Die Wertgrenze beläuft sich dabei auf 5 Tsd. Euro. Solche Vereinbarungen werden zum Zahlungszeitpunkt aufwandswirksam erfasst. Aus dem Anwendungsbereich ausgenommen sind zudem Nutzungsrechte an immateriellen Vermögenswerten. In Verträgen, die neben Leasingkomponenten

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird nur bei unwesentlichen Anlageklassen keine Trennung vorgenommen.

Der Instone-Konzern erwirtschaftet in geringem Maße auch Erträge aus Leasingverhältnissen durch den Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien, die zum Abbruch oder zur Sanierung bestimmt sind. Aus diesen Leasingverhältnissen werden keine auf lange Zeit bestimmte Erträge erwartet, da es das Ziel des Instone-Konzerns ist, die Mietverhältnisse zu beenden.

Nach der **Equity-Methode erfasste Anteile** werden zu Anschaffungskosten bewertet und in den Folgezeiträumen anteilig zu den Nettovermögenswerten erfasst. Der volle Buchwert wird jährlich auf Wertminderung getestet; Entnahmen und sonstige Änderungen im Eigenkapital erhöhen oder verringern den Beteiligungsbuchwert. Nach der Equity-Methode erfasste Anteile unterliegen dann einer Wertminderung, wenn ihr erzielbarer Betrag unter ihren Buchwert fällt.

Übrige Finanzanlagen enthalten Beteiligungen und Wertpapiere, die ausschließlich in die Bewertungskategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ fallen. Sie werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte enthalten Finanzforderungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode (unter Berücksichtigung von Faktoren wie Aufschlägen und Rabatten) bewertet. Unverzinsliche beziehungsweise niedrig verzinsliche Ausleihungen werden im Rahmen des erstmaligen Ansatzes mit ihrem diskontierten Betrag unter Verwendung eines aktuellen marktüblichen Zinssatzes bilanziert und in der Folge unter Verwendung der Effektivzinsmethode fortgeschrieben. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist. Instone Real Estate wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

Langfristige Darlehen, die in den Finanzverbindlichkeiten erfasst sind, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Zinstragende Darlehen zu normalen Marktsätzen sind mit ihrem Nennwert ausgewiesen.

Latente Steuern entstehen aufgrund von temporären Differenzen zwischen der IFRS- und der Steuerbilanz der verschiedenen Unternehmen sowie als Folge der Konsolidierung.

Latente Steueransprüche werden auch bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauffolgenden Jahren entstehen. Latente Steuern müssen aktiviert werden, wenn mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteile in Anspruch genommen werden können. Ihre Höhe wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Konzernintern werden die für die verschiedenen Unternehmen anwendbaren Gewerbesteuerätze als Grundlage genommen. Für alle sonstigen Zwecke werden latente Steuern auf der Grundlage der Steuervorschriften bewertet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung in Kraft sind beziehungsweise erlassen wurden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet.

Vorräte sind Vermögenswerte, die sich in der Fertigung befinden (unfertige Erzeugnisse) und für die noch kein Verkaufsvertrag geschlossen wurde. Sie werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten die vollständigen produktionsbezogenen Kosten. Fremdkapitalkosten für Vorräte, die zu den qualifizierten Vermögenswerten gehören, werden als Kostenbestandteile aktiviert. Wenn der erzielbare Betrag unter den zu einem bestimmten Bilanzstichtag aktivierten Kosten liegt, wird der geringere erzielbare Betrag in Ansatz gebracht. Wenn sich der Nettoveräußerungswert von Vorräten in der Folge erhöht, muss der sich daraus ergebende Gewinn angesetzt werden. Dies erfolgt durch die Erhöhung der Bestandsveränderungen. Zum Zwecke der kommerziellen Darstellung sind die Vorräte aus den einzelnen größeren Projektentwicklungsmaßnahmen in mehrere Teilprojektentwicklungsmaßnahmen aufgesplittet. Diese Aufspaltung hat keine Auswirkungen auf die Bewertung. Konzernintern wird das jeweilige Gesamtprojekt als Sondermaßeinheit in den kurzfristigen Vermögenswerten erfasst. Die sich aus individuellen Teilprojekteinheiten ergebenden Risiken können durch Chancen aus anderen Teilprojekten kompensiert werden. Einem über den Buchwert hinausgehenden Wertminderungsbedarf wird durch den Ansatz einer Rückstellung für Drohverluste Rechnung getragen.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Forderungen und Verbindlichkeiten aus individuell verhandelten Kundenverträgen sind unter **Vertragsvermögenswerten** und **Vertragsverbindlichkeiten** aufgeführt. Diese Forderungen und Verbindlichkeiten werden nach dem Standard IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ bilanziert und bewertet.

Die Kundenverträge der Gesellschaft erfüllen die Kriterien zur Identifizierung eines Vertrags nach IFRS 15. Zur Bewertung werden die jeweiligen möglicherweise trennbaren Leistungsverpflichtungen aus den jeweiligen Verträgen zu einer Leistungsverpflichtung zusammengefasst, da ein einzelner Nutzen getrennter Leistungsverpflichtungen für den Kunden nicht besteht und die Verträge auch die Übergabe getrennter Leistungsverpflichtungen nicht vorsehen. Auch nachträglich vereinbarte Sonderwünsche des Kunden werden mit zu der einen Leistungsverpflichtung hinzugerechnet.

Die Verträge werden grundsätzlich als Verträge mit Festpreis angesehen. Nachträgliche Sonderwünsche werden auf den Festpreis aufgeschlagen. Sollte im Strukturvertrieb der Verkauf mehrerer Wohneinheiten in einem Vertrag zusammengefasst werden, wird im Vertrag für jede Wohneinheit ein getrennter Festpreis vereinbart. Im Investorenvertrieb werden grundsätzlich auch immer Verträge mit getrennt aufgeführten Festpreisen geschlossen, sollte es sich bei der Leistungsverpflichtung des Vertrags um mehrere Gebäude mit getrennten Bauabschnitten handeln. Die Verträge im Investorenvertrieb enthalten, neben dem grundsätzlich vereinbarten Festpreis, in manchen Fällen eine Anpassungsklausel zum Festpreis auf Basis der errichteten Wohnfläche nach endgültiger Fertigstellung. Die Verträge zur Veräußerung von Wohnimmobilien werden grundsätzlich nach einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bewertet. Bei Verträgen im Einzelvertrieb liegt meist ein Rücktrittsrecht bis zu einer Vermarktungsquote von 30 % der Wohneinheiten eines Bauabschnitts vor, sodass erst nach Erreichung dieser Quote die zeitraumbezogene Erlösrealisierung begonnen wird. Ansonsten wird bei Verträgen im Strukturvertrieb oder im Investorenvertrieb die zeitraumbezogene Erlösrealisierung direkt mit Wirksamkeit des Vertrags begonnen. Als Bemessungsgrundlage der erwarteten Erlöse für alle Verträge wird grundsätzlich der vereinbarte Festpreis angenommen, da die Anpassung auf die errichteten Wohnflächen bei Investorenverträgen vor Fertigstellung nicht eindeutig bestimmbar ist. Die Bestimmung des Leistungsfortschritts erfolgt nach der inputorientierten Cost-to-Cost-Methode auf Basis des Leistungsstands der Erfüllungskosten. Für die Ermittlung der Kosten wird für jeden Bauabschnitt ein eigenes Projektkonto geführt, auf dem die erbrachten Kosten erfasst und den geplanten Kosten gegenübergestellt werden. Bei

Verträgen im Einzel- und Strukturvertrieb wird zusätzlich zum Leistungsfortschritt auch die Vermarktungsquote des Bauabschnitts in die Bewertung einbezogen. Der unverkaufte Teil des Bauabschnitts wird nach IAS 2 als Vorratsvermögen bewertet.

Verträge im Einzel- und Strukturvertrieb werden grundsätzlich mit einem Ratenzahlungsplan nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geschlossen. Für Verträge im Investorenvertrieb werden im Regelfall ebenfalls an die MaBV-Regelungen angelehnte Ratenzahlungspläne vereinbart.

In den Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten werden die erhaltenen Anzahlungen der Kunden auf die geschlossenen Verträge saldiert mit den Forderungen aus der Erfüllung des Vertrags ausgewiesen. Grundsätzlich übersteigen die Forderungen aus der Erfüllung die erhaltenen Anzahlungen zum Vertrag und der saldierte Wert wird als Vertragsvermögenswert ausgewiesen. In Einzelfällen können die erhaltenen Anzahlungen die Forderungen aus der Erfüllung übersteigen, sodass der saldierte Wert als Vertragsverbindlichkeit ausgewiesen wird.

Die angefallenen zusätzlichen Vertragsanbahnungskosten werden ebenfalls in der Bilanz in der Position „Vertragsvermögenswerte“ aktiviert. Ab dem Beginn der Erlösrealisierung werden die bisher angefallenen und aktivierten Vertriebsprovisionen über die GuV-Position „Materialaufwand“ abgeschrieben. Die Abschreibung wird dabei am Erfüllungsstand bemessen, sodass Vertragsanbahnungskosten auf den noch nicht erfüllten Teil aktiviert bleiben.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen werden in einem einzigen Geschäftszyklus von Instone Real Estate realisiert. Folglich werden sie auch dann als kurzfristige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten eingestuft, wenn die Realisierung des gesamten Bauvertrags mehr als ein Jahr in Anspruch nimmt.

Die Verträge mit Kunden im Instone-Konzern sehen grundsätzlich keine Rücknahmeverpflichtungen und Garantien – über den gesetzlichen Gewährleistungsrahmen hinaus – vor.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem hinreichende Sicherheit darüber besteht, dass die mit der Zuwendung verbundenen Bedingungen erfüllt sind

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

und die Zuwendung erlangt wird. In der Bilanz werden Forderungen aus diesen Zuschüssen innerhalb der sonstigen Forderungen ausgewiesen. Die Zuschüsse werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, da Erhalt und Verwendung der Zuschüsse an die ebenfalls kurzfristig ausgewiesenen Vertragsvermögenswerte und Vorräte gekoppelt sind. Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand werden in den sonstigen Verbindlichkeiten gezeigt. Die Zuschüsse werden entsprechend dem Baufortschritt vereinnahmt und in den Perioden als Ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen, die durch die Zuwendung der öffentlichen Hand kompensiert werden sollen, als Aufwand angesetzt werden. Als Zuwendungen der öffentlichen Hand werden im Instone-Konzern Ertragszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen erfasst. Der Ausweis erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge.

Flüssige Mittel (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) gibt es in der Form von Barmitteln und Bankguthaben. Sie umfassen zudem alle Kapitalanlagen mit einer Restlaufzeit zum Anschaffungszeitpunkt von bis zu drei Monaten. Flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

Eigene Anteile werden mit dem Wert der gezahlten Gegenleistung, einschließlich direkt zurechenbarer Nebenkosten, vom Eigenkapital abgezogen. Werden diese Anteile wieder ausgegeben, wird die Differenz zwischen Anschaffungskosten und Ausgabekurs im Falle von Mehrerlösen in die Kapitalrücklage eingestellt, im Fall von Mindererlösen mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Die Anschaffungskosten werden dabei mithilfe der Durchschnittskostenmethode als Verbrauchsfolgeverfahren ermittelt.

Rückstellungen werden für sämtliche rechtliche und faktische Verbindlichkeiten gegenüber Dritten gebildet, die zum Stichtag des Abschlusses aus in der Vergangenheit getätigten Transaktionen bestehen, von denen es wahrscheinlich ist, dass sie zu einem Abgang von Ressourcen führen, deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Rückstellungen werden zu ihrem erwarteten Erfüllungswert angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen verrechnet. Sämtliche langfristige Rückstellungen werden zu ihrem erwarteten Erfüllungswert verbucht und auf den Stichtag des Jahresabschlusses abgezinst. Weiterhin werden sämtliche Kostensteigerungen, mit denen zum Erfüllungsdatum gerechnet wird, bei der Berechnung dieses Betrags berücksichtigt.

Für leistungsorientierte Pläne werden **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** angesetzt. Diese enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnete aktive und ehemalige Arbeitnehmer und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen und Pensionssteigerungen, mit denen in der Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarien Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden (in erster Linie den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck).

Die Rückstellung ergibt sich aus dem aktuarischen Barwert der Verpflichtung und dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens, das für die Erfüllung der Pensionsverpflichtung erforderlich ist. Der Dienstzeitaufwand ist im Personalaufwand enthalten. Der Nettozinsertrag ist Bestandteil der Finanzerträge. Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Nettoverbindlichkeiten beziehungsweise Nettovermögenswerten werden vollständig in der Periode angesetzt, in der sie entstehen. Sie werden im Eigenkapital ausgewiesen, sind nicht ergebniswirksam und werden nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Auch in Folgejahren werden sie nicht in den Gewinnen und Verlusten ausgewiesen.

Für beitragsorientierte Versorgungspläne geht Instone Real Estate keine weiteren Verpflichtungen ein, die die Beitragszahlungen für Sonderfonds überschreiten würden. Die Beitragszahlungen sind als Personalaufwand erfasst.

Alle **sonstigen Rückstellungen** tragen sämtlichen erkennbaren Risiken angemessene Rechnung. Sie werden mit dem Betrag angesetzt, der aufgrund einer vorsichtigen kaufmännischen Einschätzung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen des Konzerns zu erfüllen. In diesem Zusammenhang wird der Betrag angesetzt, der unter Berücksichtigung des Einzelfalls als am wahrscheinlichsten erscheint.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aktienbasierte Vergütungen werden gemäß den Vorschriften des IFRS 2 bilanziert. Unter diese Vorschrift fallen die langfristigen aktienbasierten Vergütungsprogramme mit Barausgleich sowie die Ausgabe von Mitarbeiteraktien. Verpflichtungen aus langfristigen aktienbasierten Anreizplänen werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet und innerhalb der Personalarstellungen ausgewiesen.

Nicht derivative **Finanzverbindlichkeiten** (einschließlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) werden gemäß IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode angesetzt. Die erstmalige Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert einschließlich der Transaktionskosten.

Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen beinhalten die Kommanditanteile von Minderheitsgesellschaftern. Sie werden bei Zugang zum Konzern erfolgsneutral mit dem Barwert ihres Rückzahlungsbetrags als Verbindlichkeit erfasst. Die Folgebewertung geschieht erfolgswirksam.

Ertragsteuerverbindlichkeiten umfassen Verpflichtungen zur Zahlung von tatsächlichen Ertragsteuern. Ertragsteuerverbindlichkeiten werden mit den entsprechenden Steuerrückerstattungsansprüchen verrechnet, sofern sie im selben Rechtsraum bestehen und im Hinblick auf Art und Fälligkeit identisch sind.

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten aus bereits stattgefundenen Ereignissen, die von dem Unternehmen nicht vollständig beherrscht werden können, beziehungsweise bestehende Verpflichtungen gegenüber Dritten, die wahrscheinlich nicht zu einem Abfluss von Ressourcen führen werden beziehungsweise deren Höhe nicht hinreichend zuverlässig geschätzt werden kann. Grundsätzlich werden Eventualverbindlichkeiten nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Das **Ergebnis je Aktie** wird durch Division des auf die Anteilseigner des Instone-Konzerns entfallenden Netto-Konzernergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien geteilt.

Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze des Konzerns sowie die Erfassung und Bewertung beeinflussen können. Die Schätzungen basieren auf Erfahrungswerten aus der Vergangenheit und sonstigem Wissen, das im Hinblick auf die zu verbuchenden Transaktionen besteht. Die faktischen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen sind insbesondere erforderlich für die Bewertung von Vorräten und Vertragsvermögenswerten, die Zuweisung von Kaufpreisen, die Wirksamkeit von Verkaufsverträgen, den Erhalt ausstehender Genehmigungen, den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuerforderungen, den Ansatz von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsverbindlichkeiten, den Ansatz von Rückstellungen für Pensionen sowie für sonstige Rückstellungen.

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management- und Reporting-System, das Instone Real Estate für ihre Segmente verwendet. Instone Real Estate ist in nur einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2022 hat der Instone-Konzern mit einem Kunden Umsätze in Höhe von 16,38 % (Vorjahr: 18,58 %) der berichteten Gesamtumsätze erzielt. Dies entsprach 92.978 Tsd. Euro (Vorjahr: 137.933 Tsd. Euro). Aufgrund der Homogenität der Leistungen, die diesem Kunden und den übrigen Kunden gegenüber erbracht werden, wird weiterhin nur ein Geschäftssegment dargestellt.

Die interne Berichterstattung für das eine Geschäftssegment weicht allerdings von den Zahlen aus der IFRS-Rechnungslegung ab. Instone Real Estate fokussiert die interne Berichterstattung insbesondere auf die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen. Aus diesem Grund führt Instone Real Estate für dieses eine Geschäftssegment diese Segmentberichterstattung durch.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Die interne Unternehmenssteuerung des Geschäftssegments baut insbesondere auf dem internen Berichtswesen zur Darstellung der wesentlichen Entwicklungen im Hinblick auf die immobilienwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen, ergänzt um eine Betrachtung der wesentlichen Projektmeilensteine und der Liquiditätsentwicklung, auf.

Instone Real Estate steuert ihr Segment über die bereinigte Ertragslage mit den wichtigen Steuerungskennziffern bereinigte Umsatzerlöse, bereinigtes Rohergebnis und bereinigtes Ergebnis nach Zinsen und Steuern.

Bereinigter Umsatz

Die Leistungserbringung des Geschäftssegments wird über den bereinigten Umsatz auf Basis der zeitraumbezogenen beziehungsweise zeitpunktbezogenen Erlösrealisierung nach IFRS berichtet. Der bereinigte Umsatz wird unter Hinzurechnung von Umsatzrealisierungen aus Share Deals in gleicher Weise wie aus Asset Deals ohne die Effekte aus Kaufpreisallokationen ermittelt.

Bereinigtes Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis dient zur Analyse des projektbasierten Unternehmenserfolgs und wird ermittelt aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Materialaufwands, der Bestandsveränderungen, der materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge der indirekten Vertriebskosten sowie der aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen und Share Deals.

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ermittelt sich aus dem bereinigten Rohergebnis abzüglich des Plattformaufwands, bestehend aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Abschreibungen, Beteiligungs- und sonstigem Ergebnis, Finanzergebnis sowie Ertragsteuern, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen und Share Deals sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte. Seit dem Geschäftsjahr 2020 werden Ergebnisse von Gemeinschaftsunternehmen in das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern einbezogen, da in dieser Position zu erfassende künftige Ergebnisse von Projektgesellschaften dem operativen Ergebnis zuzurechnen sind.

Die Effekte zur bereinigten Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

Share-Deal-Effekte

Die Projektgesellschaften Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH und Westville 5 GmbH sind handelsrechtlich als vermögensverwaltende Gesellschaften konzipiert und stellen ein Großprojekt in Frankfurt am Main dar. Instone Real Estate hat diese Projektgesellschaften in Form eines Share Deals mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Wohnanlage bereits veräußert. In der bereinigten Ertragslage wird das Gesamtprojekt „Westville“ analog zu den anderen Projekten im Instone-Konzern in einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 geführt. Im Konzernabschluss werden diese Gesellschaften gemäß IAS 2 bewertet und einbezogen. Die Effekte aus dieser unterschiedlichen Bewertung bilden sich in den Umsatzerlösen mit 49.562 Tsd. Euro (Vorjahr: 45.070 Tsd. Euro), dem Projektaufwand mit - 50.640 Tsd. Euro (Vorjahr: - 36.895 Tsd. Euro) und den Ertragsteuern mit 185 Tsd. Euro (Vorjahr: - 131 Tsd. Euro) ab.

Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Jahr 2019 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 31. Dezember 2022 noch Zuschreibungen in Höhe von 17.098 Tsd. Euro (Vorjahr: 31.358 Tsd. Euro) aus Kaufpreiszusweisungen enthalten. Die laufenden Amortisationen dieser Kaufpreisallokationen auf Basis der fortschreitenden Realisierung der in diesen Erstkonsolidierungen enthaltenen Projekte werden für die interne Berichterstattung bereinigt. Die Bereinigung der Amortisation von Kaufpreiszusweisungen entfiel mit 3.932 Tsd. Euro (Vorjahr: - 2.707 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit - 10.328 Tsd. Euro (Vorjahr: 14.362 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und mit - 4.512 Tsd. Euro (Vorjahr: - 4.061 Tsd. Euro) auf Ertragsteuern. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2025 auslaufen werden.

Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Im Geschäftsjahr wurden indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 2.811 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.985 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Es wurden sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 2.066 Tsd. Euro als

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Einmaleffekte bereinigt. Im Geschäftsjahr wurden materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge (Erträge, denen ein direkt zuordenbarer Posten im Materialaufwand gegenübersteht) in Höhe von 10.176 Tsd. Euro (Vorjahr: 574 Tsd. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 3.231 Tsd. Euro (Vorjahr: – 3.980 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

In der folgenden Tabelle sind die Unterschiede aus der Bewertung der einzelnen Sachverhalte von der bereinigten Ertragslage in die Konzernberichterstattung übergeleitet:

Überleitung bereinigte Ertragslage 2022

TABELLE 063

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	621.007	– 49.562	0	0	– 3.932	567.513
Projektaufwand	– 463.798	50.640	0	– 4.133	– 10.328	– 427.620
Materialaufwand	– 543.805	0	0	– 7.365	0	– 551.170
Bestandsveränderungen	80.007	50.640	0	3.231	– 10.328	123.550
Rohergebnis	157.209	1.078	0	– 4.133	– 14.260	139.894
Plattformaufwand	– 72.466	0	– 2.066	7.365	0	– 67.167
Personalaufwand	– 48.670	0	0	0	0	– 48.670
Sonstige betriebliche Erträge	7.718	0	0	10.176	0	17.894
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 26.734	0	– 2.066	– 2.811	0	– 31.611
Abschreibungen	– 4.780	0	0	0	0	– 4.780
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	3.851	0	0	0	0	3.851
EBIT	88.594	1.078	– 2.066	3.231	– 14.260	76.578
Übriges Beteiligungsergebnis	– 10	0	0	0	0	– 10
Finanzergebnis	– 15.904	0	0	– 3.231	0	– 19.135
EBT	72.680	1.078	– 2.066	0	– 14.260	57.432
Steuern	– 22.641	– 185	654	0	4.512	– 17.661
EAT	50.038	893	– 1.412	0	– 9.748	39.771



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 2021

TABELLE 064

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	783.604	- 45.070	0	0	2.707	741.242
Projektaufwand	- 562.095	36.895	0	- 2.570	- 14.362	- 542.132
Materialaufwand	- 609.485	0	0	1.411	0	- 608.074
Bestandsveränderungen	47.389	36.895	0	- 3.980	- 14.362	65.942
Rohergebnis	221.509	- 8.174	0	- 2.570	- 11.655	199.110
Plattformaufwand	- 80.470	0	0	- 1.411	0	- 81.881
Personalaufwand	- 50.024	0	0	0	0	- 50.024
Sonstige betriebliche Erträge	2.671	0	0	574	0	3.245
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 28.499	0	0	- 1.985	0	- 30.483
Abschreibungen	- 4.619	0	0	0	0	- 4.619
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	14.627	0	0	0	0	14.627
EBIT	155.666	- 8.174	0	- 3.980	- 11.655	131.856
Übriges Beteiligungsergebnis	94	0	0	0	0	94
Finanzergebnis	- 19.285	0	0	3.980	0	- 15.305
EBT	136.475	- 8.174	0	0	- 11.655	116.645
Steuern	- 39.562	131	0	0	4.061	- 35.370
EAT	96.913	- 8.043	0	0	- 7.595	81.275



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

Umsatzerlöse nach Region		
	2022	2021
In Tsd. Euro		
Deutschland	567.377	741.167
Übriges Europa	137	74
	567.513	741.242

TABELLE 065

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse nach Erlösart ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Umsatzerlöse nach Erlösart		
	2022	2021
In Tsd. Euro		
Erlöse aus Bauaufträgen		
Zeitraumbezogene Erlösrealisierung	558.948	671.894
Zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	1.286	63.247
	560.234	735.142
Erlöse aus Leasingverhältnissen		
	6.997	5.854
Sonstige Leistungen		
	282	246
	567.513	741.242

TABELLE 066

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen beträgt 788.589 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.070.644 Tsd. Euro).

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten beträgt – analog zur Laufzeit der Bauausführung – durchschnittlich drei Jahre (Vorjahr: drei Jahre).

2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

Sonstige betriebliche Erträge		
	2022	2021
In Tsd. Euro		
Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	7.313	574
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6.026	1.909
Erträge aus frei gewordenen Verbindlichkeiten	3.880	0
Übrige andere sonstige betriebliche Erträge	676	762
	17.894	3.245

TABELLE 067

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 7.313 Tsd. Euro (Vorjahr: 574 Tsd. Euro) vereinnahmte öffentliche Zuschüsse. Es bestehen keine unerfüllten Bedingungen oder sonstigen Erfolgsunsicherheiten im Zusammenhang mit diesen Zuschüssen. Die übrigen anderen sonstigen Erträge umfassen überwiegend Weiterberechnungen von Kosten an Nachunternehmer sowie Positionen, die nicht an anderer Stelle ausgewiesen werden. Erträge aus frei gewordenen Verbindlichkeiten resultieren aus im Vorjahr abgegrenzten Aufwendungen, deren Eintritt im Geschäftsjahr nicht mehr wahrscheinlich ist.

3 Materialaufwand

Materialaufwand [☞] GRI 201-1		
	2022	2021
In Tsd. Euro		
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-66.784	-229.067
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-484.385	-379.007
	-551.170	-608.074

TABELLE 068



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



4 Personalaufwand

Personalaufwand [☞] GRI 201-1

TABELLE 069

In Tsd. Euro

	2022	2021
Löhne und Gehälter	-42.109	-44.063
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	-6.561	-5.960
	-48.670	-50.024

Die vom Arbeitgeber im Geschäftsjahr an die staatliche Rentenversicherung abgeführten Beiträge beliefen sich auf 2.871 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.473 Tsd. Euro).

Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen 333 Tsd. Euro (Vorjahr: 484 Tsd. Euro). Sie betreffen die im Geschäftsjahr verdienten Versorgungsansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen und die Zahlungen an beitragsorientierte Versorgungssysteme. [☞] GRI 201-3

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lässt sich folgendermaßen aufschlüsseln:

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter¹

TABELLE 070

Anzahl (Durchschnitt)

	2022	2021
Deutschland		
Berlin	31	28
Essen	115	103
Frankfurt a. M.	62	56
Hamburg	30	26
Köln	85	67
Leipzig	38	39
München	17	18
Nürnberg	32	26
Stuttgart	34	29
	444	392
Übriges Europa		
Österreich	0	1
Luxemburg	0	0
	0	1
	444	393

¹ Vorjahr wurde angepasst. Ausweis erfolgt ohne Auszubildende, Praktikanten und Werkstudenten.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen [☞] GRI 201-1		TABELLE 071	
In Tsd. Euro			
	2022	2021	
Beratungs-/Untersuchungsaufwendungen	-8.404	-4.190	
Sonstige Steuern	-3.025	-2.454	
Sonstige Vertriebskosten	-2.811	-1.985	
Kosten für EDV und IT	-2.733	-2.377	
Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	-2.378	-3.144	
Leasingaufwand inklusive Nebenkosten	-1.540	-1.890	
Reisekosten	-1.362	-827	
Versicherungen	-1.243	-1.304	
Veränderung Gewährleistungs- und sonstige Rückstellungen	-2.061	-4.449	
Gewährleistungskosten	-1.181	-1.529	
Aufwand aus Struktur- und Anpassungsmaßnahmen	-640	-597	
Bewirtungskosten	-637	-177	
Aufsichtsratsantenne	-602	-495	
Prüfungsaufwendungen	-606	-1.011	
Kosten des Post-/Zahlungsverkehrs, Telekommunikationskosten	-468	-386	
Weiterbildungsaufwendungen	-460	-287	
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.460	-3.380	
	-31.611	-30.483	

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Personalbeschaffungskosten, Bewirtungskosten, Beiträge an Verbände, Büromaterial und andere Aufwendungen, die nicht an anderer Stelle erfasst werden.

6 Abschreibung und Wertminderung

Wie im Vorjahr erfolgte keine Wertminderung auf Geschäfts- oder Firmenwerte, immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen.

Die Abschreibungen des Leasingvermögens teilen sich auf folgende Klassen auf: Immobilien 2.110 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.038 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 1.075 Tsd. Euro (Vorjahr: 986 Tsd. Euro) und Sonstiges 204 Tsd. Euro (Vorjahr: 443 Tsd. Euro).

Abschreibungen

TABELLE 072

In Tsd. Euro

	2022	2021
Leasingvermögen	-3.388	-3.467
Sachanlagen	-873	-1.009
Immaterielle Vermögenswerte	-519	-143
	-4.780	-4.619



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

7 Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus at Equity bewerteten Beteiligungen sowie das übrige Beteiligungsergebnis ergeben sich wie folgt:

Beteiligungsergebnis		TABELLE 073	
In Tsd. Euro			
	2022	2021	
Bewertungsergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen			
beeboard GmbH	-130	-24	
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	-43	4.996	
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	1.722	-115	
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	-107	7.925	
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	1.513	1.678	
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	-50	438	
Twelve GmbH & Co. KG	1.098	0	
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	-167	41	
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	14	-310	
	3.851	14.627	
Übriges Beteiligungsergebnis			
Veränderung aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	-13	2	
Sonstiges übriges Beteiligungsergebnis	3	92	
	-10	94	

8 Finanzergebnis

Finanzergebnis

TABELLE 074

In Tsd. Euro

	2022	2021
Finanzertrag		
Zinsen und ähnliche Erträge	2.208	1.285
	2.208	1.285
Finanzaufwand		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-21.254	-16.620
davon Zinsaufwand aus Leasingverhältnissen	-313	-311
Zinsanteile an Rückstellungszuführungen	-129	-123
davon Nettozinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen	-101	-53
	-21.384	-16.743
Übriges Finanzergebnis		
Ertrag aus langfristigen Wertpapieren	40	153
	40	153

Der Finanzertrag setzt sich im Wesentlichen aus Zinserträgen für Geldanlagen und Darlehen zusammen. Die Finanzaufwendungen bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwand für Geldanlagen und sonstigen Darlehen.

Im Geschäftsjahr wurden Zinserträge in Höhe von 2.208 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.285 Tsd. Euro) für Finanzinstrumente angesetzt, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wurden; der Zinsaufwand für diese Finanzinstrumente belief sich auf -20.942 Tsd. Euro (Vorjahr: -16.192 Tsd. Euro).

Der Nettozinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von -101 Tsd. Euro (Vorjahr: -53 Tsd. Euro) beinhaltet die jährlich auf den Nettobarwert der Pensionsverpflichtungen zugerechneten Zinsen in Höhe von -267 Tsd. Euro (Vorjahr: -182 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Planvermögen in Höhe von 166 Tsd. Euro (Vorjahr: 129 Tsd. Euro) verrechnet. [GRI 201-3](#)



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

9 Ertragsteuern

Ertragsteuern

TABELLE 075

In Tsd. Euro

	2022	2021
Tatsächliche Ertragsteuern		
Gewerbesteuer	-8.322	-6.522
Körperschaftsteuer	-7.091	-8.253
	-15.413	-14.775
Latente Steuern		
Latente Steuern	-2.248	-20.595
	-17.661	-35.370

Die Veränderung der erfolgsneutralen latenten Steuern beträgt 1.490 Tsd. Euro (Vorjahr: 286 Tsd. Euro). Die Veränderung der erfolgsneutralen laufenden Steuern beläuft sich auf 86 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

Auf temporäre Unterschiede in Höhe von 7.976 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.763 Tsd. Euro) zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile an diesen Konzerngesellschaften („Outside Basis Differences“) wurden keine latenten Steuern gebildet, da die Veräußerung der betroffenen Beteiligungen auf unbestimmte Zeit nicht vorgesehen ist.

Die Überleitung der theoretischen Ertragsteuern auf die angesetzten Ertragsteuern stellt sich folgendermaßen dar:

Steuerliche Überleitung

TABELLE 076

In Tsd. Euro

	2022	2021
Ergebnis vor Steuern	57.432	116.645
Theoretischer Steueraufwand 31,640 % (Vorjahr: 31,744 %)	18.172	37.028
Abweichung vom erwarteten Steuersatz des Konzerns	-348	-2.297
Steuereffekt aus Steuersatzänderungen	-433	381
Erstmaliger Ansatz bisher nicht angesetzter aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Zinsvorträge	0	39
Nutzung von Verlust- und Zinsvorträgen, auf die zuvor keine latenten Steuern gebildet worden sind	-101	-1
Periodenfremde Ertragsteuern	-832	-1.630
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen und permanente Differenzen	590	725
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	330	1.127
Wertänderungen und Nichtansatz von latenten Steuern	284	0
Sonstige Effekte	0	-1
Effektiver Steueraufwand	17.661	35.370
Effektiver Steuersatz	30,75 %	30,32 %



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Überleitung wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Für den Instone-Konzern wurde ein Steuersatz von 31,640 % (Vorjahr: 31,744 %) als erwarteter Steuersatz angesetzt.

10 Ergebnis je Aktie

Ergebnis je Aktie

TABELLE 077

	2022	2021
Nettoergebnis für die Aktionäre der Instone Real Estate Group SE (in Tsd. Euro)	40.586	83.051
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)	45.890.036	46.988.336
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,88	1,77

Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der Anteil des Nettokonzernergebnisses, der auf die Instone-Aktionäre entfällt, durch den gewichteten Durchschnitt an in Umlauf befindlichen Aktien geteilt wird. Der Rückkauf der eigenen Anteile und die Ausgabe von Mitarbeiteraktien im Geschäftsjahr 2022 sind in die Berechnung des gewichteten Durchschnitts der Aktienanzahl eingeflossen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Anhang zur Konzernbilanz

11 Geschäfts- oder Firmenwert

Die Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 6.056 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.056 Tsd. Euro) entfallen vollständig auf die Niederlassung Bayern Nord der Instone Real Estate Development GmbH. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen bestimmter auf eine mögliche Wertminderung hindeutender Indikatoren einem Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 unterzogen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist in voller Höhe nicht steuerlich abzugsfähig.

Die im Rahmen der Erstkonsolidierung aktivierten Geschäfts- oder Firmenwerte von vollkonsolidierten Gesellschaften sind der relevanten Niederlassung als zahlungsmittelgenerierende Einheiten zugeordnet worden, um Werthaltigkeitstests durchzuführen.

Geschäfts- oder Firmenwert TABELLE 078

In Tsd. Euro

	2022	2021
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	6.056	6.056
Änderungen	0	0
Stand 31. Dezember	6.056	6.056

Die im Rahmen der Werthaltigkeitstests verwendeten Diskontierungssätze für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Niederlassung Bayern Nord liegen nach Steuern bei 8,85 % (Vorjahr: 7,3 %) und vor Steuern bei 12,92 % (Vorjahr: 10,65 %).

Ein Vergleich der erzielbaren Beträge der Niederlassung mit deren Buchwert ergab eine Überdeckung und somit keinen Abwertungsbedarf für den Geschäfts- oder Firmenwert. Auch eine Sensitivitätsanalyse wesentlicher Parameter führte zu keinem abweichenden Ergebnis.

12 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte unterliegen – wie im Vorjahr – keinen Verfügungsbeschränkungen. Sie enthalten 877 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.327 Tsd. Euro) aktivierter Entwicklungskosten, deren Herstellung zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossen war, sowie 63 Tsd. Euro (Vorjahr: 120 Tsd. Euro) Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Entwicklungskosten aktiviert (Vorjahr: 558 Tsd. Euro).

Immaterielle Vermögenswerte TABELLE 079

In Tsd. Euro

	2022	2021
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	1.714	1.056
Zugänge	12	658
Stand 31. Dezember	1.725	1.714
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	267	124
Zugänge	519	143
Stand 31. Dezember	786	267
	940	1.446



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



13 Leasingvermögen

Die angesetzten Nutzungsrechte beziehen sich auf Immobilien, Erbbaurecht auf Projektentwicklungsgrundstücken, Baustelleneinrichtung, Personenkraftwagen sowie Baucontainer. Der Instone-Konzern mietet im Bereich Immobilien im Wesentlichen Büros und weitere Bürogebäude. Darüber hinaus werden Fahrzeuge sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung im Instone-Konzern angemietet.

Leasingvermögen

TABELLE 080

In Tsd. Euro

	2022	2021
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	15.132	14.495
Zugänge	4.742	2.880
Abgänge	- 691	- 2.243
Stand 31. Dezember	19.183	15.132
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	5.756	3.961
Zugänge	3.388	3.467
Abgänge	- 572	- 1.672
Stand 31. Dezember	8.572	5.756
	10.611	9.376

Leasingzahlungen in Höhe von 140 Tsd. Euro (Vorjahr: 94 Tsd. Euro) aus kurzfristigen Leasingverhältnissen und 3 Tsd. Euro (Vorjahr: 18 Tsd. Euro) aus Leasingverhältnissen aus Verträgen von geringem Wert sind nicht in den Leasingvermögen enthalten, für die gemäß IFRS 16.5 das Wahlrecht gewählt wurde, diese Verträge aufwandswirksam zu erfassen. Das Leasingvermögen teilt sich wie folgt auf folgende Klassen auf: Immobilien 4.990 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.904 Tsd. Euro), Erbbaurecht auf Projektentwicklungsgrundstücken 3.031 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 2.259 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.204 Tsd. Euro) und Sonstiges 332 Tsd. Euro (Vorjahr: 268 Tsd. Euro).

14 Sachanlagen

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Sachanlagen

TABELLE 081

In Tsd. Euro

	2022	2021
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	4.325	3.804
Zugänge	324	1.084
Abgänge	- 24	- 564
Stand 31. Dezember	4.625	4.325
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	2.051	1.531
Zugänge	873	1.009
Abgänge	- 20	- 489
Stand 31. Dezember	2.904	2.051
	1.721	2.274

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



15 At Equity bewertete Finanzanlagen

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen zu Gemeinschaftsunternehmen dargestellt:

Wesentliche Gemeinschaftsunternehmen

TABELLE 082

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Finanzinformationen wesentlicher Gemeinschaftsunternehmen		FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	Twelve GmbH & Co. KG
Langfristige Vermögenswerte	3.732	0	0	0	0	3.705	28
Kurzfristige Vermögenswerte	320.901	32.439	19.636	30.872	100.924	222	122.715
davon flüssige Mittel	12.980	1.643	3.078	4.983	441	17	2.818
Langfristige Verbindlichkeiten	207.306	24.098	6.963	10.966	68.097	0	95.842
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	196.424	23.817	5.370	8.502	62.892	0	95.842
Kurzfristige Verbindlichkeiten	31.384	4.822	1.323	2.191	22.383	583	82
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	1.149	7	9	15	1.090	0	28
Reinvermögen	85.944	3.519	11.350	17.715	10.444	3.344	26.818
Umsatzerlöse	65.416	11.836	3.566	5.878	41.730	206	2.200
Abschreibungen	-33	0	0	0	0	-33	0
Zinserträge	-1.772	756	-935	-1.593	0	0	0
Zinsaufwand	-5.776	-216	-216	-347	-2.979	-7	-2.011
Ertragsteuern	-425	-345	150	259	-900	412	0
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	8.442	3.141	-380	-688	4.044	133	2.192
Überleitung der dargestellten Finanzinformationen zum Equity-Buchwert im Konzernabschluss							
Ergebnisanteile des Konzerns		54,38 %	51,62 %	51,62 %	40,52 %	50,10 %	50,10 %
Buchwert zum Anfang des Geschäftsjahres	29.938	946	6.702	10.791	3.511	4.104	3.883
Zugänge im Geschäftsjahr	8.455	0	0	0	0	0	8.455
Anteiliges Jahresergebnis	4.198	1.722	-43	-107	1.513	14	1.098
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	42.590	2.668	6.660	10.684	5.025	4.118	13.436

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Wesentliche Gemeinschaftsunternehmen

TABELLE 083

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Finanzinformationen wesentlicher Gemeinschaftsunternehmen		FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG
Langfristige Vermögenswerte	3.828	136	0	0	0	3.692
Kurzfristige Vermögenswerte	202.490	23.662	41.357	67.538	64.225	5.708
davon flüssige Mittel	5.282	20	17	34	5.012	198
Langfristige Verbindlichkeiten	128.125	21.325	27.004	44.352	34.675	769
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	121.858	21.042	25.012	41.130	34.675	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	25.384	820	1.028	1.733	21.365	438
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	1.206	28	34	56	1.090	0
Reinvermögen	52.809	1.654	13.325	21.454	8.185	8.191
Umsatzerlöse	156.402	0	39.327	63.578	53.498	0
Zinserträge	1.372	48	480	844	0	0
Zinsaufwand	-1.556	-249	-302	-491	-512	-3
Ertragsteuern	-6.425	-65	-1.771	-2.844	-975	-769
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	28.777	-202	9.932	15.756	3.911	-619
Überleitung der dargestellten Finanzinformationen zum Equity-Buchwert im Konzernabschluss						
Anteile des Konzerns		57,20 %	50,30 %	50,30 %	42,90 %	50,10 %
Buchwert bei Anschaffung	10.382	1.061	1.707	2.866	1.834	2.914
Zugänge im Geschäftsjahr	1.500	0	0	0	0	1.500
Anteiliges Jahresergebnis	14.173	-115	4.996	7.925	1.678	-310
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	26.055	946	6.702	10.791	3.511	4.104



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Unwesentliche Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen

TABELLE 084

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
Nettovermögen		
Vermögenswerte	4.152	16.696
Verbindlichkeiten	- 680	- 7.606
	3.473	9.090
Ergebnis		
Umsatzerlöse	9	0
Jahresergebnis	- 404	809

16 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie unten dargestellt zusammen:

Übrige Finanzanlagen

TABELLE 085

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
Tochterunternehmen, nicht in den Konzernabschluss einbezogen		
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg s.à r.l.	31	31
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH	25	25
Westville Vermietungs GmbH	25	25
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH	22	22
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltungsgesellschaft mbH	18	18
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH	112	112
	233	233
Andere Beteiligungen		
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG	0	149
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH	51	36
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH	30	25
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH	13	13
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH	14	14
	107	236
	340	469

17 Vorräte

Vorräte

TABELLE 086

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
Unfertige Erzeugnisse	967.197	843.647
Fertige Erzeugnisse	56	56
	967.253	843.703

Unter den Vorräten sind gemäß IAS 2 diejenigen Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang vorgesehen sind (fertige Erzeugnisse) beziehungsweise die sich in der Herstellung für den Verkauf befinden (unfertige Erzeugnisse).

Die unfertigen Erzeugnisse unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken in Höhe von 131.059 Tsd. Euro (Vorjahr: 94.460 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 13.685 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.456 Tsd. Euro) wurden im Rahmen der bei den Vorräten ausgewiesenen Herstellungskosten aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Es wird damit gerechnet, dass Vorräte in Höhe von 847.523 Tsd. Euro (Vorjahr: 620.413 Tsd. Euro) erst nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

Auf das Vorratsvermögen wurden 12.216 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.844 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen und Wertaufholungen von 1.770 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

18 Finanzforderungen

Die Finanzforderungen stellen sich wie folgt dar:

Finanzforderungen	TABELLE 087	
	In Tsd. Euro	
	31.12.2022	31.12.2021
Langfristig		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	18.978	16.991
Sonstige Ausleihungen	15	589
	18.993	17.580
Kurzfristig		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	60	30
Sonstige Ausleihungen	35	15
Finanzforderungen Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	105	1
Kurzfristige Termingeldanlagen	0	20.000
Sonstige Finanzforderungen	463	0
	663	20.046
	19.656	37.626

Die kurzfristigen Finanzforderungen verminderten sich zum Bilanzstichtag hauptsächlich bedingt durch die planmäßige Rückführung der Termingeldanlagen.

19 Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

Vertragsvermögenswerte	TABELLE 088	
	In Tsd. Euro	
	31.12.2022	31.12.2021
Vertragsvermögenswerte	847.923	858.648
Erhaltene Anzahlungen	- 519.638	- 506.601
	328.284	352.047
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	5.301	5.970
	333.585	358.017

Die Veränderung der Vertragsvermögenswerte ist zurückzuführen auf die Reduzierung der Leistungserfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden bei gleichzeitigem temporärem Anstieg von erhaltenen Anzahlungen der Kunden.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 2.013 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.853 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

20 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	TABELLE 089	
	In Tsd. Euro	
	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.778	48.202
	2.778	48.202

Die Reduzierung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus vereinbarten Zahlungen für im Dezember 2021 erfolgte Liegenschaftsverkäufe.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



21 Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die nachfolgende Tabelle enthält die kurz- und langfristigen sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte¹		TABELLE 090	
In Tsd. Euro			
	31.12.2022	31.12.2021	
Langfristig			
Übrige Forderungen und übrige Vermögenswerte	311	5	
	311	5	
Kurzfristig			
Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	86.675	30.348	
Anzahlungen auf Grundstücke	42.416	6.732	
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	1.235	1.229	
Bearbeitungsgebühren für Kredite	1.208	239	
Gegebene Kautionen	937	640	
Sonstige Steueransprüche	926	104	
Versicherungsprämien	432	0	
Forderungen aus Vorleistungen für Gemeinschaftsunternehmen	0	7.524	
Übrige Forderungen und übrige Vermögenswerte	119	1.170	
	133.949	47.988	

¹ Vorjahr wurde angepasst. Langfristige sonstige Vermögenswerte hinzugefügt.

Es wird damit gerechnet, dass außer den Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand sowie den Kautionen keine sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

22 Ertragsteueransprüche

Ertragsteueransprüche		TABELLE 091	
In Tsd. Euro			
	31.12.2022	31.12.2021	
Forderungen gegen inländische und ausländische Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	710	1.639	
	710	1.639	

23 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel		TABELLE 092	
In Tsd. Euro			
	31.12.2022	31.12.2021	
Guthaben bei Kreditinstituten	255.584	130.964	
Barmittel	8	5	
	255.592	130.969	
davon verfügbarsbeschränkt	12.600	7.840	

Die Verfügungsbeschränkungen bei den flüssigen Mitteln resultieren aus noch nicht beendeten Projektfinanzierungen durch Banken.

24 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 46.988 Tsd. Euro (Vorjahr: 46.988 Tsd. Euro) und ist voll eingezahlt. Es ist in 46.988.336 Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Der rechnerische Wert der Stückaktie beträgt 1,00 Euro.

Im September 2020 wurde das Grundkapital durch die Ausgabe von 10.000.000 Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten gegen Bareinlage um 10.000.000 Euro erhöht. Der Bezugspreis je Aktie lag bei 18,20 Euro. Alle Aktien sind ab dem 1. Januar 2020 voll dividendenberechtigt. Die Transaktionskosten abzüglich Steuereffekt in Verbindung mit dieser Kapitalerhöhung belaufen sich auf 5.643 Tsd. Euro und sind mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Hauptversammlung hat am 29. Juni 2018 beschlossen, ein genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 durch die Ausgabe von bis zu 18.450.000 neuen Stückaktien um bis zu 18.450 Tsd. Euro zu erhöhen. Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2020 wurde das genehmigte Kapital durch die Ausgabe von 10.000.000 Stückaktien in Anspruch genommen, sodass dieses genehmigte Kapital zum 31. Dezember 2022 8.450.000,00 Euro beträgt. Dies entspricht 8.450.000 Stückaktien. Am 9. Juni 2021 hat die Hauptversammlung die Schaffung von weiterem genehmigtem Kapital beschlossen. Der Vorstand ist zusätzlich ermächtigt, das Grundkapital

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

der Gesellschaft in der Zeit bis zum 8. Juni 2026 durch die Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien um bis zu 8.000 Tsd. Euro zu erhöhen.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 31. August 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2026 einmal oder mehrmals auf bis zu 4.698.833 neue Aktien der Gesellschaft (bedingtes Kapital) Options- beziehungsweise Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die ordentliche Hauptversammlung 2019 erteilte dem Vorstand die Ermächtigung, bis zu 10 % des seinerzeitigen Grundkapitals, das entspricht 3.698.833 Aktien, bis zum 12. Juni 2024 zurückzukaufen. Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 10. Februar 2022 den Erwerb von bis zu 2.349.416 Aktien sowie am 25. Oktober 2022 den Erwerb von weiteren bis zu 1.349.417 Aktien beschlossen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 3.187.090 eigene Aktien zu Kursen zwischen 6,05 und 18,86 Euro erworben.

Im Rahmen des Mitarbeiteraktienprogramms hat die Instone Real Estate Group SE im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2022 insgesamt 33.072 eigene Aktien zu vergünstigten Konditionen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Konzerngesellschaften ausgegeben. Die Aktien wurden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten von 11,23 Euro aus dem Bestand der eigenen Aktien entnommen. Der Ausgabekurs für die Aktien betrug 8,48 Euro. Für diese Aktien besteht eine Sperrfrist von zwölf Monaten. Im Zusammenhang mit dem Mitarbeiteraktienprogramm sind Aufwendungen in Höhe von 91 Tsd. Euro angefallen, die erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst sind.

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 belief sich der Bestand an eigenen Aktien auf 3.154.018 Aktien (Vorjahr: 0 Aktien). Dies entspricht einem Anteil von 6,71 % am Grundkapital.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2022 358.983 Tsd. Euro (Vorjahr: 358.983 Tsd. Euro).

Die Gewinnrücklagen/Verlustvorträge, die im Rahmen des Konzerneigenkapitals gebildet wurden, bestehen aus den von den Gesellschaften erwirtschafteten Erträgen, die in den Konzernabschluss einfließen.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Zahlung einer Dividende von 0,62 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie mit einem Ausschüttungsbetrag in Höhe von 28.750 Tsd. Euro.

Das kumulierte sonstige Gesamtergebnis aus dem Eigenkapital der Gesellschaft gibt die Eigenkapitalveränderungen der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Versorgungsplänen in Höhe von 3.220 Tsd. Euro (Vorjahr: 616 Tsd. Euro) wieder.

Die direkt im Eigenkapital erfassten Ertragsteuereffekte können wie folgt aufgeschlüsselt werden:

Eigenkapital		TABELLE 093
In Tsd. Euro		
	31.12.2022	31.12.2021
Betrag vor Ertragsteuern	4.710	902
Ertragsteuern	-1.490	-286
	3.220	616

Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von - 753 Tsd. Euro (Vorjahr: 61 Tsd. Euro) beziehen sich im Wesentlichen auf die KORE GmbH sowie die Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH. Im Geschäftsjahr wurde keine Dividende (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) an die nicht beherrschenden Anteile ausgeschüttet. Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf - 814 Tsd. Euro (Vorjahr: - 1.776 Tsd. Euro).

25 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die bei Instone Real Estate vorhandenen Pensionspläne bestehen sowohl aus leistungsorientierten als auch aus beitragsorientierten Versorgungsplänen. Bei beitragsorientierten Plänen leistet das Unternehmen entweder auf gesetzlicher beziehungsweise vertraglicher oder auf freiwilliger Basis Zahlungen an eine staatliche oder private Rentenversicherungsanstalt. Das Unternehmen ist insoweit nicht gesetzlich zur Leistung weitergehender Zahlungen verpflichtet.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Bei den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist das Unternehmen verpflichtet, die zugesagten Leistungen an bestehende und ehemalige Mitarbeitende zu zahlen; dabei wird zwischen rückstellungsfinanzierten und durch externe Finanzierungsquellen finanzierten Plänen unterschieden.

Die bei Instone Real Estate vorhandene Altersvorsorge besteht aus einer von den Konzerngesellschaften finanzierten Basisrente in Form eines modularen beitragsorientierten Versorgungsplans sowie aus einem zusätzlichen Pensionsbestandteil, der an den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft gekoppelt ist. Gemäß IAS 19 werden die entsprechenden Zusagen als Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen erfasst. [GRI 201-3](#)

Die Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen von Instone Real Estate stellen sich wie folgt dar:

	Verbindlichkeiten leistungsorientierte Pläne	
	31.12.2022	31.12.2021
In Tsd. Euro		
Aktive Mitarbeiter nicht entgeltabhängig	3.816	6.873
Unverfallbare Ansprüche	3.636	5.853
Laufende Pensionen	1.267	1.495
	8.720	14.221

Die durchschnittliche Dauer der Restdienstzeit der anspruchsberechtigten aktiven Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt zum Bilanzstichtag 13,23 Jahre (Vorjahr: 14,05 Jahre).

Die Pensionsverpflichtungen im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen werden durch den Ankauf von Anteilen an Publikumsfonds finanziert. Die über den Helaba Pension Trust e.V. finanzierten Verpflichtungen machen circa 93,2 % (Vorjahr: circa 65,5 %) der gesamten Versicherungsdeckung aus; insgesamt beträgt die Deckung 98,5 % (Vorjahr: 69,1 %). Die Absicherung der leistungsorientierten Verpflichtungen durch Planvermögen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Deckung des Anwartschaftsbarwerts durch Planvermögen

TABELLE 095

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
Pensionsverpflichtungen fondsgedeckt	8.021	13.377
Deferred Compensation fondsgedeckt	698	845
	8.720	14.221
Zeitwert des Fondsvermögens	-8.592	-9.823
	128	4.398

Die Höhe der Pensionsrückstellungen richtet sich nach den versicherungsmathematischen Grundannahmen, die auch Schätzungen umfassen. Die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen sind nachfolgend dargestellt.

Anwartschaftsbarwert

TABELLE 096

In Tsd. Euro

	2022	2021
Anwartschaftsbarwert am 1. Januar		
Laufender Dienstzeitaufwand	405	544
Zinsaufwendungen	267	182
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/ versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von finanziellen Annahmen	-6.105	-650
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/ versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von sonstigen Annahmen	1	33
Rentenzahlungen	-70	-60
Anwartschaftsbarwert am 31. Dezember	8.720	14.221

Die Abzinsungsfaktoren sind vom sogenannten Mercer-Pension-Discount-Yield-Curve (MPDYC)-Ansatz abgeleitet, der die für die Gesellschaft einschlägige Dauer der Pensionsverpflichtungen berücksichtigt. Die zugrunde gelegten Sterblichkeitsdaten wurden den für das jeweilige Land veröffentlichten Statistiken und Erfahrungswerten entnommen. Dabei wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung und der beizulegende Zeitwert des Planvermögens weisen die nachfolgend dargelegten Änderungen auf:

Planvermögen	TABELLE 097	
	2022	2021
In Tsd. Euro		
Planvermögen 1. Januar	9.823	9.454
Zinserträge aus Planvermögen	154	122
Veränderungen des Planvermögen, die nicht im Zinsergebnis enthalten sind	-1.386	247
Planvermögen zum 31. Dezember	8.592	9.823

Zusammensetzung Planvermögen	TABELLE 098	
	31.12.2022	31.12.2021
In Tsd. Euro		
Notierung an einem aktiven Markt		
CTA ¹ -Vermögen	8.125	9.320
DC ² -Vermögen	465	502
Laufende Euro-Guthaben	2	1
	8.592	9.823

¹ CTA = Contractual Trust Arrangement (Pensionstreuhandvereinbarung).

² DC = Deferred Compensation (Entgeltumwandlung).

Faktoren	TABELLE 099	
	31.12.2022	31.12.2021
In %		
Abzinsungsfaktor	4,25	1,58
Gehaltssteigerungsrate	3,00	3,00
Renten Anpassung: Zusagen mit Anpassungsgarantie	1,00	1,00
Renten Anpassung: Sonstige Zusagen	2,25	1,85

Sensitivitätsanalyse

Die Pensionsverpflichtungen von Instone Real Estate unterliegen verschiedenen Risiken. Die Hauptrisiken sind durch allgemeine Änderungen der Zinssätze und Inflationsraten bedingt; den Pensionsverpflichtungen wohnen keine unüblichen Risiken inne.

Zinsrisiko: Die (rechnerischen) Beiträge werden in Leistungen im Rahmen eines beitragsorientierten Pensionsplans umgerechnet, wobei eine Tabelle mit Festzinssätzen zur Anwendung gelangt, die nicht von tatsächlichen Marktzinssätzen abhängig sind. Instone Real Estate trägt also im Hinblick auf die Leistungsermittlung das Risiko aus den allgemeinen Kapitalmarktzinssätzen. Die Pensionsverpflichtungen haben sich im Geschäftsjahr aufgrund des allgemein gestiegenen Zinsniveaus am Kapitalmarkt wesentlich gemindert. Der vergleichsweise starke Effekt ergibt sich aus der relativ langen Laufzeit der Verpflichtungen.

Inflationsrisiko: Laut Gesetz müssen die Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge in Deutschland alle drei Jahre an die Inflationsentwicklung angepasst werden. Die in Deutschland im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge bestehenden Verpflichtungen aus dem 2000+-Pensionsplan erhöhen sich jedes Jahr um 1 %; weitere bestehende Verpflichtungen im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge bestehen nur in geringem Umfang; daher besteht nur ein geringes Inflationsrisiko während der Rentenphase im Hinblick auf langfristige Pensionszusagen.

Langlebigkeitsrisiko: Da die Altersvorsorge ein Leben lang gewährt wird, besteht das Risiko, dass die Leistungsempfänger länger leben, als dies ursprünglich prognostiziert wurde, sodass das entsprechende Risiko von Instone Real Estate zu tragen ist. In der Regel gleicht sich dieses Risiko über sämtliche Anspruchsberechtigte hinweg wieder aus und hat nur dann eine Auswirkung, wenn die allgemeine Lebensdauer länger ist als ursprünglich angenommen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Welche möglichen Auswirkungen die genannten Risiken bei einer Veränderung der versicherungsmathematischen Annahmen auf die Verpflichtungen unter einem leistungsorientierten Versorgungsplan haben, zeigt die nachfolgende Sensitivitätsanalyse:

Sensitivitätsanalyse TABELLE 100

In Tsd. Euro

	31.12.2022		31.12.2021	
	Anstieg	Abnahme	Anstieg	Abnahme
Abzinsungsfaktor +0,50 %/-0,50 %	-760	870	-1.568	1.845
Rentensteigerungsrate +0,25 %/-0,25 %	146	-138	258	-245
Lebenserwartung +1,00 Jahr/-1,00 Jahr	217	-225	495	-500

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit den Verpflichtungen für den leistungsorientierten Plan setzen sich wie folgt zusammen:

- Der laufende Dienstzeitaufwand für das folgende Geschäftsjahr wird auf -405 Tsd. Euro (Vorjahr: 574 Tsd. Euro) geschätzt.
- Die Beiträge zu beitragsorientierten Plänen werden im Geschäftsjahr 2023 voraussichtlich um das gleiche Verhältnis wie im Geschäftsjahr 2022 steigen.

26 Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

Andere Rückstellungen TABELLE 101

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
Langfristig		
Personalarückstellungen	3.336	6.101
Sonstige übrige Rückstellungen	6	40
	3.342	6.140
Kurzfristig		
Personalarückstellungen	1.023	2.169
Gewährleistungsverpflichtungen	9.553	9.302
Rückstellungen für drohende Verluste	4.514	4.538
Steuerrückstellungen	1.101	1.158
Prozessrisiken	2.648	3.387
Sonstige übrige Rückstellungen	3.089	3.496
	21.929	24.050
	25.270	30.190

Die kurz- und langfristigen Rückstellungen im Zusammenhang mit Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern beziehen sich in erster Linie auf Rückstellungen, die für Sonderleistungen auf Basis eines langfristigen Anreizsystems und für Vorruhestandsleistungen gebildet werden.

Sonstige kurzfristige Rückstellungen werden unter anderem – ohne darauf beschränkt zu sein – gebildet für Investitionsrisiken, Fälle von Schadensersatz und sonstige Eventualverbindlichkeiten.

Die Rückstellungen für drohende Verluste wurden gebildet für drohende Verluste aus Bauleistungsverpflichtungen gegenüber Dritten.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen lässt sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Entwicklung andere Rückstellungen

TABELLE 102

In Tsd. Euro

	31.12.2022	01.01.2022	Zuführung	Auflösung	Verbrauch
Personalarückstellungen	4.358	8.270	1.421	- 3.038	- 2.294
Gewährleistungsverpflichtungen	9.553	9.302	1.167	- 714	- 201
Rückstellungen für drohende Verluste	4.514	4.538	592	0	- 616
Prozessrisiken	2.648	3.387	972	- 1.382	- 328
Steuerrückstellungen	1.101	1.158	0	0	- 57
Sonstige übrige Rückstellungen	3.095	3.536	2.200	- 892	- 1.750
	25.270	30.190	6.352	- 6.026	- 5.247

Die Personalarückstellungen umfassen Zusagen gegenüber Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im Zusammenhang mit langfristigen Anreizplänen. Bei diesen Plänen handelt es sich um anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich im Sinne des IFRS 2. Für diese langfristigen Anreizpläne wurden Rückstellungen in Höhe von 3.512 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.307 Tsd. Euro) angesetzt. Im Geschäftsjahr 2022 fielen in diesem Zusammenhang Aufwendungen in Höhe von 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 397 Tsd. Euro) an.

27 Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden aus Krediten mit festen und variablen Zinssätzen, die von verschiedenen Banken ausgereicht wurden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Laufzeit zwischen ein und fünf Jahren (Vorjahr: zwischen ein und vier Jahren). Die zumeist variablen Zinssätze liegen zwischen 1,24 % und 3,00 % (Vorjahr: zwischen 1,25 % und 3,00 %) zuzüglich EURIBOR und unter den festverzinslichen Verträgen zwischen 1,95 % und 4,50 % (Vorjahr: zwischen 1,95 % und 4,00 %). Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus Aufnahmen von Unternehmens- und Projektfinanzierungen für laufende Projekte in Höhe von 252.594 Tsd. Euro, denen Tilgungen in Höhe von 123.253 Tsd. Euro gegenüberstanden.

Die Verbindlichkeiten des Instone-Konzerns gegenüber Kreditinstituten sind in der Regel nicht Gegenstand von vertraglichen Zusicherungen, sondern werden durch Grundschulden besichert.

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 103

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
Langfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	109.844	76.695
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	15.427	27.868
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	148.910	99.439
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	17.844	16.942
	292.025	220.943
Kurzfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	213.224	97.335
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	13.158	70.535
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2.196	1.674
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	62
	228.622	169.606
	520.647	390.550



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Finanzverbindlichkeiten 2022

TABELLE 104

In Tsd. Euro

	31.12.2022	01.01.2022	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	351.653	272.433	78.542	0	332	346
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	151.105	101.113	49.043	0	727	222
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	17.889	17.004	425	0	460	0
	520.647	390.550	128.010	0	1.520	568

Finanzverbindlichkeiten 2021

TABELLE 105

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	272.433	380.943	-110.606	0	895	1.201
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	101.113	100.713	224	-11	0	187
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	17.004	45	16.610	62	287	0
	390.550	481.701	-93.772	51	1.182	1.388

28 Latente Steuern

Latente Steuern werden ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet. In sonstiger Hinsicht werden für die Ermittlung der latenten Steuern die steuerrechtlichen Vorschriften angewendet, die zum Datum der Erstellung dieses Abschlusses gültig oder verabschiedet waren.

Latente Steueransprüche, die bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt werden, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauffolgenden Jahren entstehen und deren Realisierung

hinreichend sicher erscheint, belaufen sich auf 1.364 Tsd. Euro (Vorjahr: 891 Tsd. Euro).

Es gibt steuerliche Verlustvorträge unserer Unternehmen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden: in Luxemburg in Höhe von 18.585 Tsd. Euro (Vorjahr: 18.991 Tsd. Euro) und in Österreich in Höhe von 31.702 Tsd. Euro (Vorjahr: 31.684 Tsd. Euro).

Grundsätzlich können diese Verlustvorträge innerhalb der einzelnen Länder mit Gewinnen in Folgejahren verrechnet werden. Laut unserer aktuellen Bewertung gehen wir nicht davon aus, dass diese Verlustvorträge in Anspruch genommen werden.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten haben sich wie folgt verändert:

Latente Steuern

In Tsd. Euro

TABELLE 106

	31.12.2022		31.12.2021	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte	1.041	17.570	563	16.064
Kurzfristige Vermögenswerte	136.339	181.392	119.101	157.004
	137.379	198.962	119.664	173.068
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	784	16	2.644	0
Sonstige Rückstellungen	963	0	1.289	0
Übrige langfristige Schulden	851	479	0	476
	2.597	495	3.932	476
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	1.070	6.697	1.089	5.589
Übrige kurzfristige Schulden	16.516	9	10.069	1
	17.586	6.706	11.158	5.590
	157.563	206.162	134.755	179.134
Verlustvorträge	1.364	0	891	0
Bruttobetrag	158.927	206.162	135.645	179.134
Saldierung	-155.849	-155.849	-133.504	-133.504
	3.078	50.314	2.142	45.630

Neben den erfolgswirksam erfassten latenten Steuern wurden erfolgsneutrale latente Steuern für versicherungsmathematische Verluste im sonstigen Ergebnis in Höhe von 1.490 Tsd. Euro (Vorjahr: 286 Tsd. Euro) erfasst.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

29 Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen

Die Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen in Höhe von 18 Tsd. Euro (Vorjahr: 5 Tsd. Euro) betreffen Anteile des Minderheitsgesellschafters der Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG.

30 Leasingverbindlichkeiten

Leasingverbindlichkeiten	TABELLE 107	
In Tsd. Euro		
	31.12.2022	31.12.2021
Fällig bis ein Jahr	3.581	3.193
Fällig ein bis fünf Jahre	4.206	6.052
Fällig über fünf Jahre	3.153	422
	10.939	9.667

Instone Real Estate hat als Mieter/Leasingnehmer langfristige Verträge für gewerblich genutzte Immobilien und Firmenfahrzeuge abgeschlossen. Die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 betragen 3.581 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.193 Tsd. Euro) kurzfristig und 7.359 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.474 Tsd. Euro) langfristig.

31 Vertragsverbindlichkeiten

Vertragsverbindlichkeiten	TABELLE 108	
In Tsd. Euro		
	31.12.2022	31.12.2021
Erhaltene Anzahlungen	129.465	44.390
Vertragsvermögenswerte	-103.587	-32.723
	25.878	11.667

Der Zyklus der Vertragsverbindlichkeiten beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Auf die Vertragsverbindlichkeiten in Höhe von 11.667 Tsd. Euro zum 1. Januar 2022 sind im Geschäftsjahr 11.667 Tsd. Euro Umsatzerlöse durch die Vertragserfüllung entstanden.

32 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	TABELLE 109	
In Tsd. Euro		
	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.450	125.112
	150.450	125.112

33 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten	TABELLE 110	
In Tsd. Euro		
	31.12.2022	31.12.2021
kurzfristig		
Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte	302.456	241.402
Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	79.816	29.774
Verbindlichkeiten aus Gratifikationen	6.718	13.248
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	534	495
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	432	559
Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungsbeiträgen	379	39
Leistungsverbindlichkeit aus Mietvorauszahlungen	1.090	0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2.133	6.921
	393.559	292.439



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

34 Ertragsteuerverbindlichkeiten

Ertragsteuerverbindlichkeiten

TABELLE 111

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber inländischen und ausländischen Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftsentwicklung	30.175	20.153
	30.175	20.153

Anhang zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Sämtliche unbare Erträge und Aufwendungen sowie sämtliche Erträge aus der Veräußerung von Vermögenswerten werden im Rahmen der Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit eliminiert.

Zum 31. Dezember 2022 bestand der Finanzmittelfond ausschließlich aus Zahlungsmitteln in Höhe von 255.592 Tsd. Euro (Vorjahr: 130.969 Tsd. Euro), wovon 12.600 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.840 Tsd. Euro) Verfügungsbeschränkungen unterlagen.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich auf 4.060 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.734 Tsd. Euro), davon mit Tilgungsanteil 3.747 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.423 Tsd. Euro) und Zinsanteil 313 Tsd. Euro (Vorjahr: 311 Tsd. Euro).



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Sonstige Angaben

Angaben zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Zu den wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen gehören die wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen. Die wesentlichen Transaktionen mit wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen sind nachfolgend dargestellt:

Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen [GRI 2-15](#)

Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen/ sonstigen Beteiligungen	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	2.694	4.718
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	11.526	3.807
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	4.266	7.954
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	524	513
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	42	0
Twelve GmbH & Co. KG	28	7.524
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	63	31
	19.143	24.546
Verbindlichkeiten		
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	0	400
	0	400

Die Finanzforderungen an die vier Projektgesellschaften FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG und FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG bestehen aus zinslosen Darlehen mit Restlaufzeiten zwischen drei und fünf Jahren. Die Forderung an die Twelve GmbH & Co. KG besteht aus einem Auslagenvorschuss und hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Zwischen der Instone Real Estate Group SE, Essen, beziehungsweise einem Konzernunternehmen und Personen aus der Geschäftsleitung oder nahestehenden Personen oder Unternehmen ist es in der Berichtsperiode zu keinen wesentlichen Transaktionen gekommen. [GRI 2-25](#)

Vergütung des Vorstands

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands im Jahr 2022 setzte sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Feste Vergütung

→ Die feste Vergütung wird in gleich großen Monatsraten ausgezahlt.

Nebenleistungen

→ Die Nebenleistungen bestehen aus steuerpflichtigen geldwerten Vorteilen wie der Privatnutzung von Dienstwagen oder sonstigen Sachleistungen.

Komponente im Rahmen eines langfristigen Incentive-Plans, die aus zwei Bestandteilen besteht:

Einjährige variable Vergütung (Short Termin Incentive (STI))

→ Die einjährige variable Vergütung in Form des STI-Plans knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Leistung des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten Strategie- und Nachhaltigkeitsziele an.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Mehrjährige variable Vergütung (Long Term Incentive (LTI))

- Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus zugesagt. Ein etwaiger LTI-Bonus hängt vom Erreichen unternehmensbezogener finanzieller Ziele und nichtfinanzieller ESG-Ziele und der Aktienkursentwicklung unter Berücksichtigung von Ausschüttungen während der Performanceperiode ab. Der vertraglich vereinbarte Basisbetrag – ein für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegter Ausgangsbetrag, auf dem die Berechnung aufsetzt – basiert auf dem durchschnittlichen volumengewichteten Instone-Aktienkurs der letzten drei Monate vor Beginn der Performanceperiode. Nach Ablauf der Performanceperiode stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung fest. Unter Berücksichtigung der Gewichtung der Einzelziele wird der Gesamtauszahlungsfaktor ermittelt. Der Auszahlungsbetrag ist dabei insgesamt auf 300 % des Basisbetrags gedeckelt.

Pensionsplan

- Einige Mitglieder des Vorstands verfügen über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen.

Für die Mitglieder des Vorstands wurden im Geschäftsjahr folgende Beträge aufwandswirksam erfasst:

Gewährte Gesamtbezüge des Vorstands	TABELLE 113	
In Tsd. Euro		
	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristig fällige Leistungen		
Feste Bezüge	1.401	1.254
Variable Bezüge	33	936
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		
Versorgungsaufwand	– 584	43
Aufwand für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich		
Variable Bezüge	– 199	441
Gewährte Gesamtbezüge des Vorstands	652	2.675
Zum 31. Dezember erfasste Verbindlichkeit für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich	2.267	3.179

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Vergütung des Aufsichtsrats

Die gewährten Gesamtbezüge des Aufsichtsrats lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 608 Tsd. Euro (Vorjahr: 493 Tsd. Euro). Davon entfielen 488 Tsd. Euro (Vorjahr: 405 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 120 Tsd. Euro (Vorjahr: 88 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Transaktionen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2022 fanden keine berichtspflichtigen Transaktionen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats statt.

Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand besteht aus den folgenden drei Mitgliedern:

Kruno Crepulja

→ Vorsitzender des Vorstands/CEO der Instone Real Estate Group SE

Dr. Foruhar Madjlessi

→ Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group SE

Andreas Gräf

→ Mitglied des Vorstands/COO der Instone Real Estate Group SE

Mitglieder des Aufsichtsrats ☞ GRI 2-11, 2-15

Stefan Brendgen, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Herr Brendgen Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

→ HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Dr. Jochen Scharpe, geschäftsführender Gesellschafter der AMCI und der ReTurn Immobilien GmbH

Neben seiner Funktion als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Herr Dr. Scharpe Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

→ FFIRE Immobilienverwaltung AG
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

→ LEG Immobilien SE (Mitglied des Aufsichtsrats)

Dietmar P. Binkowska, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Herr Binkowska Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

→ Kathrein SE (Mitglied des Aufsichtsrats)



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Thomas Hegel, Rechtsanwalt und selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Herr Hegel Mitglied in folgenden gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

→ Wohnbau GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

→ Sahle Wohnen GmbH & Co. KG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Christiane Jansen, Geschäftsführerin Westdeutsche Lotterie GmbH & Co. OHG

Neben ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Frau Jansen kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Abschlussprüferhonorar

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, ist seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der Instone Real Estate Group SE, Essen, tätig. Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist seit dem Jahr 2020 Professor Dr. Holger Reichmann.

Insgesamt wurden für Leistungen des Abschlussprüfers Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, für das Geschäftsjahr folgende Gesamthonorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüferhonorar		TABELLE 11⁴
<small>In Tsd. Euro</small>		
	31.12.2022	31.12.2021
Abschlussprüfungen	337	1.065
davon Vorjahre betreffend ¹	- 282	273
Andere Bestätigungsleistungen	272	147
	609	1.213

¹ Im Geschäftsjahr 2022 sind Erträge aus Aufhebungen von Rückstellungen in Höhe von 282 Tsd. Euro enthalten.

Vom Abschlussprüfer wurden hauptsächlich die Jahres- und Konzernabschlussprüfung sowie eine prüferische Durchsicht nach IDW PS 900 erbracht, die innerhalb der Abschlussprüfungsleistungen ausgewiesen werden. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer andere Bestätigungsleistungen erbracht; diese sind Prüfungen nach § 16 MaBV, abgestimmte Untersuchungshandlungen (Covenant Reporting) nach ISRS 4400 und abgestimmte Untersuchungshandlungen nach ISAE 3000.

Inanspruchnahme von Befreiungswahlrechten gemäß § 264 Absatz 3 HGB

Die Instone Real Estate Development GmbH mit Sitz in Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 28401, erfüllt die in § 264 Absatz 3 HGB genannten Voraussetzungen und ist daher von der Offenlegung und Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufstellung und Prüfung eines Lageberichts befreit. Die Instone Real Estate Leipzig GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 31977, erfüllt die in § 264 Absatz 3 HGB genannten Voraussetzungen und verzichtet zum 31. Dezember 2022 auf Offenlegung und Prüfung ihres Jahresabschlusses. Die Nyoo Real Estate GmbH mit Sitz in Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 30620, erfüllt die in § 264 Absatz 3 HGB genannten Voraussetzungen und ist daher von der Offenlegung und Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufstellung und Prüfung eines Lageberichts befreit.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Berichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente umfassen finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie vertraglich verbrieft Ansprüche und Pflichten betreffend den Austausch und die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten. Es sind keine derivativen Finanzinstrumente vorhanden.

Finanzielle Vermögenswerte umfassen hauptsächlich die flüssigen Mittel, Forderungen sowie sonstige Finanzanlagen. Bei den finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich meistens um kurzfristige Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die vorhandenen Finanzinstrumente sind in der Bilanz dargestellt. Das maximale Verlust- oder Ausfallrisiko ist gleich der Summe der finanziellen Vermögenswerte. Jedes Risiko, das im Hinblick auf finanzielle Vermögenswerte identifiziert wird, wird mit seinem Wertminderungsaufwand erfasst.

Risikomanagement

Sämtliche Finanzaktivitäten von Instone Real Estate werden auf der Grundlage einer konzernweiten Finanzrichtlinie durchgeführt. Zusätzlich gibt es funktions-spezifische betriebliche Arbeitsanweisungen zu Themen wie zum Beispiel dem Umgang mit Sicherheiten.

Diese Richtlinien enthalten die Grundsätze, die zur Adressierung der verschiedenen Arten von Finanzrisiken angewendet werden.

Handel, Steuerung und Abrechnung werden getrennt von Frontoffice und Backoffice wahrgenommen. Dies stellt ein effektives Risikomanagement sicher. Das Monitoring und die Abrechnung der externen Handelsaktivitäten des Frontoffice werden von einem separaten und unabhängigen Backoffice wahrgenommen. Weiterhin muss das Vieraugenprinzip zumindest bei allen externen Handelsaktivitäten gewahrt bleiben. Interne Vollmachten zur Erteilung von Weisungen sind zahlenmäßig und betragsmäßig begrenzt, werden regelmäßig überprüft (mindestens einmal pro Jahr) und bei Bedarf angepasst.

Der Instone-Konzern berücksichtigt im Finanzmanagement die Interessen von Aktionären, Schuldscheininvestoren und finanzierenden Banken. Aus den

Vertragsbedingungen der Schuldscheindarlehen, des Festdarlehens und des syndizierten Konsortialkredits ergeben sich finanzielle und nichtfinanzielle Finanzrelationen (sogenannte Covenants). Zu den Finanzrelationen zählen die Einhaltung des Verschuldungsgrades, des Zinsdeckungsgrades, der Eigenkapitalhöhe und des Loan to Value. Die aus den Vertragsbedingungen resultierenden potenziellen finanziellen Risiken werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 als nicht wesentlich eingeschätzt. Die Darlehen sind nicht besichert und der Instone-Konzern hat im Geschäftsjahr wie auch schon im Vorjahr sämtliche diesbezüglichen Verpflichtungen eingehalten. Für die Folgeperioden überwacht der Instone-Konzern die zukünftige Entwicklung im Rahmen des konzernweiten Finanzrisikomanagements und geht auch weiterhin von der Einhaltung der Vertragsbedingungen aus. Diese Einschätzung bleibt auch vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronapandemie unverändert bestehen.

Steuerung des Liquiditätsrisikos

Instone Real Estate nutzt weitgehend zentralisierte Strukturen zum Pooling der flüssigen Mittel auf Konzernebene, um dadurch unter anderem Engpässe beim Cashflow auf Ebene der einzelnen Konzerngesellschaften zu vermeiden. Die zentrale Liquiditätsposition wird monatlich ermittelt und in einem Bottom-up-Verfahren über einen rollierenden Zwölfmonatszeitraum errechnet. Die Liquiditätsplanung wird durch monatliche Stresstests ergänzt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten mit vereinbarten Rückzahlungszeiträumen, die für den Konzern gelten. Die Tabellen sind auf der Grundlage der nicht abgezinsten Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten mit dem Datum erfasst, zu dem der Konzern zur Rückzahlung aufgefordert werden kann. Die Tabellen enthalten den Cashflow aus Zinsen und Hauptforderung.

Zinszahlungen für Posten mit variablen Kursen werden einheitlich unter Anwendung des letzten Zinssatzes umgerechnet, der vor dem Stichtag gültig war.

In der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022 sind begebene Schuldscheindarlehen aus den Jahren 2019 (Nominalwert: 28.000 Tsd. Euro), 2020 (Nominalwert: 100.000 Tsd. Euro) und 2022 (Nominalwert: 50.000 Tsd. Euro) enthalten. Diese Finanzverbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Durch die aufwands-

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

wirksame Amortisation erfolgt die Allokation von Zinserträgen und Zinsaufwendungen sowie von direkt zurechenbaren Transaktionskosten auf die jeweiligen Folgeperioden.

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Höchstzahlungen werden durch vertraglich festgelegte Einnahmen im gleichen Zeitraum kompensiert, die hier nicht ausgewiesen sind (zum Beispiel aus Forderungen aus Lieferungen

und Leistungen). Dadurch werden die erfassten Cashflows zu einem beträchtlichen Teil abgedeckt.

Fälligkeitsanalyse der Finanzverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die vertraglich zu leistenden Zahlungen im Hinblick auf die Finanzverbindlichkeiten:

Laufzeitanalyse Finanzverbindlichkeiten 2022

TABELLE 115

In Tsd. Euro

	Buchwerte 31.12.2022	Zahlungsmittelabflüsse		
		2023	2024-2026	>2026
Finanzverbindlichkeiten	520.647	250.333	211.771	110.484
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.450	148.632	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	18	0	0	18
Leasingverbindlichkeiten	10.939	3.604	4.572	10.226
	682.055	402.569	216.343	120.729

Laufzeitanalyse Finanzverbindlichkeiten 2021

TABELLE 116

In Tsd. Euro

	Buchwerte 31.12.2021	Zahlungsmittelabflüsse		
		2022	2023-2025	>2025
Finanzverbindlichkeiten	390.550	176.143	238.949	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.112	125.112	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	5	0	0	5
Leasingverbindlichkeiten	9.667	3.530	6.461	433
	525.334	304.785	245.409	438



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Liquidität des Konzerns ist darüber hinaus auf der Grundlage des verfügbaren Barbestands, der Banksalden und der nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien gesichert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Liquiditätsinstrumente:

Liquiditätsinstrumente	TABELLE 117	
<small>In Tsd. Euro</small>	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	255.592	130.969
davon Barmittel	8	5
davon verfügungsbeschränkt	12.600	7.840
Kreditlinie – nicht genutzter Betrag	483.089	223.730
	738.682	354.698

Steuerung von Ausfallrisiken

Instone Real Estate unterliegt aufgrund ihrer betrieblichen Tätigkeit sowie bestimmter Finanzierungaktivitäten gewissen Ausfallrisiken.

Die Steuerung der betrieblichen Risiken erfolgt bei Instone Real Estate durch die kontinuierliche Nachverfolgung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf der Ebene der Zweigniederlassungen. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist. Instone Real Estate wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

Das maximale Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten entspricht den jeweiligen Buchwerten, die in der Bilanz angegeben sind. Jedoch ist das faktische Ausfallrisiko geringer, weil zugunsten von Instone Real Estate Sicherheiten gestellt wurden. Das maximale Risiko aus finanziellen Garantien ist gleich dem maximalen Betrag, den Instone Real Estate zahlen müsste. Das maximale Ausfallrisiko aus Kreditzusagen ist gleich der Höhe der Zusage. Einen Rückgriff auf diese finanziellen Garantien und Kreditzusagen schätzen wir zum Zeitpunkt der Berichterstattung als sehr unwahrscheinlich ein.

Instone Real Estate akzeptiert Sicherheiten zur Besicherung der Vertragserfüllung durch Nachunternehmer, der Gewährleistungsverpflichtungen der Nachunternehmer sowie von Honorarforderungen. Zu diesen Sicherheiten gehören ohne Einschränkung auch Gewährleistungsbürgschaften, Vertragserfüllungsbürgschaften, Vorauszahlungen und Zahlungsgarantien. Für die Annahme von Sicherheiten gibt es eine entsprechende Richtlinie von Instone Real Estate. Diese enthält unter anderem auch Regelungen zur Vertragsgestaltung, Vertragsumsetzung und Vertragsverwaltung für sämtliche Verträge. Die genauen Vorgaben sind unterschiedlich und hängen zum Beispiel vom Land, der Jurisdiktion und der aktuellen Rechtsprechung ab. Im Hinblick auf Ausfallrisiken prüft Instone Real Estate bei allen angenommenen Garantien die Bonität der die Sicherheit stellenden Partei. Instone Real Estate beauftragt weitestmöglich externe Fachleute (wie zum Beispiel Ratingagenturen) mit der Bewertung der Kreditwürdigkeit. Der beizulegende Zeitwert von angenommenen Sicherheiten wird nicht offengelegt, da dieser in der Regel nicht zuverlässig bestimmt werden kann.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Altersstruktur der überfälligen finanziellen Vermögenswerte ist branchentypisch. Der Eingang einer Zahlung hängt von der Auftragsannahme und Rechnungsprüfung ab, die häufig relativ viel Zeit in Anspruch nehmen. Vertragsvermögenswerte unterliegen keiner Wertminderung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die überfälligen und nicht überfälligen wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte:

Wertminderungen IFRS 9 2022

In Tsd. Euro

TABELLE 118

	Buchwert	nicht überfällig	bis 30 Tage überfällig	31 bis 60 Tage überfällig	61 bis 90 Tage überfällig	über 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Bruttobuchwert)	3.627	1.322	460	34	39	1.772
Wertberichtigungen	- 849	- 13	- 5	0	0	- 831
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)	2.778	1.309	455	34	39	941

Wertminderungen IFRS 9 2021

In Tsd. Euro

TABELLE 119

	Buchwert	nicht überfällig	bis 30 Tage überfällig	31 bis 60 Tage überfällig	61 bis 90 Tage überfällig	über 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Bruttobuchwert)	50.018	46.876	358	160	27	2.597
Wertberichtigungen	- 1.815	- 469	- 4	- 2	0	- 1.341
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)	48.202	46.407	354	158	27	1.256

Die laufenden Veränderungen im Geschäftsjahr 2022 ermitteln sich aus Zuführungen, Auflösungen sowie Inanspruchnahmen und betragen 966 Tsd. Euro (Vorjahr: 112 Tsd. Euro), sodass zum 31. Dezember 2022 ein Wertberichtigungsvolumen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 849 Tsd. Euro besteht.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Steuerung von Zinsrisiken

Das Zinsrisiko von Instone Real Estate besteht hauptsächlich im Hinblick auf kurz- und langfristige zinstragende finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aufgrund von Schwankungen bei den Marktzinssätzen. Je nach Situation am Markt wird diesem Risiko mit einem Mix aus Finanzinstrumenten mit Festzinsen und variablen Zinsen begegnet. Das Risiko wird nicht separat gesteuert, da aufgenommene Fremdmittel in der Regel zeitnah mithilfe der durch die Erwerber erfolgten Zahlungen zurückgeführt werden.

Änderungen der Marktzinssätze für nicht derivative Finanzinstrumente mit festem Zinssatz sind nur dann ergebniswirksam, wenn sie zu ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Aus diesem Grund gilt für alle zu fortgeführten Anschaffungskosten erfassten Finanzinstrumente, dass sie keinen Zinsrisiken im Sinne von IFRS 9 unterliegen.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse haben wir die Auswirkungen von Änderungen der Marktzinssätze auf das Konzernergebnis nach Steuern über eine Bandbreite von 100 Basispunkten untersucht. Im Geschäftsjahr würde eine hypothetische Zunahme oder Abnahme der Marktzinssätze um 100 Basispunkte (soweit die anderen Variablen konstant bleiben) zu einem niedrigeren oder höheren Konzernergebnis nach Steuern von - 1.742 Tsd. Euro oder 910 Tsd. Euro (Vorjahr: - 1.268 Tsd. Euro oder 1.138 Tsd. Euro) führen.

Steuerung des Kapitalrisikos

Instone Real Estate verwaltet ihr Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzerngesellschaften auch weiterhin auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) weiterbetrieben werden können. Der Konzern hält die Kapitalkosten so niedrig wie möglich. Dies erfolgt durch Optimierung des Verhältnisses zwischen Eigen- und Fremdkapital auf Bedarfsbasis.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten abzüglich der in der Bilanz und im Eigenkapital ausgewiesenen flüssigen Mittel. Die Kapitalstruktur des Konzerns wird regelmäßig überprüft. Dabei werden auch die risikoangepassten Kapitalkosten berücksichtigt.

Die Gesamtstrategie zur Steuerung des Kapitalrisikos hat sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IFRS 7 angegeben:

Buchwerte der Finanzinstrumente 2022

TABELLE 120

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2022	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	18.993	0	18.993	0
Kurzfristig	663	0	663	0
	19.656	0	19.656	0
Übrige Finanzanlagen	340	340	0	0
Vertragsvermögenswerte	333.585	0	0	333.585
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.778	0	2.778	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	134.259	0	134.259	0
Flüssige Mittel	255.592	0	255.592	0
	746.211	340	412.286	333.585
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	292.025	0	292.025	0
Kurzfristig	228.622	0	228.622	0
	520.647	0	520.647	0
Vertragsverbindlichkeiten	25.878	0	0	25.878
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	18	18	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.450	0	150.450	0
Sonstige Verbindlichkeiten	393.559	0	393.559	0
	1.090.553	18	1.064.656	25.878



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Buchwerte der Finanzinstrumente 2021

TABELLE 121

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2021	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungs- bereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	17.580	0 ¹	17.580 ¹	0
Kurzfristig	20.046	0	20.046	0
	37.626	0	37.626	0
Übrige Finanzanlagen	469	469	0	0
Vertragsvermögenswerte	358.017	0	0	358.017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.202	0	48.202	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	47.993	0	47.993	0
Flüssige Mittel	130.969	0	130.969	0
	623.276	469	264.790	358.017
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	220.943	0	220.943	0
Kurzfristig	169.606	0	169.606	0
	390.550	0	390.550	0
Vertragsverbindlichkeiten	11.667	0	0	11.667
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	5	5	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.112	0	125.112	0
Sonstige Verbindlichkeiten	292.439	0	292.439	0
	819.773	5	808.100	11.667

¹ Vorjahr wurde angepasst

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten kurzfristigen Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit dem beizulegenden Zeitwert. Im Fall der langfristigen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Buchwert eines Teils aufgrund der variablen Verzinsung dem beizulegenden Zeitwert. Für die festverzinslichen langfristigen Verbindlichkeiten wurde ein beizulegender Zeitwert ermittelt, der den Buchwert zum 31. Dezember 2022 um - 17.493 Tsd. Euro (31. Dezember 2021: 12.654 Tsd. Euro) unterschreitet. Die langfristigen festverzinslichen Verbindlichkeiten fallen unter die Fair-Value-

Hierarchiestufe, Hierarchiestufe 2. Der beizulegende Zeitwert wurde mithilfe eines Barwertverfahrens unter Anwendung unternehmensspezifischer vom Markt abgeleiteter aktueller Zinssätze ermittelt. Langfristige Finanzforderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ihr beizulegender Zeitwert weicht um - 506 Tsd. Euro vom Buchwert ab. Diese Anleihen fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2 und wurden mit einem Barwertverfahren unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinssätze ermittelt.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aus Finanzinstrumenten erzieltes Nettoergebnis

Die nachfolgende Tabelle zeigt das aus Finanzinstrumenten erzielte Nettoergebnis gemäß den Kategorien aus IFRS 9:

	TABELLE 122	
Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten ¹	31.12.2022	31.12.2021
In Tsd. Euro		
Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.576	2.376
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-20.793	-16.335
	-17.217	-13.960

¹ Vorjahr wurde angepasst.

Die Berechnung des Nettogewinns aus den Finanzinstrumenten umfasst Zinserträge und -aufwand, Wertminderungen und -aufholungen, Erträge und Aufwendungen aus Währungsumrechnungen, Dividendeneinnahmen, Veräußerungsgewinne und -verluste sowie sonstige Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten, die ergebniswirksam verbucht werden.

Die Veränderungen aufgrund von Wertminderung bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf -976 Tsd. Euro (Vorjahr: -93 Tsd. Euro).

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2022 die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr gemäß § 161 AktG abgegeben.

Die Entsprechenserklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft unter [Instone-Entsprechenserklärung](#) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2022 liegen 143 Tsd. Euro (Vorjahr: 10 Tsd. Euro) sonstige finanzielle Verpflichtungen vor. Die langfristigen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen sind gemäß IFRS 16 gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn der Instone Real Estate Group SE in Höhe von 25.199.641,16 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von insgesamt 15.162.901,25 Euro zu verwenden. Dies entspricht einer Dividende von 0,35 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie. Der verbleibende Bilanzgewinn einschließlich des auf nicht dividendenberechtigte Stückaktien entfallenden Betrags wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag


Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 liegen nicht vor.

Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group SE hat den Konzernabschluss am 9. März 2023 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und die Billigung zu beschließen.

Essen, den 9. März 2023

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Anteilsbesitzliste (Anlage zum Konzernanhang)

Anteilsbesitzliste 31.12.2022  GRI 102-45

TABELLE 123

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
I. Tochterunternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind			
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,0	341	- 56
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	701	0
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	1.119	403
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	6.154	44
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland ²	100,0	153.986	0
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	2.637	- 914
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	35.311	909
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	921	- 305
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Nürnberg, Deutschland	100,0	- 1.227	- 463
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	1.138	76
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0	6.374	52
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH), Essen, Deutschland ²	100,0	25	0
Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projektbeteiligungs GmbH & Co. KG), Essen, Deutschland	51,0	- 743	- 655
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	62	44
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	162	1
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	77	- 350
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	69	- 314
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	58	- 315
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	80	- 304



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Anteilsbesitzliste 31.12.2022 GRI 102-45

TABELLE 123

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
II. At Equity bewertete Finanzanlagen			
beeboard GmbH, Köln, Deutschland	33,3	3.436	-391
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-543	-133
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-1.407	-989
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-1.654	-223
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-3.019	-18
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	21	-4
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1	26.818	2.192
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	16	-9
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1	3.344	-233
III. Übrige Beteiligungen			
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland	0,02	239	-2
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland ³	50,0	14	-17
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0	29	2
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	43	-1
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg s.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	81	3
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	-30	-22
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	165	34
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	-5	-6
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland	50,0	79	51
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH i.L. Neubiberg, Deutschland ⁴	10,0	-1.002	-324
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	50,1	28	5
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	-4	-4
Westville Vermietungs GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projekt GmbH), Essen, Deutschland	100,0	21	-1
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	50,1	24	0

¹ Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH.² Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.³ Jahresabschluss 31.12.2021.⁴ Jahresabschluss 31.12.2020.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-flussrechnung

Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Anteilsbesitzliste 31.12.2021

TABELLE 124

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
I. Tochterunternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind			
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland ¹	0,02	256	2
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,0	397	-115
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland ²	100,0	701	0
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	715	2
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	6.110	160
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland ³	100,0	153.986	0
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	3.552	4.784
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	35.423	-117
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	1.225	1.544
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	-765	-709
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	1.062	1.005
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0	6.322	76
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH), Essen, Deutschland ³	100,0	25	0
Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projektbeteiligungs GmbH & Co. KG), Essen, Deutschland	51,0	-87	-575
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	18	-7
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	160	-10
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	14	-11
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	15	-10
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	15	-10
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	14	-11



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungKonzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Anhang zum
KonzernabschlussBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Anteilsbesitzliste 31.12.2021

TABELLE 124

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
II. At Equity bewertete Finanzanlagen			
beeboard GmbH (vormals: coreGRID GmbH), Köln, Deutschland	33,3	898	-73
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-410	9
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-418	-89
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-1.430	-4
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-2.995	4.418
Projektentwicklungsgesellschaft Halbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	901	876
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1	7.750	0
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	31	6
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1	3.577	45
III. Übrige Beteiligungen			
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0	14	-17
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0	27	4
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	44	-2
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg s.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	79	6
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	-7	-13
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	131	-14
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland ⁴	6,0	2.979	122
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	1	0
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland	50,0	18	-17
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, München, Deutschland ⁵	10,0	-712	-236
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	50,1	24	-1
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	0	1
Westville Vermietungs GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projekt GmbH), Essen, Deutschland	100,0	22	-1
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	50,1	24	-1

¹ Jahresabschluss 31.12.2019.² Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH.³ Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.⁴ Bilanzstichtag 30.06.2020.⁵ Jahresabschluss 31.12.2020.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der Instone Real Estate Group SE, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“ und die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance sowie die als ungeprüft markierte Kennzeichnung von Textstellen im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Abschnitts „Nachhaltigkeitsbericht“ und der in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance sowie die als ungeprüft markierte Kennzeichnung von Textstellen im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammen-



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

gefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU AprVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-AprVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung einschließlich der Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a. Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- b. Prüferisches Vorgehen

Zeitraumbezogene Erlösrealisierung einschließlich der Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte

- a. Im Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, zum 31. Dezember 2022 werden Vertragsvermögenswerte in Höhe von TEUR 333.585, Vorräte

in Höhe von TEUR 967.253 und Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 560.234 aus der Entwicklung von Wohn- und Mehrfamilienhäusern, der Konzeption von Stadtquartieren, der Sanierung denkmalgeschützter Objekte sowie dem öffentlich geförderten Wohnungsbau (Bauträgertätigkeit) in Deutschland ausgewiesen. Unter Anwendung der Regelungen des IFRS 15 zur Umsatzrealisierung erfolgt bei den in Entwicklung befindlichen, verkauften Einheiten eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung. Hierbei wird die erbrachte Leistung einschließlich des anteiligen Ergebnisses entsprechend dem Fertigstellungsgrad in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Umsatzerlöse werden für diese Sachverhalte, mit Ausnahme von Sanierungsobjekten, grundsätzlich dann ausgewiesen, wenn für das jeweilige Projekt ein Vermarktungsstand von 30 % erreicht ist. Ab diesem Zeitpunkt erlischt das beiden Parteien eingeräumte vertragliche Rücktrittsrecht. Bei Sanierungsobjekten erfolgt der Ausweis der Umsatzerlöse mit Beginn der Bautätigkeit.

Die Höhe des realisierten Umsatzes eines Bauprojekts sowie die Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte hängen von folgenden Parametern ab:

- Vermarktungsstand
- Erfüllungsstand sowie bis zum Stichtag angefallene Ist-Kosten
- Schätzung der Gesamt-Erlöse und der Gesamt-Kosten

Während der Ausweis des vermarkteten Teils der Bauprojekte unter dem Vertragsvermögenswert nach Saldierung mit erhaltenen Anzahlungen beziehungsweise bei den Vertragsverbindlichkeiten erfolgt, werden die nicht vermarkteten Teile der Bauprojekte unter den Vorräten ausgewiesen.

Die Erlösrealisierung sowie die Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte basieren in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter im Hinblick auf die Höhe der Gesamtkosten, die Kostenabgrenzung zum Bilanzstichtag sowie die Schätzung der Gesamterlöse des jeweiligen Projekts. Die ermessensbehafteten Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter haben eine direkte und zumeist erhebliche Auswirkung auf die Höhe der realisierten Umsatzerlöse in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Höhe der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte in der Konzernbilanz.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Angaben zur Umsatzerlösrealisierung sowie zur Bewertung der Vertragsvermögenswerte und der Vorräte werden von den gesetzlichen Vertretern im Abschnitt „Grundlagen des Konzernabschlusses“ des Konzernanhangs dargestellt.

- b. Bei unserer Prüfung der Umsatzerlöse, der Vertragsvermögenswerte und der Vorräte haben wir die angewendete Bilanzierungsmethode unter Einbeziehung von internen Spezialisten in Übereinstimmung mit den Regelungen des IFRS 15 beurteilt. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die wesentlichen Prozesse von der Projektannahme (Erwerb des Grundstückes) bis zur Projektabwicklung (Bautätigkeit und Verkauf der einzelnen Wohnungen) sowie das Verfahren zur monatlichen Kostenabgrenzung aufgenommen und relevante Kontrollverfahren auf Angemessenheit und Wirksamkeit geprüft. Auf Basis einer risikoorientierten Stichprobenauswahl haben wir Vor-Ort-Besichtigungen von Projekten vorgenommen und aufgrund derer die von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen Schätzungen und Annahmen zum Bilanzstichtag beurteilt. Auf Basis einer Zufallsstichprobenauswahl haben wir die Kostenabgrenzung anhand geeigneter Nachweise überprüft. Darüber hinaus haben wir die zum Bilanzstichtag erfolgten Abgrenzungsbuchungen auf Plausibilität untersucht. Die prognostizierten Gesamterlöse und Gesamtkosten haben wir durch Einbeziehung interner Spezialisten und deren Fach- und Branchenkenntnisse beurteilt. Die relevanten Angaben im Konzernanhang haben wir hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit beurteilt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats, welcher uns voraussichtlich erst nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt wird,

- die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- die im zusammengefassten Lagebericht als ungeprüft markierte Kennzeichnung von Textstellen im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol,
- den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts, welche uns voraussichtlich erst nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex einschließlich der weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, die Bestandteil der in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung sind, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem

Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

▸ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert 414a19f55ebc6d1875307412f8066880960d761fa1f60aa43dda640c941dea7f aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des

Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Juni 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. September 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der Instone Real Estate Group SE, Essen, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Prof. Dr. Holger Reichmann.

Düsseldorf, den 10. März 2023

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Prof. Dr. Holger Reichmann)
Wirtschaftsprüfer



(Michael Pfeiffer)
Wirtschaftsprüfer



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT IN BEZUG AUF DIE NICHT-FINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

Unser Auftrag

Wir haben die im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht zusammengefasst ist, enthaltene, freiwillig aufgestellte nichtfinanzielle Konzernklärung der Instone Real Estate Group SE, Essen, (im Folgenden „die Gesellschaft“), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 (im Folgenden „nichtfinanzielle Konzernklärung“) einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Diese nichtfinanzielle Konzernklärung setzt sich zusammen aus den im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 der Instone Real Estate Group SE enthaltenen Textabschnitten, die mit dem Icon („III“) gekennzeichnet sind.

Nicht Gegenstand unseres Auftrags waren die nicht durch das Icon („III“) gekennzeichneten Abschnitte des im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 enthaltenen Abschnitts „Nachhaltigkeitsbericht“ der Instone Real Estate Group SE.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die freiwillige Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. §§ 289c bis 289e HGB und Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden die „EU-Taxonomieverordnung“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit der im Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung

und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffe durch die gesetzlichen Vertreter.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben des Konzerns, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Konzernklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation der nichtfinanziellen Berichterstattung) oder Irrtümern ist.

Die EU-Taxonomieverordnung und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter ihre Auslegung der EU-Taxonomieverordnung und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Konzernklärung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Beurteilung der Rechtskonformität mit Unsicherheiten behaftet.

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Umweltdaten in der nichtfinanziellen Konzernklärung unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung und -berechnung sowie getroffenen Annahmen resultieren.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wir haben die deutschen berufsrechtlichen Vorschriften zur Unabhängigkeit sowie weitere berufliche Verhaltensanforderungen eingehalten.

Unsere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen – insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer (BS WP/vBP) sowie des



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) – an und unterhält dementsprechend ein umfangreiches Qualitätssicherungssystem, das dokumentierte Regelungen und Maßnahmen in Bezug auf die Einhaltung beruflicher Verhaltensanforderungen, beruflicher Standards sowie maßgebender gesetzlicher und anderer rechtlicher Anforderungen umfasst.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Konzernklärung abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised): Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information (ISAE 3000 (Revised)), herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit aussagen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. §§ 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der im Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung, die wir in den Monaten Oktober 2022 bis März 2023 durchgeführt haben, haben wir u.a. folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation und über die Einbindung von Stakeholdern
- Befragung der gesetzlichen Vertreter sowie relevanter Mitarbeiter*innen, die in den Aufstellungsprozess einbezogen wurden, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung
- Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung
- Analytische Beurteilung von ausgewählten Angaben der nichtfinanziellen Berichterstattung
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht
- Beurteilung der Darstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung
- Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung.

Die gesetzlichen Vertreter haben bei der Ermittlung der Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, sind die Rechtskonformität der Auslegung und dementsprechend unsere diesbezügliche Prüfung mit Unsicherheiten behaftet.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Instone Real Estate Group SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit § 315c i.V.m. §§ 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der im Abschnitt „EU-Taxonomie“ in der nichtfinanziellen Konzernerkklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Das Prüfungsurteil bezieht sich nur auf die Textabschnitte im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts der Instone Real Estate Group SE, die mit dem Icon („III“) gekennzeichnet sind. Unser Prüfungsurteil bezieht sich nicht auf die nicht durch das Icon („III“) gekennzeichneten Abschnitte des Abschnitts „Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 der Instone Real Estate Group SE.

Verwendungsbeschränkung

Wir erteilen den Vermerk auf Grundlage unserer mit der Gesellschaft geschlossenen Auftragsvereinbarung (einschließlich der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ vom 1. Januar 2017 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.). Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen.

Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Essen, den 10. März 2023

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Prof. Dr. Holger Reichmann)
Wirtschaftsprüfer



(Sebastian Dingel)
Partner



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster
Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers****► Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Vergütungsbericht ☉ GRI 2-19, 2-20, 2-21

Dieser Vergütungsbericht erläutert entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der am 27. Juni 2022 im Bundesanzeiger veröffentlichten Fassung die Vergütungssysteme und die Vergütung für Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE. Dabei berücksichtigt er zudem die Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nummer 17 (DRS) und des HGB.

I. Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der Instone Real Estate Group SE

Das aktuelle Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der Instone Real Estate Group SE, das der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 verabschiedet hat, basiert auf dem Vergütungssystem, das im Zusammenhang mit dem erfolgreichen Börsengang der Gesellschaft und der Erstnotiz an der Frankfurter Wertpapierbörse am 15. Februar 2018 in Kraft trat und bis zum 30. Juni 2021 den Anstellungsverträgen der Mitglieder des Vorstands zugrunde lag. Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat das unter dieser Ziffer I. beschriebene, ab dem 1. Juli 2021 gültige Vergütungssystem am 9. Juni 2021 mit 98,27 % Ja-Stimmen gebilligt. Das vollständige Vergütungssystem ist unter

<https://ir.de.instone.de/websites/instonereal/German/5930/verguetung.html> verfügbar.

Das Vergütungssystem ist auf eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Vergütungssystems wie auch der individuellen Vergütung der Vorstandsmitglieder sind für die Instone Real Estate Group SE maßgeblicher Bestandteil einer guten Corporate Governance.

Das Vergütungssystem gilt für einen Zeitraum von längstens vier Jahren für alle neu abzuschließenden Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern und für Vertragsverlängerungen und -anpassungen ab dem 1. Juli 2021. Dementsprechend wurden die Anstellungsverträge der Mitglieder des Vorstands mit Wirkung zum 1. Juli 2021 in Übereinstimmung mit den Vorgaben und Regelungen des neuen Vergütungssystems neugefasst. Vor dem 1. Juli 2021 begründete Vergütungsansprüche, einschließlich solcher aus variabler Vergütung, richten sich daher weiterhin nach den diesen jeweils zugrunde liegenden seinerzeitigen vertraglichen Regelungen.

Die wesentlichen Komponenten des Vergütungssystems sind die folgenden:



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

TABELLE 125

Vergütungsbestandteil	Komponente	Gewichtung/Beschreibung
Erfolgsunabhängige Bezüge (Ca. 40 % der Zielvergütung)	Grundvergütung	Jährlich zahlbar in zwölf gleichen Teilbeträgen am Ende jedes Monats
	Nebenleistungen	Umfassen bspw. Nutzung eines Dienstwagens, Prämie für Unfallversicherung und Erstattung von sonstigen Aufwendungen für die Vorstandstätigkeit
Erfolgsabhängige kurzfristige Bezüge – Short Term Incentive (STI) (Ca. 25 % der Zielvergütung)	Finanzielles Ziel: EAT (bereinigt)	37,5 % des STI-Bonus-Basisbetrags, gemessen am wirtschaftlichen Erfolg im zugrunde liegenden Geschäftsjahr
	Finanzielles Ziel: Vermarktungsvolumen	37,5 % des STI-Bonus-Basisbetrags, gemessen an der Leistung im zugrunde liegenden Geschäftsjahr
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele (Anzahl: zwei bis vier)	25 % des STI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand der Zielerreichung im zugrunde liegenden Geschäftsjahr
	Auszahlung	Jeweils nach Zielfeststellung durch den Aufsichtsrat im Folgemonat des testierten Jahresabschlusses
Erfolgsabhängige langfristige Bezüge – Long Term Incentive (LTI) (Ca. 35 % der Zielvergütung)	Performance-Share-Plan (finanzielle Ziele und nichtfinanzielles ESG-Ziel)	Virtuelle Aktientranche, die nach Ablauf einer dreijährigen Performance-Periode auf Grundlage der Erreichung vom Aufsichtsrat vorab festgelegter und nachstehend dargestellter Ziele ausgezahlt wird
	Finanzielles Ziel: relativer TSR (Instone-Aktienkursentwicklung inkl. Ausschüttungen)	20 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand des Vergleichs des Total Shareholder Return von Instone (Instone-Aktienkursentwicklung inkl. Ausschüttungen) während der dreijährigen Performance-Periode zur Entwicklung des SDAX (Performance Index)
	Finanzielles Ziel: Ergebnis je Aktie (EPS-Ziel)	50 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen an der Entwicklung des bereinigten Ergebnisses je Aktie während der dreijährigen Performance-Periode
	nichtfinanzielles ESG-Ziel	30 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand der Zielerreichung während der dreijährigen Performance-Periode
	Auszahlung	Nach Ablauf von insgesamt drei Jahren in Euro im auf die Feststellung des Jahresabschlusses folgenden Monat, für jede Tranche auf Basis der Entwicklung des Instone-Aktienkurses während der dreijährigen Performance-Periode, inkl. Ausschüttungen (Total-Shareholder-Return-Ansatz)
Caps/Maximalvergütung	STI-Cap	200 % des STI-Bonus-Basisbetrags
	Maximaler LTI-Auszahlungsfaktor	300 % der LTI-Zielerreichung
	LTI-Kappungsgrenze	300 % des LTI-Bonus-Basisbetrags
	Maximalvergütung	3,1 Mio. Euro für Vorstandsvorsitzenden (CEO), jeweils 2,35 Mio. Euro für weitere Mitglieder des Vorstands
Aktienhalteverpflichtung/Share Ownership Guideline	Mindesthalteposition der Vorstandsmitglieder in Instone-Aktien	Verpflichtung Instone-Aktien im Gegenwert eines erfolgsunabhängigen Grundgehalts (brutto) während der gesamten Laufzeit des Vertrags zu halten. Der Gegenwert bemisst sich dabei nach dem Kaufpreis der Aktien. Soweit die Aktienhalteverpflichtung zu Beginn der Vertragslaufzeit nicht erfüllt ist, muss sie während der Laufzeit des Vertrags durch entsprechende Zukäufe erreicht werden.
Malus/Clawback-Regelungen		Einbehalt und/oder Rückforderung variabler Vergütungsbestandteile bei Verstoß gegen gesetzliche oder dienstvertragliche Pflichten oder unternehmensinterne Verhaltensrichtlinien



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****▸ Vergütungsbericht****Sonstige Informationen****A. Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft**

Maßgeblich für die Festlegung der Vergütung sind Größe und Komplexität des Instone-Konzerns, seine wirtschaftliche und finanzielle Lage, sein Erfolg und seine Zukunftsaussichten. Weitere wesentliche Kriterien für die Festsetzung der Vergütung sind die jeweiligen Aufgaben und die persönliche Leistung der einzelnen Vorstandsmitglieder. Das Vergütungssystem legt dabei eine im nationalen und internationalen Vergleich wettbewerbsfähige Vergütung fest, durch die ein Mehrwert für Kunden, Mitarbeitende, Aktionäre und sonstige Stakeholder geschaffen wird, indem insbesondere auf den langfristigen und nachhaltigen Unternehmenserfolg bezogene Leistungskriterien definiert und mit herausfordernden Zielsetzungen verknüpft werden. Die vom Aufsichtsrat für die variable Vergütung festgelegten maßgeblichen Zielsetzungen stehen dabei im Einklang mit der Unternehmensstrategie und gewährleisten über eine Verknüpfung mit der Unternehmensplanung einen Gleichlauf der Vergütung des Vorstands und der langfristigen Unternehmensentwicklung.

B. Verfahren zur Fest- und Umsetzung der Vorstandsvergütung sowie Überprüfung des Vergütungssystems

Die Zuständigkeit für die Erstellung des Vergütungssystems, der Festsetzung der konkreten Gesamtbezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder und der regelmäßigen Überprüfung des Vergütungssystems liegt beim Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE. Der Aufsichtsrat hat einen Vergütungsausschuss eingerichtet, dem insbesondere die Beratung der Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und die Vorbereitung diesbezüglicher Beschlüsse sowie die Vorbereitung der Festlegung der Ziele für die variablen Vergütungsbestandteile und deren Bemessung durch den Aufsichtsrat obliegt. Der Aufsichtsrat überprüft das Vergütungssystem auf Basis der Vorbereitungen und Empfehlungen des Vergütungsausschusses in regelmäßigen Abständen. Stellt der Aufsichtsrat einen Handlungsbedarf fest, beschließt er für erforderlich gehaltene Änderungen, und das Vergütungssystem wird bei gegebener Wesentlichkeit der Hauptversammlung erneut zur Billigung vorgelegt.

Der Aufsichtsrat kann zur Erfüllung seiner Aufgaben externe Berater hinzuziehen, auf deren Unabhängigkeit vom Vorstand und der Instone Real Estate Group SE zu achten ist, und hat dies auch für die Erstellung des aktuellen Vergütungssystems getan. Zum Umgang mit potenziellen Interessenkonflikten

im Aufsichtsrat enthält die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats entsprechende Regelungen, die unter anderem eine Offenlegung von potenziellen Interessenkonflikten gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie ein Teilnahme- und Abstimmungsverbot bei festgestellten Interessenkonflikten vorsehen und auch auf Vergütungsangelegenheiten Anwendung finden.

Die Hauptversammlung beschließt über das Vergütungssystem bei jeder wesentlichen Änderung des Vergütungssystems, mindestens jedoch alle vier Jahre. Hat die Hauptversammlung das Vergütungssystem nicht gebilligt, so ist spätestens in der darauffolgenden ordentlichen Hauptversammlung ein überprüftes Vergütungssystem zur Billigung vorzulegen.

C. Festlegung und Angemessenheit der Vergütung

Der Aufsichtsrat hat im Einklang mit dem Vergütungssystem jeweils die Höhe der Ziel-Gesamtvergütung und entsprechende Vergütungsobergrenzen (Caps) für jedes Vorstandsmitglied festgelegt. Die Vergütung steht dabei in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Instone-Konzerns, übersteigt die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe und ist auf eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des Instone-Konzerns ausgerichtet. Die Angemessenheit der Vergütung wird vom Aufsichtsrat regelmäßig überprüft. Zu diesem Zweck werden sowohl externe als auch interne Vergleichsanalysen durchgeführt.

Berücksichtigung der Vergütungs- und Beschäftigungsbedingungen der Arbeitnehmer sowie Peergroup-Vergleich

Die interne Analyse wurde im Rahmen der Erstellung des aktuellen Vergütungssystems in Form eines Vertikalvergleichs der Vergütungs- und Beschäftigungsbedingungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchgeführt. Dabei wurden die Vergütungshöhen der Vorstandsmitglieder ins Verhältnis zu den Vergütungshöhen des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt gesetzt. Die Abgrenzung dieser beiden Mitarbeitergruppen wurde vom Aufsichtsrat vorgenommen. Dem oberen Führungskreis gehören die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften an, die Belegschaft insgesamt setzt sich aus den Vollzeitmitarbeitenden des Instone-Konzerns in Deutschland zusammen (inklusive oberem Führungskreis). Bei der Festlegung des Vergütungssystems wurden und bei zukünftigen Anpassungen der Vergütungshöhe des Vorstands werden die Ergebnisse des Vertikalvergleichs berücksichtigt – auch in der zeitlichen Entwicklung.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat hat für die Entwicklung des Vergütungssystems und die Prüfung der Angemessenheit der Vergütungsbedingungen zudem eine externe Vergleichsanalyse der Vergütungshöhen anhand von zwei Peergroups (Branchen- und Wachstums-Peergroup) durchgeführt. Die Mitglieder der Branchen-Peergroup wurden anhand von sechs Kriterien (Unternehmensgröße, Branche, das heißt direkte Wettbewerber oder Unternehmen anderer Branchen mit vergleichbaren Kennmerkmalen – insbesondere Immobilien/Real Estate, Land, Rechtsform, Kapitalmarktorientierung und relevanter Arbeitsmarkt) unter der Prämisse einer größtmöglichen Vergleichbarkeit mit der Instone Real Estate Group SE ausgewählt. Aufgrund des beträchtlichen Wachstums des Instone-Konzerns seit dem Börsengang wurde zudem eine zweite Wachstums-Peergroup gebildet, die hinsichtlich Umsatzwachstumsraten, Unternehmensgröße und Region mit der Instone Real Estate Group SE vergleichbar ist.

D. Vergütungsbestandteile

Die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder besteht aus verschiedenen Bestandteilen. Der Struktur nach werden die Vergütungsbestandteile für alle Mitglieder des Vorstands in gleicher Weise geregelt, wobei es sich um Schätzwerte handelt, da insbesondere die Höhe der Nebenleistungen als Bestandteil der erfolgsunabhängigen Vergütung variieren kann:

TABELLE 126	
Zielvergütung jährlich	100 %
– davon erfolgsunabhängige Bezüge	ca. 40 %
– davon erfolgsabhängige Bezüge – kurzfristig (STI)	ca. 25 %
– davon erfolgsabhängige Bezüge – langfristig (LTI)	ca. 35 %

Die Vorstandsvergütung setzt sich zusammen aus erfolgsunabhängigen Gehalts- und Sachleistungen, erfolgsabhängigen (variablen) Bezügen sowie – bei zwei Vorstandsmitgliedern – aus noch vor der Bestellung zum Vorstand vereinbarten Versorgungszusagen, bei denen die Zuführungen durch die Gesellschaft bis zum Jahr 2020 einer jährlichen Altersvorsorgeleistung ab dem 65. Lebensjahr von voraussichtlich 3 % bis 5 % der aktuellen jährlichen erfolgsunabhängigen Grundvergütung entsprechen. Bei der variablen Vergütung überwiegt eine mehrjährige Bemessungsgrundlage, um Anreize für eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung zu schaffen. Dabei sieht das Vergütungssystem ausdrücklich vor, dass sowohl mögliche positive als auch

negative Entwicklungen berücksichtigt werden. Der Aufsichtsrat legt für jeden variablen Vergütungsbestandteil zudem einen Maximalbetrag (Cap) fest. Die Vorstandsvergütung ist stark erfolgsbezogen ausgestaltet, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf der langfristigen variablen Vergütung liegt.

So beträgt der STI-Bonus bei hundertprozentiger Zielerreichung circa 62,5 % und bei einer maximalen Zielerreichung circa 125 % der erfolgsunabhängigen Bezüge. Der-LTI Bonus beträgt aufgrund dessen noch stärkerer Gewichtung bei hundertprozentiger Zielerreichung circa 87,5 % und bei einer maximalen Zielerreichung circa 262,5 % der erfolgsunabhängigen Bezüge.

Mit dieser Vergütung sind grundsätzlich alle Tätigkeiten für die Gesellschaft sowie für die mit der Gesellschaft nach den §§ 15 ff. Aktiengesetz verbundenen Unternehmen abgegolten. [GRI 2-21](#)

Erfolgsunabhängige Bezüge

Die Vorstandsmitglieder der Instone Real Estate Group SE erhalten erfolgsunabhängige Bezüge in Form eines festen Jahresgrundgehalts (Grundvergütung) sowie Nebenleistungen. Das feste Jahresgrundgehalt wird in zwölf gleichen Teilbeträgen am Ende eines Monats gezahlt, und zwar letztmals für den vollen Monat, in dem der Vorstandsienstvertrag endet.

Daneben erhalten die Mitglieder des Vorstands erfolgsunabhängige Nebenleistungen. Diese umfassen beispielsweise die Nutzung eines Dienstwagens und die Zahlung von Prämien für eine Unfallversicherung mit Leistungen auf marktüblichem Niveau und werden bei der Maximalvergütung des Vorstands berücksichtigt.

Erfolgsabhängige Bezüge

Die erfolgsabhängigen Vergütungskomponenten bestehen aus einem variablen Vergütungselement mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage (**Short Term Incentive (STI)**) und einem variablen Vergütungselement mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage (**Long Term Incentive (LTI)**). Aufgrund der Ausgestaltung der Komponenten überwiegt der Anteil des LTI gegenüber dem Anteil des STI an der Zielvergütung.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Für den Fall, dass das Vorstandsmitglied nicht für das gesamte der Berechnung zugrunde liegende Geschäftsjahr vergütungsberechtigt ist, erfolgt eine entsprechende zeitanteilige Kürzung der variablen Vergütungsbestandteile.

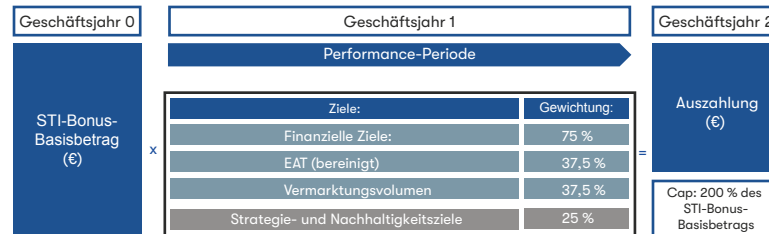
Einjährige variable Vergütung – Short Term Incentive (STI)

Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft

- an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Leistung des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr (*finanzielle Ziele*) und
- für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegte *Strategie- und Nachhaltigkeitsziele* an.

Variable Vergütung – STI

ABBILDUNG 028



Die im STI festgelegten finanziellen Ziele, auf die insgesamt 75 % des STI-Bonus-Basisbetrags entfallen, setzen sich zusammen aus dem bereinigten Ergebnis nach Steuern (**EAT [bereinigt]**) und dem **Vermarktungsvolumen**, die beide identisch mit je 37,5 % gewichtet werden. Sowohl das EAT (bereinigt) als auch das Vermarktungsvolumen sind wesentliche operative Finanz- und Steuerungskennzahlen und Leistungsindikatoren des Instone-Konzerns und Bestandteil der Unternehmensprognose. Beide finanziellen Ziele sind daher maßgeblich für die Unternehmensstrategie des Vorstands und die langfristige Entwicklung des Instone-Konzerns. Die Bemessung der kurzfristigen variablen Vergütung anhand dieser wesentlichen operativen Finanz- und Steuerungskennzahlen und Leistungsindikatoren erscheint aus Sicht des Aufsichtsrats sachgerecht, um auf diese Weise eine Incentivierung des Vorstands zur Umsetzung der Unternehmensstrategie zu gewährleisten. Die ergebnisbasierte

Kennzahl EAT (bereinigt) ist zudem Maßstab der Dividendenpolitik. Die immobilienwirtschaftliche Kennzahl des Vermarktungsvolumens umfasst sämtliche vertriebsbezogenen Transaktionen wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Kunden sowie Mieteinnahmen. Beide finanziellen Ziele werden aus der vom Vorstand aufgestellten und vom Aufsichtsrat genehmigten Unternehmensplanung und der Prognose abgeleitet und für den Vorstand einheitlich für jedes Bonusjahr neu festgelegt. Die Ermittlung des EAT (bereinigt) und des Vermarktungsvolumens erfolgt anhand der bereinigten Ertragslage, die der Finanzberichterstattung der Instone Real Estate Group SE zugrunde liegt und im Lagebericht auf [Seite 127](#) näher erläutert ist.

Die Verknüpfung der einjährigen variablen Vergütung mit diesen zentralen Finanz- und Steuerungskennzahlen des Instone-Konzerns dient der Gewährleistung eines profitablen und nachhaltigen Wachstums. Zudem werden durch die Auswahl dieser Ziele Anreize für den Vorstand gesetzt, im Einklang mit der Unternehmensstrategie und der vom Aufsichtsrat genehmigten Planung zu handeln beziehungsweise die an den Kapitalmarkt kommunizierte Prognose im besten Fall zu übertreffen.

Die für das jeweilige Bonusjahr maßgeblichen **Strategie- und Nachhaltigkeitsziele** werden vom Aufsichtsrat für jedes Bonusjahr und für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegt. Der Aufsichtsrat legt dabei in der Regel zwei bis vier Ziele für jedes Vorstandsmitglied fest, die der Umsetzung der Unternehmensstrategie und langfristigen Unternehmensentwicklung dienen. Die Strategie- und Nachhaltigkeitsziele fließen mit 25 % in den STI-Bonus ein. Dadurch hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, zentrale, nicht zwingend finanzielle Ziele im Unternehmensinteresse für den Vorstand zu definieren und mit der persönlichen Leistung der Vorstandsmitglieder zu verknüpfen. Zu diesen Zielen können beispielsweise neben Umweltbelangen wie CO₂-Reduktion, der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, dem Wert an Investorenverkäufen oder der Optimierung der Unternehmensfinanzierung auch die Förderung und Entwicklung der neuen Produktlinie nyoo (bezahlbares Wohnen) oder die Schaffung geförderter Wohnungen gehören. Für eine hinreichende Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Zielerreichung achtet der Aufsichtsrat darauf, jeweils Ziele festzulegen beziehungsweise für die Ziele Kriterien festzulegen, deren Erreichung durch idealerweise quantitative Methoden feststellbar und messbar ist. Der Aufsichtsrat kann dabei die jährlich festgelegten Strategie- und Nachhaltigkeitsziele unterschiedlich gewichten, wobei jedes Einzelziel



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

innerhalb der Strategie- und Nachhaltigkeitsziele mit einem Minimum von wenigstens 25 % gewichtet werden muss.

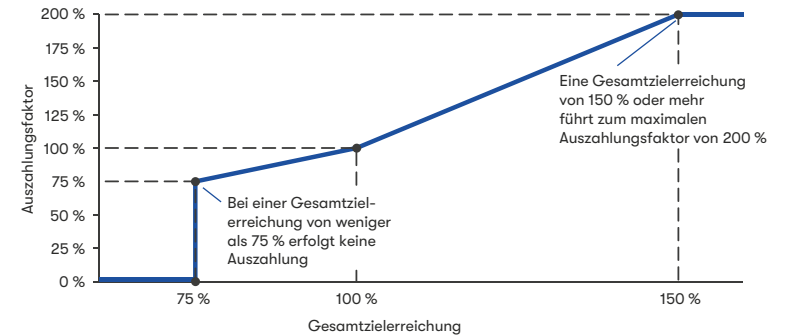
Für jedes Vorstandsmitglied wird ein STI-Bonus-Basisbetrag in Euro im jeweiligen Anstellungsvertrag vereinbart. Der Auszahlungsbetrag dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele, für die der Aufsichtsrat für jede Performance-Periode zu erreichende Ziel- beziehungsweise Schwellenwerte festlegt, sodann wie folgt:

- Nach Ablauf des jeweiligen Bonusjahres (Performance-Periode) stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung für jedes Einzelziel fest und überführt die Zielerreichung unter Berücksichtigung der Gewichtung des jeweiligen Einzelziels in eine Gesamtzielerreichung. Dabei ist die maximale Zielerreichung bei jedem einzelnen STI-Ziel auf 175 % gedeckelt.
- Die Gesamtzielerreichung wird gemäß einer Bonuskurve (Abbildung 029) einem STI-Auszahlungsfaktor zugeordnet. Soweit die Gesamtzielerreichung 75 % unterschreitet (**Zieluntergrenze**), entsteht kein Anspruch auf eine Auszahlung des STI-Bonus. Aufgrund der ambitionierten Zielfestlegung werden überdurchschnittliche Leistungen der Vorstandsmitglieder überproportional honoriert: Beträgt die Gesamtzielerreichung 150 % oder mehr (**Zielobergrenze**), beträgt der STI-Auszahlungsfaktor 200 %. Der STI-Auszahlungsfaktor für eine zwischen 100 % und 150 % liegende Gesamtzielerreichung wird entsprechend dieser Proportionalität berechnet. Bei einer Gesamtzielerreichung zwischen 75 % und 100 % entspricht der STI-Auszahlungsfaktor linear der Gesamtzielerreichung.
- Der STI-Auszahlungsfaktor wird mit dem vereinbarten STI-Bonus-Basisbetrag multipliziert und ergibt so den Auszahlungsbetrag des STI-Bonus in Euro für die Performance-Periode. Der Auszahlungsbetrag kann dabei maximal 200 % des STI-Bonus-Basisbetrags betragen (**Cap**). Die Auszahlung erfolgt im Folgemonat nach Feststellung des testierten Jahresabschlusses der Gesellschaft.

Nachstehend ist exemplarisch die Gesamtzielerreichung beim STI und der sich daraus ergebende STI-Auszahlungsfaktor abgebildet:

Bonuskurve – Gesamtzielerreichung

ABBILDUNG 029

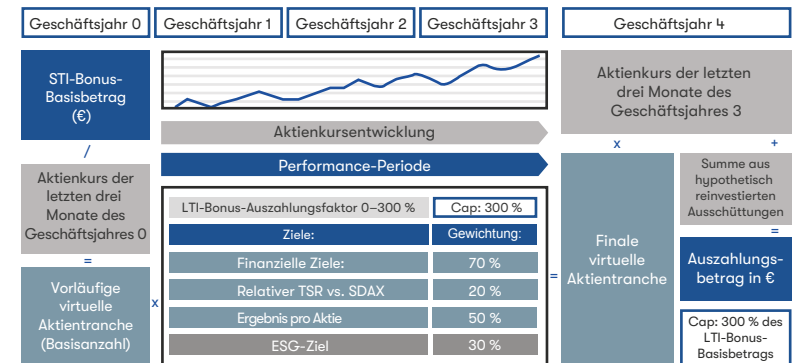


Mehrfährige variable Vergütung – Long Term Incentive (LTI)

Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus auf Grundlage eines aktienbasierten virtuellen Performance-Share-Plans zugesagt. Durch die Kopplung an den Aktienkurs der Instone-Aktie werden Anreize für den Vorstand gesetzt, die langfristige und nachhaltige Entwicklung des Instone-Konzerns zu fördern. Zudem wird der Interessengleichlauf zwischen Aktionären und Vorstand gestärkt.

Variable Vergütung – LTI

ABBILDUNG 030



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Höhe eines etwaigen LTI-Bonus hängt ab

- von der Höhe des LTI-Bonus-Basisbetrags und dem zugrunde zu legenden durchschnittlichen Aktienkurs zum Zeitpunkt der Zuteilung der virtuellen Aktientranche im Geschäftsjahr 0, also dem Geschäftsjahr vor Beginn der dreijährigen Performance-Periode,
- vom Erreichen *finanzieller Ziele* und eines *nichtfinanziellen ESG-Ziels* während einer dreijährigen Performance-Periode und
- von der *Aktienkursperformance* (unter Berücksichtigung von Ausschüttungen) der Instone Real Estate Group SE während der dreijährigen Performance-Periode.

Der Bemessungszeitraum für die mehrjährige variable Vergütung beträgt damit insgesamt drei Jahre.

Die im LTI festgelegten finanziellen Ziele sind die Entwicklung des bereinigten Ergebnisses je Aktie (*Earnings per Share (EPS)*) (**EPS-Ziel**) sowie der Total Shareholder Return (Aktienkursperformance unter Berücksichtigung von Ausschüttungen) der Instone Real Estate Group SE im Vergleich zum SDAX (**relativer TSR**), auf die insgesamt 70 % des LTI-Bonus-Basisbetrags entfallen und die mit 50 % beziehungsweise 20 % gewichtet werden. Beide finanziellen Ziele werden aus der vom Vorstand aufgestellten und vom Aufsichtsrat genehmigten Unternehmensplanung und der Prognose abgeleitet und für den Vorstand einheitlich für jede dreijährige Performance-Periode neu festgelegt.

Mit dem **EPS-Ziel** ist ein Ziel festgelegt, mit dem der Vorstand aufgrund der mehrjährigen Performance-Periode auf die Steigerung der langfristigen Ertragskraft des Unternehmens incentiviert wird. Dadurch wird ein Anreiz gesetzt, das Unternehmen profitabel und gewinnorientiert zu führen und zugleich im Interesse der Aktionäre langfristig nachhaltiges Wachstum zu generieren. Das EPS-Ziel wird in Form eines aggregierten Zielwerts über die Performance-Periode festgelegt. Die Ermittlung des EPS-Ziels erfolgt anhand der bereinigten Ertragslage, die der Finanzberichterstattung der Instone Real Estate Group SE zugrunde liegt und im Lagebericht auf [Seite 127](#) näher erläutert ist.

Durch den **relativen TSR** wird für den Vorstand ein Anreiz gesetzt, eine überdurchschnittliche Leistung im Vergleich zu anderen börsennotierten Unternehmen zu erbringen. Die Entwicklung des Aktienkurses spiegelt zudem den Wertzuwachs des Unternehmens aus Aktionärssicht wider. Der Aufsichtsrat erachtet den SDAX, der aus Unternehmen einer vergleichbaren Größe besteht und in dem die Instone-Aktie bis zum Ende des letzten Geschäftsjahres notiert war, als eine angemessene Vergleichsgröße. Da die Instone-Aktie jedoch aktuell nicht mehr im SDAX notiert ist oder für den Fall dass der SDAX erheblich geändert wird oder sonstige Entwicklungen auftreten, die einen Bezug zum SDAX nicht mehr angemessen erscheinen lassen, kann der Aufsichtsrat nach Maßgabe des Vergütungssystems auch einen anderen geeigneten Aktienindex als Bezugsgröße wählen.

Der Aufsichtsrat legt zudem ein nichtfinanzielles **ESG-Ziel** (*Environmental, Social and Governance*) fest, auf das 30 % des LTI-Bonus-Basisbetrags entfallen. Durch das ESG-Ziel, das für jede jährlich gewährte LTI-Tranche für alle Vorstandsmitglieder einheitlich festgelegt wird, soll in Übereinstimmung mit der ESG-Strategie der Gesellschaft die nachhaltige Entwicklung des Instone-Konzerns gefördert werden. Dabei wird der Aufsichtsrat ein Ziel festlegen, das den Interessen der Stakeholder des Unternehmens entspricht und auf eine langfristige, dreijährige Zielerfüllung ausgerichtet ist. Die Bemessung der Zielerreichung wird idealerweise quantifizierbar ausgestaltet.

Für jedes Vorstandsmitglied ist ein LTI-Bonus-Basisbetrag in Euro im jeweiligen Anstellungsvertrag vereinbart. Dieser wird durch den durchschnittlichen volumengewichteten Instone-Aktienkurs der letzten drei Monate des Geschäftsjahres vor Beginn der Performance-Periode dividiert, um so eine dem jeweiligen Vorstandsmitglied zugeteilte vorläufige Tranche an virtuellen Aktien zu bestimmen (**Basisanzahl**). Der Auszahlungsbetrag dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele, für die der Aufsichtsrat für jede Performance-Periode zu erreichende Ziel- beziehungsweise Schwellenwerte festlegt, und der Aktienkursperformance der Instone-Aktie sodann wie folgt:

- Nach Ablauf der dreijährigen Performance-Periode stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung für jedes Einzelziel fest.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

→ Die Zielerreichung bei jedem Einzelziel wird gemäß einer Bonuskurve [≡ Abbildung 031](#) einem LTI-Auszahlungsfaktor zugeordnet. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Gewichtung des Einzelziels wird aus den so ermittelten einzelnen LTI-Auszahlungsfaktoren ein Gesamtauszahlungsfaktor gebildet. Aufgrund der ambitionierten Zielfestlegung werden überdurchschnittliche Leistungen der Vorstandsmitglieder überproportional honoriert: Beträgt die Zielerreichung 150 % oder mehr beim einem Einzelziel (**Zielobergrenze**), beträgt der jeweilige LTI-Auszahlungsfaktor für dieses Einzelziel 300 %. Der LTI-Auszahlungsfaktor für eine zwischen 100 % und 150 % liegende Zielerreichung wird entsprechend dieser Proportionalität berechnet. Beträgt die Zielerreichung bei einem Einzelziel 100 % oder weniger, entspricht (vorbehaltlich und bis zu einer vom Aufsichtsrat festgelegten **Zieluntergrenze**) der LTI-Auszahlungsfaktor der jeweiligen Zielerreichung.

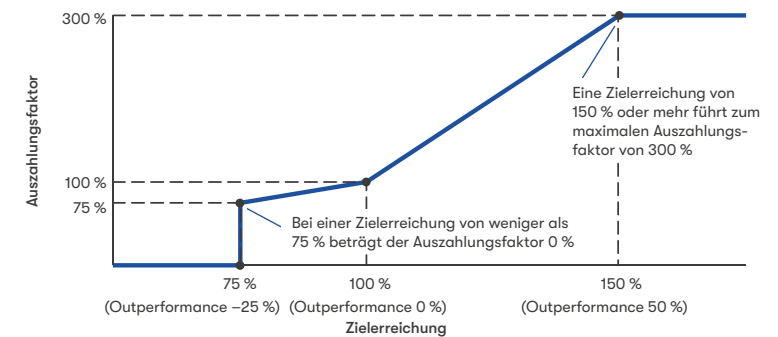
→ Zur Bestimmung des relativen TSR wird der Endkurs der Instone-Aktie zu dem Anfangskurs ins Verhältnis gesetzt. Zu Glättungszwecken wird zur Ermittlung des Anfangs- und Endkurses jeweils auf den volumengewichteten Durchschnitt der Schlusskurse der Instone-Aktie im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) der Frankfurter Wertpapierbörse der vorangegangenen drei Monate abgestellt und beim Endkurs werden auch Ausschüttungen, einschließlich Dividendenzahlungen, unter Annahme der Reinvestition in Instone-Aktien während der Performance-Periode berücksichtigt. Für die Berechnung der Entwicklung des SDAX (als Performance-Index) ist der Anfangswert das arithmetische Mittel der Schlussstände im SDAX der letzten drei Monate vor Beginn der jeweiligen Performance-Periode und der Endwert das arithmetische Mittel der Schlussstände des SDAX der letzten drei Monate der jeweiligen dreijährigen Performance-Periode. Die Zielerreichung für den relativen TSR und der anteilige LTI-Auszahlungsfaktor beträgt 100 %, wenn am Ende der Performance-Periode die Entwicklung des Aktienkurses (inklusive Ausschüttungen, einschließlich Dividendenzahlungen, unter Annahme der Reinvestition in Instone-Aktien während der Performance-Periode) der Instone-Aktie der Entwicklung des SDAX entspricht. Sofern die Zielerreichung beim relativen TSR weniger als 75 % beträgt, gilt dieses Ziel als verfehlt und es fällt aus [≡ Abbildung 032](#).

→ Die Basisanzahl an virtuellen Aktien wird mit dem Gesamtauszahlungsfaktor und dem durchschnittlichen volumengewichteten Aktienkurs der letzten drei Monate vor Ende des letzten Geschäftsjahres der Performance-

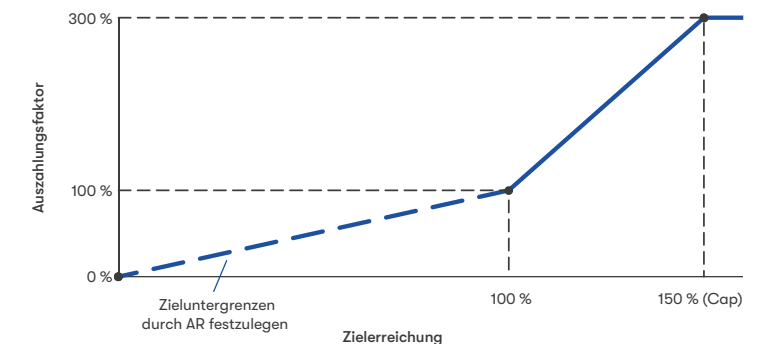
Periode unter Berücksichtigung von Ausschüttungen, einschließlich Dividendenzahlungen, unter Annahme der Reinvestition in Instone-Aktien während der Performance-Periode, multipliziert (Total-Shareholder-Return-Ansatz), um den Vorstand damit einem echten Aktionär gleichzustellen. Die Auszahlung erfolgt nach Ablauf der Performance-Periode im Folgemonat nach Feststellung des testierten Jahresabschlusses der Gesellschaft.

Nachstehend sind exemplarisch die Bonuskurven für das relative TSR-Ziel (siehe obere Abbildung) sowie für die Ermittlung der weiteren LTI-Auszahlungsfaktoren (EPS-Ziel und ESG-Ziel) (siehe untere Abbildung) dargestellt:

Bonuskurve – relativer TSR

ABBILDUNG 031


Bonuskurve – LTI-Auszahlungsfaktoren

ABBILDUNG 032


Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****▸ Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

Bei einer außergewöhnlichen Entwicklung des Aktienkurses ist der Aufsichtsrat berechtigt, einen angemessenen längeren Zeitraum vor Ablauf des jeweiligen Bonusjahres für die Bestimmung des durchschnittlichen Schlusskurses zu berücksichtigen. Führen Kapitalmaßnahmen zu einer Verringerung oder Erhöhung der Anzahl an Instone-Aktien (zum Beispiel Aktiensplits oder Zusammenlegung von Aktien), wird dieser Effekt bei der Ermittlung der Zielerreichung durch geeignete Rechnungen berücksichtigt und in seiner Wirkung neutralisiert.

Der Auszahlungsbetrag des LTI-Bonus ist insgesamt auf den Betrag gedeckelt (Cap), der 300 % des LTI-Bonus-Basisbetrags entspricht (LTI-Kappungsgrenze).

Aktienhalteverpflichtungen/Share Ownership Guideline

Zur Stärkung der langfristigen Entwicklung und Förderung des Investments des Vorstands in die Instone Real Estate Group SE sind die Mitglieder des Vorstands durch eine Share Ownership Guideline verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase, beginnend mit der Bestellung zum Vorstand, Aktien der Instone Real Estate Group SE in Höhe eines erfolgsunabhängigen Bruttojahresgehalts zu erwerben und über die gesamte Laufzeit ihres Vorstandsanstellungsvertrags zu halten. Der Gegenwert bemisst sich dabei nach dem Kaufpreis der Aktien. Dabei erfolgt eine Anrechnung bereits gehaltener Aktien eines Vorstandsmitglieds.

Soweit das jeweilige Vorstandsmitglied Aktien in Höhe eines erfolgsunabhängigen Bruttojahresgehalts erworben hat, darf dieser Schwellenwert für einen Zeitraum von maximal sechs Monaten um bis zu 50 % unterschritten werden.

In diesem Fall ist das Vorstandsmitglied verpflichtet, innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten den gehaltenen Aktienbestand wieder betragsmäßig bis zur Höhe eines erfolgsunabhängigen Bruttojahresgehalts aufzufüllen.

E. Festlegung einer Maximalvergütung und vorübergehende Abweichungen vom Vergütungssystem**Maximalvergütung**

Der Aufsichtsrat hat nach § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG eine betragsmäßige Höchstgrenze für die Summe aller Vergütungskomponenten einschließlich Nebenleistungen und Versorgungszusagen festgelegt. Diese beträgt für den

Vorstandsvorsitzenden (CEO) 3,1 Mio. Euro und für die weiteren Mitglieder des Vorstands jeweils 2,35 Mio. Euro. Diese vom Aufsichtsrat festgelegten Maximalvergütungen berücksichtigen die Erkenntnisse aus der Peergroup-analyse sowie die stark erfolgs- und wachstumsorientierte Ausgestaltung des Vorstandsvergütungssystems und sollen im Interesse des Unternehmens eine marktgerechte und unternehmensspezifische Weiterentwicklung der Vorstandsvergütung ermöglichen.

Vorübergehende Abweichungen vom Vergütungssystem

Eine Abweichung vom Vergütungssystem ist für den Aufsichtsrat ausnahmsweise dann in Übereinstimmung mit der gesetzlichen Regelung des § 87a Abs. 2 Satz 2 AktG möglich, wenn außergewöhnliche Umstände eine Abweichung im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft notwendig machen. Dafür bedarf es eines Aufsichtsratsbeschlusses, der die Notwendigkeit einer Abweichung transparent und begründet feststellt. Die von der Abweichung konkret betroffenen Bestandteile des Vergütungssystems und die Notwendigkeit der Abweichung sind überdies im Vergütungsbericht den Aktionären zu erläutern. Eine Abweichung kann bei Vorliegen der geschilderten Voraussetzungen insbesondere von den Leistungskriterien der variablen Vergütung, dem Verhältnis der Bestandteile der Zielvergütung und für außergewöhnliche Nebenleistungen erfolgen.

F. Möglichkeiten der Gesellschaft, variable Vergütungsbestandteile zurückzufordern

Die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder enthalten Regelungen, die dem Aufsichtsrat ein Ermessen einräumen, variable Vergütungsbestandteile teilweise oder vollständig einzubehalten (Malus) oder zurückzufordern (Clawback). Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieser Regelungen ist ein mindestens grob fahrlässiger und schwerwiegender Verstoß gegen gesetzliche oder dienstvertragliche Pflichten oder unternehmensinterne Verhaltensrichtlinien. In diesen Fällen kann der Aufsichtsrat, nach pflichtgemäßem Ermessen, noch nicht ausbezahlte variable Vergütungsbestandteile herabsetzen und einbehalten oder bereits ausbezahlte variable Vergütungsbestandteile zurückfordern.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die vorgenannten Ansprüche verjähren mit Ablauf von zwei Jahren nach Ablauf des Bemessungszeitraums der jeweiligen variablen Vergütungskomponente.

G. Vergütungsbezogene Rechtsgeschäfte

Laufzeiten und Voraussetzungen der Beendigung vergütungsbezogener Rechtsgeschäfte

Die Laufzeit der Vorstandsanstellungsverträge verläuft parallel mit der vom Aufsichtsrat beschlossenen Bestelldauer des jeweiligen Vorstandsmitglieds. Jeder Anstellungsvertrag hat eine feste Laufzeit und enthält daher kein ordentliches Kündigungsrecht. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Entlassungsentschädigungen

Sofern der Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Laufzeit des LTI-Bonus durch die Gesellschaft aus wichtigem Grund außerordentlich wirksam gekündigt wird (sogenannter „Bad-Leaver-Fall“), verfallen sämtliche Rechte aus dem LTI-Bonus, der einem Zeitraum vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit von drei Jahren zuzuordnen ist, ersatzlos.

Sofern der Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Laufzeit des LTI-Bonus endet und nicht zugleich die weiteren Voraussetzungen für einen „Bad-Leaver-Fall“ vorliegen (sogenannter „Good-Leaver-Fall“), besteht der Anspruch auf den LTI-Bonus aus bereits laufenden Performance-Perioden und gegebenenfalls anteilig für die anstehende Performance-Periode fort.

Mit den Mitgliedern des Vorstands wurden Sonderkündigungsrechte im Fall eines Kontrollwechsels (Change of Control) vereinbart. Ein Anspruch der Vorstandsmitglieder auf eine Abfindung besteht, wenn zusätzlich zum Kontrollwechsel eine grundlegende Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage vorliegt, das heißt, wenn dem kündigenden Vorstandsmitglied entweder seine Funktion entzogen wird, die Gesellschaft verschmolzen wird, das gesamte oder wesentliche Vermögen der Gesellschaft auf dritte Rechtsträger, die nicht zum Instone-Konzern gehören, übertragen wird, ein Beherrschungs- und/oder ein Gewinnabführungsvertrag mit der Gesellschaft als abhängigem Unternehmen abgeschlossen wird, die Rechtsform der Gesellschaft geändert wird und das Vorstandsmitglied die durch das Aktiengesetz beziehungsweise die SE-VO

gewährte Unabhängigkeit verliert oder wenn die Entscheidungsbefugnisse des kündigenden Vorstandsmitglieds ohne sachlichen Grund wesentlich beeinträchtigt werden. Daneben bestehen Sonderkündigungsrechte der Mitglieder des Vorstands im Fall einer Abberufung aufgrund eines Vertrauensentzugs der Hauptversammlung oder bei einer aus wichtigem Grund erfolgenden Amtsniederlegung.

Im Fall der Ausübung eines Sonderkündigungsrechts hat das kündigende Vorstandsmitglied Anspruch auf eine Abfindung in Höhe von 1,5 Bruttojahresvergütungen, wobei sich diese Abfindung im Fall einer 1,5 Jahre unterschreitenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrags zeitanteilig reduziert. Ein Abfindungsanspruch besteht nicht, wenn die Bestellung aufgrund einer Abberufung wegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 626 BGB oder wegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 84 Abs. 3 AktG, der nicht auf dem Vertrauensentzug der Hauptversammlung beruht, endet.

Die Auszahlung variabler Vergütungsbestandteile erfolgt auch im Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit nach den ursprünglich vereinbarten Bemessungsgrundlagen (Performance-Ziele, Performance-Zeiträume etc.) und Fälligkeitszeitpunkten.

Versorgungszusagen

Zwei Mitglieder des Vorstands verfügen noch über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen. Diese beiden Pensionsvereinbarungen wurden deutlich vor dem Börsengang beziehungsweise der Bestellung der versorgungsberechtigten Vorstandsmitglieder in den Jahren 2008 beziehungsweise 1987 vereinbart und werden auch weiterhin durchgeführt.

Den beiden versorgungsberechtigten Vorstandsmitgliedern werden im Rahmen dieses Modells der betrieblichen Altersvorsorge – nach Maßgabe der zugrunde liegenden Altvereinbarungen – für die Dauer der Versorgungszusage Rentenbausteine gutgeschrieben, die ab dem 65. Lebensjahr jeweils zu einem bestimmten monatlichen Auszahlungsbetrag berechtigen und kumuliert den jeweiligen Pensionsanspruch unter der betrieblichen Altersvorsorge reflektieren. Der jeweilige Betrag des monatlichen Rentenbausteins ermittelt sich anhand der monatlichen erfolgsunabhängigen Barvergütung des versorgungs-



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

berechtigten Vorstandsmitglieds, die mit einem Altersfaktor, der eine angemessene Verzinsung abbildet, und einem weiteren jährlich ermittelten Festbetrag multipliziert wird. Die erforderlichen Rückstellungen für die Rentenbausteine beziehungsweise die daraus entstehenden Pensionsverpflichtungen werden jährlich versicherungsmathematisch neu ermittelt. Der Betrag der gutgeschriebenen Rentenbausteine nimmt mit fortschreitender Laufzeit der Pensionsvereinbarungen bei ansonsten unveränderten festen erfolgsunabhängigen Bezügen ab. [GRI 201-3](#)

II. Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022

Im nachfolgenden Teil des Vergütungsberichts wird detailliert die konkrete Anwendung des Vergütungssystems auf die Mitglieder des Vorstands sowie die Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022 offengelegt.

Gesamtvergütung

Die für das Geschäftsjahr 2022 im Sinne des § 162 Abs. 1 S. 1 AktG gewährte und geschuldete Gesamtvergütung für die gegenwärtigen Mitglieder des Vorstands betrug insgesamt 3.292 Tsd. Euro. Gemäß der Gesetzesbegründung zu § 162 Abs. 1 AktG sind als gewährte und geschuldete Vergütung (Zuflüsse) die Beträge anzugeben, die im Berichtszeitraum fällig wurden und dem einzelnen Vorstandsmitglied bereits zugeflossen sind oder deren fällige Zahlung noch nicht erbracht ist. In der nachfolgenden Übersicht ist die Gesamtvergütung nach diesen Grundsätzen, aufgeschlüsselt nach Vergütungsbestandteilen und individualisiert für die gegenwärtigen Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 sowie das Vorjahr, dargestellt. Darüber hinaus erfolgte im Geschäftsjahr 2022 die Auszahlung einer im Geschäftsjahr 2018 gewährten langfristigen variablen Vergütung (LTI) an das zum 31.12.2019 ausgeschiedene ehemalige Vorstandsmitglied Torsten Kracht in Höhe von 186 Tsd. Euro.

Vergütung gem. § 162 Abs. 1 S. 1 AktG

TABELLE 127

in Tsd. Euro

	Kruno Crepulja		Dr. Foruhar Madjlessi		Andreas Gräf	
	CEO		CFO		COO	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Erfolgsunabhängige Bezüge	525	490	437	375	406	360
Nebenleistungen ¹	29	25	5	9	15	11
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	351	201	316	242	309	209
Langfristige variable Vergütung (LTI) ²	446	0	0	0	268	0
Gesamt	1.351	716	758	626	997	580
Maximalvergütung	3.100	3.100	2.350	2.350	2.350	2.350

¹ Ohne Altersversorgungsaufwendungen. Diese werden nachstehend separat ausgewiesen.

² Erstmals ist eine Auszahlung der langfristigen variablen Vergütung (LTI 2018-2022) nach Ablauf der maßgeblichen Sperrfrist vom 1. Januar 2019 bis einschließlich des 31. Dezember 2021 im Geschäftsjahr 2022 erfolgt.

Die vom Aufsichtsrat festgelegte Maximalvergütung gemäß § 87a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 AktG für die Mitglieder des Vorstands wurde im Berichtsjahr damit nicht überschritten. Eine Rückforderung oder ein Einbehalt variabler Vergütung sowie Abweichungen vom Vergütungssystem erfolgten nicht.

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite. Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2022 von Dritten im Hinblick auf ihre Tätigkeit im Vorstand weder Leistungen erhalten noch sind sie ihnen zugesagt worden. [GRI 2-1](#)

Einjährige variable Vergütung – Short Term Incentive (STI)

STI 2021 – Auszahlung 2022

Für die im Geschäftsjahr 2022 gewährte und geschuldete kurzfristige variable Vergütung, das heißt den für das Geschäftsjahr 2021 erdienten und im April 2022 ausbezahlten STI-Bonus, sind in der nachfolgenden [Tabelle 128](#) die Gewichtung, die vereinbarten Zielwerte und der Ist-Wert (jeweils, soweit diese quantifizierbar sind), die daraus abgeleitete Zielerreichung mitsamt Zielobergrenzen sowie der korrespondierende STI-Bonus in Euro für die STI-Ziele (i) bereinigtes EAT,



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

(ii) Verkaufsvolumen und (iii) Strategie- und Nachhaltigkeitsziele dargestellt. Die bis zum Inkrafttreten des aktuell gültigen Vergütungssystems am 1. Juli 2021 geltenden kurzfristigen Ziele und jeweiligen Zielerreichungen (bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT), (ii) bereinigter ROCE und (iii) persönliche Ziele) sind ebenfalls abgebildet.

Die Auszahlung des STI für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte im April 2022 nach Feststellung des testierten Jahresabschlusses der Gesellschaft.

STI Geschäftsjahr 2021 – Auszahlung 2022

TABELLE 128

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2021 festgelegte Ziele		Angaben zur Zielerreichung				STI-Bonus	
				Wert	In %	Zielobergrenze		Zielerreichung		Auszahlungsfaktor (in %)	In Tsd. Euro
		In %	In Tsd. Euro ¹	Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %		In Tsd. Euro
Kruno Crepulja CEO	STI (Vergütungssystem bis 30.06.2021)²										
	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT)	52,8	134,7 Mio. Euro		100			136,5 Mio. Euro	101,3		
	Bereinigter ROCE	27,2		18,3 %	100			22,0 %	119,8		
	Persönliche Ziele ³	20,0		k. A.	100			k. A.	140,0		
	Gesamt (für Zeitraum bis 30.06. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	125		100	187,5 Tsd. Euro	150		114,1	114,1	142,6
	STI (Vergütungssystem ab dem 01.07.2021)										
	EAT (bereinigt)	37,5	95,2 Mio. Euro		100	166,3 Mio. Euro	175	96,9 Mio. Euro	101,8	103,6	
	Verkaufsvolumen	37,5	1.043,9 Mio. Euro		100	1.827 Mio. Euro	175	1.140,1 Mio. Euro	109,2	118,4	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele ³	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	140,0	180,0	
	Gesamt (für Zeitraum ab 01.07. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	162,5		100	325 Tsd. Euro	150		114,1	128,3	208,4
	Gesamt STI für Geschäftsjahr 2021		287,5								351,0



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

STI Geschäftsjahr 2021 – Auszahlung 2022

TABELLE 128

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2021 festgelegte Ziele		Angaben zur Zielerreichung				STI-Bonus	
				Zielobergrenze		Zielerreichung				Auszahlungs-faktor (in %)	In Tsd. Euro
				Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %		
Dr. Foruhar Madjlessi	STI (Vergütungssystem bis 30.06.2021)²										
CFO	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT)	52,8	134,7 Mio. Euro	100		136,5 Mio. Euro	101,3				
	Bereinigter ROCE	27,2		100	18,3 %		22,0 %	119,8			
	Persönliche Ziele ³	20,0		100	k. A.		k. A.	140,0			
	Gesamt (für Zeitraum bis 30.06. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	150	100	225 Tsd. Euro	150		114,1		114,1	171,1
	STI (Vergütungssystem ab dem 01.07.2021)										
	EAT (bereinigt)	37,5	95,2 Mio. Euro	100	166,3 Mio. Euro	175	96,9 Mio. Euro	101,8		103,6	
	Vermarktungsvolumen	37,5	1.043,9 Mio. Euro	100	1.827 Mio. Euro	175	1.140,1 Mio. Euro	109,2		118,4	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele ³	25,0		100	k. A.	175	k. A.	140,0		180,0	
	Gesamt (für Zeitraum ab 01.07. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	120	100	240 Tsd. Euro	150		114,1		128,3	144,9
	Gesamt STI für Geschäftsjahr 2021		270								316,0



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

STI Geschäftsjahr 2021 – Auszahlung 2022

TABELLE 128

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2021 festgelegte Ziele		Angaben zur Zielerreichung				STI-Bonus		
				Zielobergrenze		Zielerreichung				Auszahlungs-faktor (in %)	In Tsd. Euro	
				Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %			
Andreas Gräf	STI (Vergütungs-system bis 30.06.2021)²											
COO	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT)	52,8	134,7 Mio. Euro	100		136,5 Mio. Euro	101,3					
	Bereinigter ROCE	27,2	18,3 %	100		22,0 %	119,8					
	Persönliche Ziele ³	20,0	k. A.	100		k. A.	140,0					
	Gesamt (für Zeitraum bis 30.06. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	130	100	195 Tsd. Euro	150	114,1			114,1	148,3	
	STI (Vergütungs-system ab dem 01.07.2021)											
	EAT (bereinigt)	37,5	95,2 Mio. Euro	100	166,3 Mio. Euro	175	96,9 Mio. Euro	101,8		103,6		
	Vermarktungsvolumen	37,5	1.043,9 Mio. Euro	100	1.827 Mio. Euro	175	1.140,1 Mio. Euro	109,2		118,4		
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele ³	25,0	k. A.	100	k. A.	175	k. A.	140,0		180,0		
	Gesamt (für Zeitraum ab 01.07. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	125	100	250 Tsd. Euro	150	114,1			128,3	160,3	
	Gesamt STI für Geschäftsjahr 2021		255								308,6	

¹ Die jeweiligen STI-Bonus-Basisbeträge und die erreichten STI-Boni in Euro berücksichtigen bereits die entsprechenden zeitanteiligen Kürzungen (50%) aufgrund der Aktualisierung des Vergütungssystems ab dem 1. Juli 2021.

² Zielunter- und Zielobergrenzen bestehen für den STI des Vergütungssystem bis zum 30.06.2021 nicht auf Einzelzielebene, sondern nur bei Gesamtbemessung der Zielerreichung nach Kumulation der Zielerreichung unter den Einzelzielen.

³ Die Zielerreichung unter den sowohl quantitativ als auch qualitativ festgelegten persönlichen Zielen bzw. Strategie- und Nachhaltigkeitszielen wurde im Wege einer Gesamtbetrachtung bewertet und ist daher für die festgelegten Ziele nicht einzeln abgebildet (k. A.).



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

STI 2022 – Auszahlung 2023

Für die Performance-Periode des Geschäftsjahres 2022 hat der Aufsichtsrat die Zielerreichung am 13. März 2023 festgestellt und unter Berücksichtigung der Gewichtung der jeweiligen Einzelziele in eine Gesamtzielerreichung überführt.

In der Tabelle sind die Gewichtung, die vereinbarten Zielwerte und der Ist-Wert (jeweils, soweit diese quantifizierbar sind), die daraus abgeleitete Zielerreichung, die Zielobergrenzen und die Auszahlungsfaktoren (soweit anwendbar) dargestellt. Danach entfällt aufgrund der Nichterreichung der Zieluntergrenze für das Geschäftsjahr 2022 der STI-Bonus.

STI Geschäftsjahr 2022 – Auszahlung 2023

TABELLE 129

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2022 festgelegte Ziele		Angaben zur Zielerreichung				STI-Bonus	
				Zielobergrenze	Zielerreichung	Zielobergrenze	Zielerreichung	Auszahlungsfaktor (in %)	In Tsd. Euro		
		In %	In Tsd. Euro	Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %		
Kruno Crepulja	EAT (bereinigt)	37,5	95,0 Mio. Euro	100	166,3 Mio. Euro	175	50,0 Mio. Euro	52,6		52,6	
CEO	Vermarktungsvolumen	37,5	1.000,0 Mio. Euro	100	1.750,0 Mio. Euro	175	292,1 Mio. Euro	29,2		29,2	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele ¹	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	100,0	100,0	
	Gesamt	100,0	325	100	650 Tsd. Euro	150	55,7	55,7		55,7	0,0
Dr. Foruhar Madjlessi	EAT (bereinigt)	37,5	95,0 Mio. Euro	100	166,3 Mio. Euro	175	50,0 Mio. Euro	52,6		52,6	
CFO	Vermarktungsvolumen	37,5	1.000,0 Mio. Euro	100	1.750,0 Mio. Euro	175	292,1 Mio. Euro	29,2		29,2	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele ¹	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	75,0	75,0	
	Gesamt	100,0	270	100	540 Tsd. Euro	150	49,4	49,4		49,4	0,0
Andreas Gräf	EAT (bereinigt)	37,5	95,0 Mio. Euro	100	166,3 Mio. Euro	175	50,0 Mio. Euro	52,6		52,6	
COO	Vermarktungsvolumen	37,5	1.000,0 Mio. Euro	100	1.750,0 Mio. Euro	175	292,1 Mio. Euro	29,2		29,2	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele ¹	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	100,0	100,0	
	Gesamt	100,0	250	100	500 Tsd. Euro	150	55,7	55,7		55,7	0,0

¹ Die Zielerreichung unter den sowohl quantitativ als auch qualitativ festgelegten persönlichen Zielen bzw. Strategie- und Nachhaltigkeitszielen wurde im Wege einer Gesamtbetrachtung bewertet und ist daher für die festgelegten Ziele nicht einzeln abgebildet (k. A.).



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Mehrfährige variable Vergütung – Long Term Incentive (LTI)

Zuteilung des LTI 2023–2025 (neu)

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 wurde die in der nachstehenden Tabelle dargestellte vorläufige Tranche virtueller Aktien (Basisanzahl) den Mitgliedern des Vorstands auf Grundlage nachstehend dargestellter Parameter für die Performance-Periode vom 1. Januar 2023 bis einschließlich des 31. Dezember 2025 (**LTI 2023–2025 (neu)**) zugeteilt.

Die Zielfestlegung für den LTI 2023–2025 (neu) erfolgt entsprechend den bestehenden Vorgaben des Vergütungssystems (S. 263 ff. dieses Vergütungsberichts).

Die Feststellung und Bemessung der Zielerreichung und die Auszahlung des LTI 2023–2025 (neu) erfolgen nach Ablauf der Performance-Periode im Geschäftsjahr 2026.

Langfristige variable Vergütung (LTI)

TABELLE 130

in Tsd. Euro

Tranche	Kruno Crepulja	Dr. Foruhar Madjlessi	Andreas Gräf
	CEO	CFO	COO
	LTI 2023–2025 (neu)	LTI 2023–2025 (neu)	LTI 2023–2025 (neu)
LTI-Bonus-Basisbetrag	455,0	378,0	350,0
Zuteilungskurs (in €)	7,98	7,98	7,98
Basisanzahl (in Stück)	57.017,5	47.368,4	43.859,7
LTI-Kappungsgrenze	1.365,0	1.134,0	1.050,0

Gewährte LTI-Tranchen

Die zum 31. Dezember 2022 gewährten LTI-Tranchen sind nach den jeweiligen Vorstandsmitgliedern aufgeschlüsselt in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die LTI-Tranchen haben eine Laufzeit von drei Jahren und werden erst am Ende der jeweiligen Laufzeit mit den zu diesem Zeitpunkt ermittelten durchschnittlichen Schlusskursen der Instone-Aktie ausgezahlt.

Bei den mit dem Zusatz „(alt)“ bezeichneten LTI-Tranchen, die noch unter dem Vergütungssystem bis zum 30. Juni 2021 gewährt wurden, wird die gewährte Basisanzahl an virtuellen Aktien mit dem durchschnittlichen Schlusskurs der Instone-Aktie während der letzten 20 Börsentage der jeweiligen Laufzeit, zuzüglich einer gegebenenfalls ausgeschütteten Dividende, multipliziert. Der so ermittelte Auszahlungsbetrag ist pro virtuellem Anteil bei den LTI-Tranchen „(alt)“ auf den Betrag gedeckelt, der 200 % des für das jeweilige Bonusjahr ermittelten Ausgangswerts entspricht. Für die Ermittlung des LTI-Ausgangswerts erfolgte zum Zeitpunkt der Gewährung der LTI-Tranchen ein Plan-Ist-Vergleich des bereinigten Ergebnisses vor Steuern des Bonusjahres sowie der beiden Vorjahre und einer Zuteilung der virtuellen Anteile zum durchschnittlichen Kurs während der letzten 20 Börsentage vor dem Ende des Bonusjahres. Während der Laufzeit der LTI-Tranchen „(alt)“ werden keine Performance-Kriterien angewandt, sodass der finale Auszahlungsbetrag daher ausschließlich von der Aktienkursentwicklung der Instone-Aktie abhängt.

Bei den mit dem Zusatz „(neu)“ bezeichneten LTI-Tranchen erfolgt die Auszahlung zu den unter I. D. dieses Vergütungsberichts beschriebenen Rahmenparametern.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

LTI Tranchen

TABELLE 131

in Tsd. Euro

		Basisanzahl virt. Aktien (in Stück)	Kurs für Auszahlung (in Euro)	LTI-Bonus (in Tsd. Euro)	Auszahlung
Kruno Crepulja, CEO	LTI 2019-2022 (alt)	21.781,2	8,96	195,2	Januar 2023
	LTI 2020-2023 (alt)	14.861,2	k. A.	k. A.	Januar 2024
	LTI 2021-2024 (alt)	8.654,8	k. A.	k. A.	Januar 2025
	LTI 2021-2024 (neu)	8.792,3	k. A.	k. A.	Januar 2025
Dr. Foruhar Madjlessi, CFO	LTI 2019-2022 (alt)	18.151,0	8,96	162,6	Januar 2023
	LTI 2020-2023 (alt)	12.384,3	k. A.	k. A.	Januar 2024
	LTI 2021-2024 (alt)	7.212,4	k. A.	k. A.	Januar 2025
	LTI 2021-2024 (neu)	6.135,3	k. A.	k. A.	Januar 2025
Andreas Gräf, COO	LTI 2019-2022 (alt)	13.068,7	8,96	117,1	Januar 2023
	LTI 2020-2023 (alt)	8.916,7	k. A.	k. A.	Januar 2024
	LTI 2021-2024 (alt)	5.192,9	k. A.	k. A.	Januar 2025
	LTI 2021-2024 (neu)	6.763,3	k. A.	k. A.	Januar 2025

Pensionszusagen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die auf die einzelnen Mitglieder des Vorstands entfallenden Beiträge (Zuführungen) zur Altersvorsorge sowie die entsprechenden Barwerte in individualisierter Form nach IFRS und nach HGB.

Pensionszusagen

TABELLE 132

in Tsd. Euro

		2022	Zuführung	2021
Kruno Crepulja (CEO)	HGB	430,7	57,4	373,3
	IFRS	235,4	-168,2	403,6
Andreas Gräf (COO)	HGB	404,0	63,5	340,5
	IFRS	239,4	-124,9	364,3
	HGB	834,7	120,9	713,8
	IFRS	474,8	-293,1	767,9

Die Verpflichtungen zur Altersvorsorge sowie die entsprechenden Barwerte in individualisierter Form nach IFRS und nach HGB gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Pensionszusagen ehemaliger Vorstandsmitglieder

TABELLE 133

in Tsd. Euro

		2022	Zuführung	2021
Pensionszusagen ehemaliger Vorstandsmitglieder	HGB	1.478,7	61,1	1.417,6
	IFRS	939,1	-562,6	1.501,7



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aktienhalterverpflichtungen/Share Ownership Guideline

Die mit sämtlichen Mitgliedern des Vorstands vereinbarte Aktienhalterverpflichtung wurde durch die Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022 jeweils erfüllt. In der nachstehenden Tabelle ist der der Gesellschaft gemeldete Aktienbesitz der Mitglieder des Vorstands zum 31. Dezember 2022 dargestellt:

Aktienbesitz TABELLE 134		
	Anzahl Aktien	Beteiligung am Grundkapital in %
Kruno Crepulja (CEO)	105.775	0,225
Dr. Foruhar Madjlessi (CFO)	27.668	0,059
Andreas Gräf (COO)	50.319	0,107

Vergütungsentscheidungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat im Juni 2022 im Zuge der Verlängerung des Vorstandsmandats von Herrn Dr. Madjlessi, Finanzvorstand/CFO der Gesellschaft, bis zum 31. Dezember 2022 die Vergütung von Herrn Dr. Madjlessi unter Berücksichtigung des verlängerten Anstellungsvertrags angepasst.

III. Vergütung des Aufsichtsrats

Vergütungssystem

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 14 der Satzung der Instone Real Estate Group SE festgelegt und als reine Festvergütung ausgestaltet.

Die Hauptversammlung der Instone Real Estate Group AG hat am 9. Juni 2021 den Vorschlag zur Billigung des Systems über die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats, verbunden mit einer Beschlussfassung über eine entsprechende Änderung der Satzung der Instone Real Estate Group AG (jetzt Instone Real Estate Group SE), mit einer Mehrheit von 99,05 % der abgegebenen Stimmen zugestimmt.

Nach dem durch die Hauptversammlung beschlossenen Vergütungssystem erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine fixe Jahresvergütung in Höhe von 75,0 Tsd. Euro. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache. Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 15,0 Tsd. Euro, Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses erhalten für ihre Tätigkeit in diesen Ausschüssen jeweils zusätzlich 7,5 Tsd. Euro pro Geschäftsjahr. Der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält die doppelte Vergütung. Darüber hinaus werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats angemessene Auslagen von der Gesellschaft erstattet. Außerdem hat die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats in eine D&O-Gruppenversicherung für Organe einbezogen, wobei ein Selbstbehalt der Aufsichtsratsmitglieder nicht vereinbart ist. Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder oder ein Sitzungsgeld wird nicht gezahlt.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aufsichtsratsvergütungen

TABELLE 135

in Tsd. Euro

	Vergütung für Geschäftsjahr 2022 (Erdient)			Vergütung für Geschäftsjahr 2021 (Zufluss)		
	Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung
	Tätigkeit	Tätigkeit		Tätigkeit	Tätigkeit	
	Gesamtgremium	Ausschüsse	Summe	Gesamtgremium	Ausschüsse	Summe
Stephan Brendgen	150,0	30,0	180,0	130,1	22,0	152,2
Dr. Jochen Scharpe	112,5	40,8	153,3	97,6	36,3	133,9
Marija Korsch ¹	0,0	0,0	0,0	26,3	1,3	27,6
Dietmar P. Binkowska	75,0	15,0	90,0	65,1	7,8	72,8
Thomas Hegel	75,0	30,0	105,0	65,1	20,6	85,6
Christiane Jansen ²	75,0	4,2	79,2	21,2	0,0	21,2
Gesamtvergütung	487,5	120,0	607,5	405,3	88,0	493,3

¹ Mitglied des Aufsichtsrats bis zum 9. Juni 2021.² Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 20. September 2021.

Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss nicht während des gesamten Geschäftsjahres an, erfolgt eine zeitanteilige Kürzung der Vergütung.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2022

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2022 bei 607,5 Tsd. Euro (Vorjahr: 493,3 Tsd. Euro). Davon entfielen 487,5 Tsd. Euro (Vorjahr: 405,3 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 120,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 88,0 Tsd. Euro). In der vorstehenden [Tabelle 132](#) sind die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats gemäß § 162 Abs. 1 S. 1 AktG, das heißt die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 gewährte und geschuldete Vergütung (Zuflüsse), die im ersten Quartal 2022 ausbezahlt wurde, und die für die Tätigkeit im Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 erdiente Vergütung, die im ersten Quartal 2023 ausbezahlt wurde, individualisiert ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt. [GRI 2-21](#)



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

V. Vertikalvergleich

In der nachfolgenden Übersicht findet sich die vergleichende Darstellung der jährlichen Veränderung der Vergütung, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft sowie der über die letzten vier Geschäftsjahre betrachteten durchschnittlichen Vergütung von Arbeitnehmern auf Vollzeitäquivalenzbasis gemäß § 162 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 AktG. Eine Darstellung für das Geschäftsjahr 2017 erfolgt nicht, da die Gesellschaft erst im Geschäftsjahr 2018 ihre Rechtsform in eine Aktiengesellschaft geändert hat.

Die dem Vertikalvergleich zugrunde liegende Vergütung der Organmitglieder wurde auf Basis gewährter/geschuldeter Vergütung nach § 162 Abs. 1 AktG ermittelt. Als relevante Vergleichsgruppe der Arbeitnehmer gelten alle im jeweiligen gesamten Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember beschäftigten Arbeitnehmer nach Definition des § 267 Abs. 5 HGB des Instone-Konzerns in Deutschland. Die durchschnittliche Vergütung dieser Vergleichsgruppe wurde auf Basis gezahlter Vergütung unter Berücksichtigung der Beschäftigungsquote ermittelt.

Vertikalvergleich

TABELLE 136

Veränderungen in %

Vergleichszeitraum	2019 vs. 2018 ²	2020 vs. 2019	2021 vs. 2020	2022 vs. 2021
Vorstandsmitglieder				
Kruno Crepulja	35 %	0 %	-14 %	89 %
Dr. Foruhar Madjlessi ¹	-	115 %	-23 %	21 %
Andres Gräf	57 %	0 %	-11 %	63 %
Aufsichtsratsmitglieder				
Stephan Brendgen	-1 %	0 %	10 %	18 %
Dr. Jochen Scharpe	14 %	1 %	10 %	14 %
Marija Korsch ³	9 %	-8 %	5 %	-
Dietmar P. Binkowska ⁴	-	3 %	13 %	24 %
Thomas Hegel ⁵	-	9 %	14 %	23 %
Christiane Jansen ⁶	-	-	-	4 %
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung	-	7 %	0 %	7 %
Jahresüberschuss/-fehlbetrag der Instone Real Estate Group SE (gem. HGB-Einzelabschluss)	-172 %	-17 %	369 %	68 %
Bereinigtes EAT (gem. IFRS-Konzernabschluss)	453 %	-61 %	136 %	-48 %

¹ Mitglied des Vorstands seit dem 1. Januar 2019.

² Angaben für die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands auf das volle Kalenderjahr 2018 hochgerechnet, da die Bestellung zu Organmitgliedern im Zuge der Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft nach niederländischem Recht unterjährig am 13. Februar 2018 erfolgte.

³ Unterjähriger Gremienaustritt in 2021. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2021 hochgerechnet.

⁴ Unterjähriger Gremieneintritt in 2019. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2019 hochgerechnet.

⁵ Unterjähriger Gremieneintritt in 2019. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2019 hochgerechnet.

⁶ Unterjähriger Gremieneintritt in 2021. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2021 hochgerechnet.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Bestätigung des Vergütungsberichts

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER DIE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS NACH § 162 ABS. 3 AKTG

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Instone Real Estate Group SE, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung sind im beigefügten Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Vergütungsberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit § 162 Abs. 3 AktG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG (IDW PS 870 (08.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach dieser Vorschrift und diesem Standard ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir haben als Wirtschaftsprüferpraxis die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet. Die Berufspflichten gemäß

der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/ vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob im Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden sind, und hierüber ein Prüfungsurteil in einem Vermerk abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wir durch einen Vergleich der im Vergütungsbericht gemachten Angaben mit den in § 162 Abs. 1 und 2 AktG geforderten Angaben die formelle Vollständigkeit des Vergütungsberichts feststellen können. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts nicht geprüft.

Düsseldorf, den 13. März 2023

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Prof. Dr. Holger Reichmann)
Wirtschaftsprüfer



(Michael Pfeiffer)
Wirtschaftsprüfer



[Unser Unternehmen](#)[An unsere Aktionäre](#)[Zusammengefasster Lagebericht](#)[Konzernabschluss](#)[Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers](#)[Vergütungsbericht](#)[► Sonstige Informationen](#)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Instone-Konzerns vermittelt sowie dass im mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Instone-Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Instone-Konzerns beschrieben sind.

Essen, den 9. März 2023

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

GRI-Inhaltsindex

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
1	Grundlagen	37
2-1	Organisatorische Details	282
2-2	Unternehmen, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation enthalten sind	282
2-3	Berichtszeitraum, Häufigkeit und Ansprechpartner/Kontaktstelle	282
2-4	Anpassungen der Informationen	200, 201, 202
2-5	Externe Versicherung	49
2-6	Tätigkeiten, Wertschöpfungskette und sonstige Geschäftsbeziehungen	37
2-7	Mitarbeiter	37, 38, 131, 148
2-8	Arbeitnehmer, die keine Angestellten sind	131
2-9	Governance-Struktur und Zusammensetzung	112, 113, 114, 177, 179
2-10	Ernennung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums	183
2-11	Vorsitz des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums	235
2-12	Die Rolle des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums bei der Überwachung des Impact-Managements	178
2-13	Delegation der Verantwortung für Folgenbewältigung	178
2-14	Die Rolle des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums in der Nachhaltigkeitsberichterstattung	176
2-15	Interessenkonflikte	170, 233, 235
2-16	Übermittlung von kritischen Anliegen	183, 188
2-17	Kollektives Wissen des höchsten Leitungsgremiums	27
2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums	29

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
2-19	Vergütungspolitik	186, 258
2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	186, 258
2-21	Jährliche Gesamtvergütungsquote	258, 261, 268, 276
2-22	Erklärung zur nachhaltigen Entwicklungsstrategie	43, 45, 112, 150, 157, 161
2-23	Politische Verpflichtungen	118
2-24	Einbettung der politischen Verpflichtungen	118
2-25	Vermeidung zur Behebung negativer Auswirkungen	178, 233
2-26	Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen	178
2-27	Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	187
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden	118
2-29	Ansatz für die Einbeziehung von Stakeholdern	53
2-30	Kollektivvereinbarungen	101, 178
201	Wirtschaftliche Leistung	193
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	193, 194, 197, 211, 212, 213
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	74
201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne	134, 212, 214, 225, 268
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	76, 77, 126, 134
202	Marktpräsenz	156
202-1	Verhältnis des nach Geschlecht aufgeschlüsselten Standardeintrittsgehalts zum lokalen gesetzlichen Mindestlohn	65



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
202-2	Anteil der aus der lokalen Gemeinschaft angeworbenen oberen Führungskräfte	94
203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	109
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	109
204	Beschaffungspraktiken	106
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	106
205	Korruptionsbekämpfung	69, 118, 160
205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	153
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	187
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	160
206	Wettbewerbswidriges Verhalten	160
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	160
207-1	Ansatz zur Steuer	131, 162
207-2	Steuerverwaltung, Kontrolle und Risikomanagement	162
3	Wesentliche Themen	52, 178
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	52
3-2	Liste der wesentlichen Themen	54
3-3	Management der wesentlichen Themen	52
300	Ökologie	70
301	Materialien	85
301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	85
301-2	Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	85
301-3	Wiederverwertete Produkte und ihre Verpackungsmaterialien	85
302	Energie	58
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	58, 59, 60

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	58, 59, 60
302-3	Energieintensität	58, 59, 60
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	58, 59, 60
302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	58, 59, 60
303	Wasser und Abwasser	61
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	61, 81
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	81
303-3	Wasserentnahme	81
304	Biodiversität	61
304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	83
304-3	Geschützte oder renaturierte Lebensräume	83
304-4	Arten auf der Roten Liste der Weltnaturschutzunion (IUCN) und auf nationalen Listen geschützter Arten, die ihren Lebensraum in Gebieten haben, die von Geschäftstätigkeiten betroffen sind	83
305	Emissionen	58, 73
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	73
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	73
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	73
305-4	Intensität der THG-Emissionen	73
305-5	Senkung der THG-Emissionen	73
306	Abfall	79, 86
306-1	Abfallerzeugung und signifikante abfallbedingte Auswirkungen	79, 86
306-2	Management wesentlicher abfallbezogener Auswirkungen	79, 86
306-3	Erzeugter Abfall	79, 86
306-4	Von der Entsorgung abgezogener Abfall	79, 86
308	Umweltbewertung der Lieferanten	104



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	104
308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	104
400	Soziales	65
401	Beschäftigung	65, 94
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	96
401-3	Elternzeit	65
402	Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	94
402-1	Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	94
403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	64, 99
403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	64, 99
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	64, 99
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	64, 99
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	64, 99
403-5	Mitarberschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	64, 99
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	64, 99
403-7	Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	64, 99
403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	64, 99
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	64
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	64
404	Aus- und Weiterbildung	98
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	64

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	98
405	Diversität und Chancengleichheit	62, 63, 69, 97, 183
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	62, 63, 69, 97
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	65
406	Nichtdiskriminierung	66
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	66
407	Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen	101
407-1	Betriebsstätten und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen bedroht sein könnte	101
408	Kinderarbeit	103
408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	103
409	Zwangs- oder Pflichtarbeit	101, 103, 106
409-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit	101, 103, 106
410	Sicherheitspraktiken	69, 187
410-1	Sicherheitspersonal, das in Menschenrechtspolitik und -verfahren geschult wurde	69, 187
413	Lokale Gemeinschaften	109
413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	109
413-2	Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	109
414	Soziale Bewertung der Lieferanten	104
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden	104
415	Politische Einflussnahme	118
415-1	Parteispenden	118
416	Kundengesundheit und -sicherheit	99



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****► Sonstige Informationen****GRI-Inhaltsindex**

GRI-Standards	Disclosures	Seite
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	99
417	Marketing und Kennzeichnung	157
417-2	Verstöße im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	160
417-3	Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation	160
418	Schutz der Kundendaten	160
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	160



[Unser Unternehmen](#)
[An unsere Aktionäre](#)
[Zusammengefasster Lagebericht](#)
[Konzernabschluss](#)
[Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers](#)
[Vergütungsbericht](#)
[► Sonstige Informationen](#)

TCFD-Reporting-Index

TCFD-Reporting-Index

Dimension	Empfohlene Information	Referenz	Seite
Governance			
Offenlegung der Governance des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	A. Beschreiben Sie die Beaufsichtigung von klimabezogenen Risiken und Chancen durch den Vorstand	1. Brief des Vorstands	23
	B. Beschreiben Sie die Rolle des Managements bei der Bewertung und dem Management klimabezogener Risiken und Chancen	1. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse 2. Governance in den Nachhaltigkeitsaktivitäten	51, 72 ff. 112 ff.
Strategie			
Offenlegung der tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen klimabezogener Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung der Organisation, sofern diese Informationen wesentlich sind	A. Beschreiben Sie die klimabezogenen Risiken und Chancen, die die Organisation kurz-, mittel- und langfristige erkannt hat	1. Umwelt	74, 80, 82, 84, 86
		2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	72 ff.
		3. Grundlagen des Konzerns	45
	B. Beschreiben Sie die Auswirkungen von klimabezogenen Risiken und Chancen auf die Geschäfte, die Strategie und die Finanzplanung der Organisation	1. Umwelt	74, 80, 82, 84, 86
		2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	74 ff.
		3. Equity Story	32
C. Beschreiben Sie die Resilienz der Strategie der Organisation unter Berücksichtigung verschiedener klimabezogener Szenarien, einschließlich eines Szenarios mit einer Temperaturerhöhung von 2 °C oder weniger	1. Umwelt	74, 80, 82, 84, 86	
2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	72 ff.		
Risikomanagement			
Offenlegen, wie die Organisation klimabezogene Risiken identifiziert, bewertet und steuert	A. Beschreiben Sie die Prozesse der Organisation zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Risiken	1. Geschäftsmodell und Strategie/ Wesentlichkeitsanalyse	52
		2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	70 ff.
		3. Risikomanagementsystem	116/7, 150, 154
	B. Beschreiben Sie die Prozesse der Organisation für das Management klimabezogener Risiken	1. Wesentlichkeitsanalyse	52
		2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	70 ff.
		3. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	74 ff.
	C. Beschreiben Sie, wie die Prozesse zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken in das allgemeine Risikomanagement der Organisation integriert sind	1. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	74 ff.
		2. Risikomanagement und Compliance	116
		3. Allgemeine Unternehmensrisiken	153
Kennzahlen und Ziele			
Offenlegung der Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und zum Management relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden, sofern diese Informationen wesentlich sind	A. Offenlegung der Kennzahlen, die von der Organisation zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen im Einklang mit ihrer Strategie und ihrem Risikomanagementprozess verwendet werden	1. Zieltabelle	58 ff.
		2. Umwelt	70, 79, 81, 83, 85
		3. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	72 ff.
	B. Offenlegung der Treibhausgasemissionen (Scope 1, Scope 2 und gegebenenfalls Scope 3) und der damit verbundenen Risiken	1. Tabelle 004 im Nachhaltigkeitsbericht	58 ff.
		2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	70 ff.
	C. Beschreiben Sie die Ziele, die die Organisation für das Management klimabezogener Risiken und Chancen verwendet, sowie die Leistung im Vergleich zu den Zielen	1. Wesentliche Handlungsfelder	52 ff.
		2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	70 ff., 72 ff.
		3. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	74 ff.



- Unser Unternehmen

- An unsere Aktionäre

- Zusammengefasster Lagebericht

- Konzernabschluss

- Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers






- Vergütungsbericht

- Sonstige Informationen

Matrix Handlungsfelder Instone Real Estate und UN Sustainable Development Goals

Matrix Handlungsfelder Instone Real Estate und UN Sustainable Development Goals

ABBILDUNG 033

Wesentliche Handlungsfelder Instone Real Estate	UN Sustainable Development Goals
Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> E1 Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling E2 Biodiversität E3 CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb E4 CO₂-Emissionen in der Gebäudeherstellung E6 Baustoffauswahl (Einsatz ökologischer Materialien) E9 Brownfield-Entwicklungen E10 Wasserverbrauch und -management E12 Umweltverschmutzung (Luft, Wasser, Boden) E13 Energieverbrauch und -intensität 
Arbeitnehmerbelange	<ul style="list-style-type: none"> S1 Mitarbeitervielfalt/Diversität S2 Work-Life-Balance S4 Arbeitsschutz/Gesundheitsförderung S10 Faire Bezahlung S13 Mitarbeiterzufriedenheit 
Sozialbelange	<ul style="list-style-type: none"> S5 Anteil bezahlbares Wohnen S6 Entwicklung von Quartieren (für verschiedene soziodemografische Gruppen und soziale Infrastruktur wie zum Beispiel Schulen, Kitas) S7 Gesellschaftliches Engagement S12 Sozialer Dialog/gute Arbeitsbedingungen G1 Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens G6 Kundenzufriedenheit G7 Fairer Wettbewerb G8 Zahlungsverhalten (ggü. Auftragnehmern) 
Achtung der Menschenrechte	<ul style="list-style-type: none"> S11 Beachtung der Menschenrechte 
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	<ul style="list-style-type: none"> G2 Business-Ethik – Einhaltung sozialer und ethischer Kriterien (Instone Code of Conduct) G4 Compliance/Korruptionsbekämpfung 



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****► Sonstige Informationen**

Glossar

A-Städte/Core-Städte

A-Städte: Bezeichnung für die Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf, die in der Immobilienbranche als die sieben begehrtesten Standorte Deutschlands gelten.

Core-Städte: Ergänzend für Instone Real Estate gilt auch Leipzig als A-Stadt; zusammengefasst mit den A-Städten ergeben sich die Core-Städte. Der Instone-Standort Erlangen wird aufgrund seiner eigenen Größe und der Nähe zu Nürnberg ebenfalls als Core-Stadt (Nürnberg) mitgeführt.

Affordable Living

Konzentration auf B- und C-Standorte in und um die Ballungsräume herum, die durch die acht Niederlassungen von Instone Real Estate abgedeckt werden. Durch die Kombination von modularer Planung, Lean Management und Lean Construction, Produktvereinfachung, reduziertem Tiefbau sowie die Nutzung digitaler Vertriebskanäle werden die Baukosten und die Projektdauern reduziert; auf diese Weise adressiert Instone Real Estate die hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen für niedrige bis mittlere Einkommensgruppen.

Antizipative Posten

Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz, die abbilden, dass im Geschäftsjahr erfolgte Aufwendungen oder Erträge erst im Folgejahr zu Einnahmen beziehungsweise Ausgaben führen.

Arrondierung (Arrondierungsfläche)

Bei einer Arrondierung werden verstreute Grundstücke zu einem größeren Grundstück zusammengefasst oder umliegende Grundstücke einem zentralen Grundstück zugeordnet, um die Nutzbarkeit des Grundstücks zu erhöhen.

Asset Deal

Bei einem Asset Deal wird das in einer Gesellschaft befindliche Vermögen oder nur ein einzelner Vermögenswert gekauft und die einzelnen Wirtschaftsgüter werden übertragen.

B- und C-Städte/Add-Städte

B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung

C-Städte: wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region

Bei Instone Real Estate werden diese attraktiven Städte unter dem Oberbegriff Add-Städte zusammengefasst.

Bezahlbares Wohnen Instone Real Estate (nyoo)

Ein ganzheitlich neu gedachter Ansatz der Projektentwicklung durch konsequente Digitalisierung entlang der Wertschöpfungskette schafft als Produkt bezahlbaren Wohnraum. Mit dem Produkt nyoo gelingt es, Neubauwohnungen auch für die Bezieher mittlerer Einkommen in Deutschland wieder bezahlbar zu machen.

Brownfield-Entwicklungen

Projektentwicklungen auf ehemaligen Industriegeländen und Konversionsflächen, die zur Wohnnutzung umgewidmet werden; es entstehen folglich keine zusätzlichen versiegelten Flächen, sondern es findet eine Aufwertung beziehungsweise Verbesserung der bestehenden Fläche statt.

Contractual Trust Arrangement (CTA)

Pensionstreuhandgesellschaft

Deferred Compensation

Entgeltumwandlung; Versorgungszusage innerhalb der betrieblichen Altersversorgung – finanziert durch einen Vergütungsverzicht des Arbeitnehmers

Desinvestition

Freisetzung von gebundenem Kapital in längerfristigen Vermögensgegenständen durch deren Verkauf

Duration

Bindungsdauer des in festverzinslichen Wertpapieren angelegten Kapitals



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****► Sonstige Informationen****EBIT**

Earnings before Interest and Taxes; Ergebnis vor Zinsen und Steuern

EBITDA

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization; Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Geschäftswertabschreibungen

Einzelvertrieb

Beim Einzelvertrieb wechselt die Eigentumswohnung nach der Herstellung nur einmal den Besitzer, nämlich von Instone Real Estate direkt zum Kunden. Der Einzelvertrieb erfolgt entweder durch beauftragte Vertriebspartner oder Instone Real Estate.

Equity-Methode

Bilanzierungsmethode für langfristige Beteiligungen einer Gesellschaft, die am stimmberechtigten Kapital eines anderen Unternehmens beteiligt ist (der sogenannte Beteiligungsbuchwert wird laufend an die Entwicklung des Eigenkapitals der Gesellschaft, an dem die Beteiligung besteht, angepasst)

Euribor

Abkürzung für den Referenzzinssatz Euro InterBank Offered Rate

Family Offices

Gesellschaften oder Abteilungen von Banken, die private Großvermögen verwalten

FNP- und B-Plan-Prozesse

Ein Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) ein vorbereitender Bauleitplan eines Stadtgebiets, dessen Regelung sich nach den §§ 5 ff. BauGB richtet. Er ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr.

Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan. In einem Bebauungsplan werden die Art und Weise geregelt, in der eine Bebauung von Grundstücken möglich ist, und die daraus resultierende Nutzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

FTE

Full Time Equivalent, abgekürzt FTE, ist eine Kennzahl zur Mitarbeiterplanung. Ein FTE entspricht der Arbeitszeit eines Vollzeitangestellten. Um ein FTE in Arbeitszeit umzurechnen, wird die durchschnittliche Arbeitszeit pro Werktag als Standard genommen.

Geförderter Wohnraum

Mietwohnungen, die unter Bereitstellung von Fördermitteln aus staatlichen Haushalten oder von Förderbanken geschaffen oder modernisiert wurden und deren Belegung und Miethöhe über eine bestimmte Zeit reglementiert sind (Sozialbindung).

Greenfield-Entwicklungen

Projektentwicklung auf einer bislang unerschlossenen, unbebauten Fläche, also auf der sprichwörtlichen „grünen Wiese“.

GRI

Die GRI-Standards repräsentieren die globale beste Praxis für die öffentliche Berichterstattung zu verschiedenen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen. Die modularen, miteinander verbundenen GRI-Standards sollen in erster Linie als ein Satz zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts, der sich auf wesentliche Themen konzentriert, verwendet werden. Die drei universellen Standards werden von jeder Organisation, die einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt, verwendet.

IFRS 15

International Financial Reporting Standard (IFRS) 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Erlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****► Sonstige Informationen****IFRS 16**

International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 „Leasingverhältnisse“

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss von Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren. Der Leasingnehmer wendet ein einziges Bilanzierungsmodell an, nach dem mit einigen Ausnahmen sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen.

IKS

Das Interne Kontrollsystem (IKS) ist ein System aus technischen und organisatorischen Regeln des methodischen Steuerns und von Kontrollen im Unternehmen zum Einhalten von Richtlinien und zur Abwehr von Schäden.

Investor Development

Projektentwicklungen für den Eigenbestand eines Investors beziehungsweise Entwicklungen auf Risiko und Rechnung Dritter

Investorenvertrieb

Über Key-Account-Ansprechpartner von Instone Real Estate werden Projekte an Investoren verkauft.

Kapitalmarktvertrieb

Vertriebsform, die durch eine mehrstufige Vermittlungsorganisation gekennzeichnet ist. Die Vermittlungsorganisation vertreibt Instone-Entwicklungen an Kapitalanleger.

Kaufkraftkennziffer (Kaufkraftindex)

Regionales Kaufkraftniveau pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (dieser hat den Normwert 100)

Konversion (Konversionsflächen)

Umnutzung oder Nutzungsänderung

Lebenszyklusanalyse-Software

Software, die der energetischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gebäudeoptimierung dient. Grundlagen der Analysen bilden unter anderem die Berechnungsregeln im Kontext von Gebäuden nach DIN 15978, wie sie auch von DGNB und QNG angewendet werden beziehungsweise anzuwenden sind. Die Auswahl der Lebenszyklusmodule umfasst gemäß DIN 15978 die Herstellungsphase (A1-3), den Austausch während der Nutzung (B4), den Energieverbrauch im Betrieb (B6) sowie Abfallbehandlung und Entsorgung (C3, C4).

MaBV

Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) ist eine aus der Gewerbeordnung abgeleitete Rechtsverordnung, die im deutschen Gewerberecht vor allem Vorgaben zum Schutz des Immobilienerwerbers bei der Gestaltung und beim Abschluss eines Bauträgervertrags erteilt.

Mezzanine-Finanzierung

Finanzierung mit sogenanntem Hybridkapital, enthält sowohl Eigenschaften der Eigen- als auch der Fremdkapitalfinanzierung

New Work

New Work steht heute im gleichen Bedeutungsfeld mit Arbeit der Zukunft. Unter dem Begriff New Work werden alle Entwicklungen zusammengefasst, die für eine moderne mitarbeiterorientierte Arbeitswelt im 21. Jahrhundert Bedeutung haben.

Prosperierende mittelgroße Städte

Zu diesen Städten gehören unter anderem für Instone Real Estate folgende: Darmstadt, Dresden, Freiburg im Breisgau, Hannover, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Mainz, Mannheim, Potsdam, Ulm, Wiesbaden.

PoC-Methode

Percentage of Completion Method (Gewinnrealisierung nach Fertigstellungsgrad)

Purpose

Purpose ist ein wichtiger Begriff in der Unternehmenswelt. Dieser aus dem Englischen entlehnte Begriff bezieht sich auf den Sinn und Zweck eines Unternehmens. Es ist die Motivation, die im Unternehmen tief verankert ist und dauerhafte Gültigkeit hat.



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****► Sonstige Informationen****Quartierentwicklung**

Das Quartier ist durch Infrastruktur bestimmt, wie zum Beispiel öffentliche Räume, Wohn-, Dienstleistungs-, Nahversorgungs- sowie Verkehrsgebäude; Bildungs-, Sport-, Kultur- und medizinische Einrichtungen sowie Grünflächen, Straßen, Schienen und Wege.

Das Quartier beeinflusst und bestimmt emotionale Faktoren wie zum Beispiel Identifikation, Nachbarschaften, Beteiligungsprozesse, Sicherheitsempfinden, Fußläufigkeit, Baukultur und Bindung in Vereinen.

Das Quartier kann eröffnen und verhindern: Lebensqualität, Chancen, Perspektiven, Engagement sowie soziale und ökonomische Teilhabe, Vielfalt der Mieter in Bezug auf Einkommen und Hintergrund – zumindest in der Stadt.

ROCE

Der Return on Capital Employed (ROCE) ist eine Kennzahl, die misst, wie effizient und profitabel ein Unternehmen mit seinem eingesetzten Kapital umgeht. Der Instone-Konzern berechnet den ROCE wie folgt:

$$\text{ROCE} = \text{EBIT} / (\text{Zwei-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital} + \text{Nettoverschuldung})$$

Scope-1-Emissionen

Scope 1 umfasst direkte Emissionen von Unternehmensanlagen, der Geschäftswagenflotte und eigener Produktion.

Scope-2-Emissionen

Scope 2 umfasst indirekte Emissionen durch eingekaufte Energie zur eigenen Verwendung.

Scope-3-Emissionen

Scope 3 umfasst alle weiteren (nicht Scope 2) indirekten Emissionen, wie bspw. Emissionen durch eingekaufte Produkte und Dienstleistungen, aber auch Emissionen aus dem Pendeln der Mitarbeitern, Geschäftsreisen, dem Transport von Produkten oder Recycling.

Share Deal

Beim Share Deal erwerben Käufer die Gesellschaft durch Kauf aller oder fast aller Anteile einer Personen- oder Kapitalgesellschaft.

Social Impact Instone Real Estate

Schaffung eines positiven (sozialen) Mehrwerts bei unseren Gebäude- und Quartiersentwicklungen

Tausend-Mann-Quote (TMQ)

Meldepflichtige Arbeitsunfälle je 1.000 Vollarbeiter

Trading Development

Der Projektentwicklungsprozess erfolgt dabei auf eigene Rechnung des Projektentwicklers. Das Vermarktungsrisiko wird vom Projektentwickler selbst getragen.

WACC

Weighted Average Cost of Capital sind gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten. Der Durchschnitt wird aus den Eigenkapitalkosten und den Fremdkapitalkosten gebildet und mit deren Anteil am Gesamtkapital gewichtet.

Zielgebiete

Zu den Zielgebieten von Instone Real Estate gehören neben den Core-Städten auch prosperierende mittelgroße Städte wie zum Beispiel: Aachen, Augsburg, Baden-Baden, Erfurt, Ingolstadt, Halle, Kiel, Nürnberg, Regensburg und das Rhein-Main-Gebiet.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Quartalsvergleich

TABELLE 137

In Mio. Euro	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen								
Vermarktungsvolumen	41,9	104,6	58,0	87,6	761,7	170,7	89,1	118,6
Vermarktungsvolumen	In Stück	44	199	96	191	1.906	468	372
Projektportfolio (Bestand)	7.668,8	7.827,4	7.727,4	7.567,7	7.500,0	7.154,9	6.268,1	6.054,2
Davon bereits verkauft	2.980,5	2.945,4	2.891,4	3.070,1	3.038,9	2.308,7	2.444,0	2.360,5
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.209	16.580	16.644	16.607	16.418	14.338	13.678
Davon bereits verkauft	In Stück	7.309	7.265	7.179	7.404	7.215	5.679	5.510
Neugenehmigungsvolumen ¹	0,0	51,4	185,5	99,8	254,0	1.097,6	165,9	69,8
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	0	114	461	174	517	275	161
Bereinigte Ertragslage								
Umsatzerlöse bereinigt	215,4	137,6	149,5	118,5	378,0	145,1	132,4	128,1
Projektaufwand bereinigt	-179,2	-85,4	-115,9	-83,3	-277,5	-100,8	-96,2	-87,6
Rohergebnis bereinigt	36,2	52,2	33,6	35,2	100,5	44,3	36,2	40,5
Rohergebnismarge bereinigt	16,8 %	37,9 %	22,5 %	29,7 %	26,6 %	30,5 %	27,3 %	31,6 %
Plattformaufwand bereinigt	-14,2	-23,9	-15,7	-18,7	-22,2	-20,2	-21,8	-16,3
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	1,3	1,1	0,9	0,6	12,0	0,1	0,0	2,5
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	23,3	29,4	18,9	17,0	90,4	24,2	14,4	26,7
EBIT-Marge bereinigt	10,8 %	21,4 %	12,6 %	14,3 %	23,9 %	16,7 %	10,9 %	20,8 %
Beteiligungsergebnis bereinigt	-0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Finanzergebnis bereinigt	-5,7	-2,7	-3,8	-3,7	-9,1	-2,6	-3,5	-4,1
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	17,5	26,7	15,1	13,4	81,3	21,7	10,9	22,6
EBT-Marge bereinigt	8,1 %	19,4 %	10,1 %	11,3 %	21,5 %	15,0 %	8,2 %	17,6 %
Ertragsteuern bereinigt	-7,7	-6,0	-4,8	-4,1	-24,7	-4,8	-3,3	-6,8
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	9,7	20,7	10,3	9,3	56,6	16,9	7,6	15,8
EAT-Marge bereinigt	4,5 %	15,0 %	6,9 %	7,8 %	15,0 %	11,6 %	5,7 %	12,3 %
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,20	0,47	0,24	0,20	1,19	0,21	0,34

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Mehrjahresübersicht

In Mio. Euro

	2022	2021	2020	2019	2018
Liquiditätskennzahlen					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	70,2	43,9	119,9	-205,1	-40,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	187,2	256,3	225,0	115	32,1
Free Cashflow	79,6	167,4	-64,2	-237,5	-39,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	255,6	151,0	232,0	117,1	88
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	1.780,3	1.520,8	1.283,1	1.123,4	686,6
Vorräte	967,3	843,7	777,8	732,1	404,4
Vertragsvermögenswerte	333,6	358,0	194,2	219	158,5
Eigenkapital	573,0	590,9	521,0	310,2	246,9
Finanzverbindlichkeiten	520,6	390,5	481,7	595,5	265,6
Davon aus Unternehmensfinanzierungen	179,7	199,1	207,2	180,8	66,1
Davon aus Projektfinanzierungen	341,0	191,4	274,5	414,7	199,5
Nettofinanzschulden ²	265,1	239,5	249,7	478,4	177,5
Verschuldungsgrad	2,8	1,5	2,8	3,6	3,5
Loan-to-Cost ³	In % 20,8	20,1	25,7	50,300	k.A.
ROCE ⁴ bereinigt	In % 10,2	22,0	10,3	22,8	11,9
Mitarbeiter					
Anzahl	488	457	413	375	311
FTE ⁵	409,4	387,6	342,5	307,7	258,7

¹ Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.² Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. Liquide Mittel und Termingeldanlagen³ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte)⁴ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden)⁵ Full Time Employees⁶ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen⁷ Aktuelles Geschäftsjahr: vorgeschlagene Dividende/vorgeschlagene Ausschüttung bei aktuell berechtigter Aktienanzahl 43.322.575 Stück

TABELLE 138

In Mio. Euro

	2022	2021	2020	2019	2018
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen					
Vermarktungsvolumen	292,1	1.140,1	464,4	1.403,1	460,8
Vermarktungsvolumen	In Stück 530	2.915	1.292	2.733	1.033
Projektportfolio (Bestand)	7.668,8	7.500,0	6.053,6	5.845,7	4.763,2
Davon bereits verkauft	2.980,5	3.038,9	2.328,8	2.174,0	998,2
Projektportfolio (Bestand)	In Stück 16.209	16.418	13.561	13.715	11.041
Davon bereits verkauft	In Stück 7.309	7.215	5.381	4.814	2.395
Neugenehmigungsvolumen ⁶	336,7	1.587,4	489,9	1.284,2	1.298,0
Neugenehmigungsvolumen	In Stück 749	3.245	1.171	3.857	3.314
Bereinigte Ertragslage					
Umsatzerlöse bereinigt	621,0	783,6	480,1	736,7	372,8
Projektaufwand bereinigt	-463,8	-562,1	-333,5	-548,8	-266,3
Rohergebnis bereinigt	157,2	221,5	146,6	187,8	106,4
Rohergebnismarge bereinigt	25,3 %	28,3 %	30,5 %	25,5 %	28,5 %
Plattformaufwand bereinigt	-72,5	-80,5	-65,5	-59,0	-56,9
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	3,9	14,6	2,7	0,7	0,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	88,6	155,7	83,8	129,6	49,6
EBIT-Marge bereinigt	14,3 %	19,9 %	17,5 %	17,6 %	13,7 %
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,1	-1,2	-5,7	-0,4
Finanzergebnis bereinigt	-15,9	-19,3	-23,2	-16,1	-7,7
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	72,7	136,5	59,4	107,8	41,5
EBT-Marge bereinigt	11,7 %	17,4 %	12,4 %	14,6 %	11,5 %
Ertragsteuern bereinigt	-22,6	-39,6	-18,3	-2,2	-22,4
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	50,0	96,9	41,1	105,6	19,1
EAT-Marge bereinigt	8,1 %	12,4 %	8,6 %	14,3 %	5,1 %



Unser Unternehmen**An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****► Sonstige Informationen**

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 SEGrugaplatz 2 – 4
45131 Essen
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0

Fax: +49 201 45355-934

E-Mail: info@instone.de

[GRI 2-1, 2-2, 2-3](#)**Vorstand**Kruno Crepulja (Vorsitzender/CEO),
Dr. Foruhar Madjlessi,
Andreas Gräf**Vorsitzender des Aufsichtsrats**

Stefan Brendgen

HandelsregisterEingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686**Konzept, Design und Umsetzung**MPM Corporate Communication Solutions,
Part of RYZE Digital,
Mainz
www.mpm.de

Finanzkalender

16.03.2023	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2022
11.05.2023	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2023
10.08.2023	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022
09.11.2023	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2023

[GRI 2-3](#)

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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