Instone Group

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Nachhaltig gestalten

▸ Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		2023	2022	Q4 2023	Q4 2022
Leistungskennzahlen					
Vermarktungsvolumen		211,4	292,1	120,1	41,9
Neugenehmigungsvolumen[1]		0,0	336,7	0,0	0,0
Umsatzerlöse bereinigt		616,0	621,0	182,7	179,1
Ergebniskennzahlen					
Rohergebnis bereinigt		154,5	157,2	43,8	43,4
Rohergebnismarge bereinigt	In %	25,1	25,3	24,0	24,2
EBIT bereinigt		86,1	88,6	20,3	27,7
EBIT-Marge bereinigt	In %	14,0	14,3	11,1	15,5
EBT bereinigt		71,2	72,7	18,0	23,4
EBT-Marge bereinigt	In %	11,6	11,7	9,9	13,1
EAT bereinigt		48,2	50,0	11,1	16,0
EAT-Marge bereinigt	In %	7,8	8,1	6,1	8,9
Liquiditätskennzahlen					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		107,7	70,2		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		118,1	187,2		
Free Cashflow		119,2	79,6		

[1] Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		31.12.2023	31.12.2022
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio		6.972,0	7.668,8
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.839,6	1.780,3
Eigenkapital		576,0	573,0
Buchwert je Aktie[1]		13,3	13,1
Liquide Mittel[2]		267,7	255,6
Nettofinanzschulden[3]		186,8	265,1
Verschuldungsgrad[4]		2,1	2,8
Loan-to-Cost[5]	In %	15,1	20,8
ROCE bereinigt[6]	In %	10,3	10,2
Mitarbeiter			
Anzahl[7]		468	486
FTE[8]		382,5	409,4

[1] Basierend auf einer Aktienanzahl von 43.322.575 zum 31.12.2023 beziehungsweise von 43.834.318 zum 31.12.2022.

[2] Ausgenommen der verfügungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville" in Höhe von 115,9 Mio. Euro.

[3] Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen. Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 78,1 Mio. Euro.

[4] Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden/EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

[5] Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

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

[7] Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter inklusive Auszubildenden, Praktikanten, Werkstudenten.

[8] Full Time Equivalent.

Inhalt

19 An unsere Aktionäre

35 Zusammengefasster Lagebericht

199 Konzernabschluss

207 Anhang zum Konzernabschluss

286 Sonstige Informationen

293 Glossar

4 Der Vorstand im Gespräch

Entschlossen durch den Sturm

Welche Strategien die Instone Group derzeit verfolgt und warum es trotz der aktuellen Herausforderungen Gründe für Zuversicht gibt, erläutert der Vorstand in einem Interview.

8 Richtig gut

Führende Profitabilität auf Basis einer starken Bilanz

Die Instone Group setzt auf solide finanzielle Grundlagen für nachhaltigen Erfolg, was sich in der Branchenkrise bewährt und das Unternehmen als zuverlässigen Partner bestätigt.

12 Mutig voran

nyoo: innovativ und zukunftsorientiert

Auf Grundlage eines deutschlandweit baurechtskonformen Planungsbaukastens will nyoo mit seinem Konzept einen nachhaltigen Beitrag zur Lösung der Wohnraumfrage leisten.

15 Immer gemeinsam

Gemeinschaft erleben: „Parkstadt Leipzig" – ein Leuchtturmprojekt

Zwei Kollegen aus dem Projektteam der Parkstadt Leipzig berichten im Interview von der Vision und den Herausforderungen bei der Realisierung des Wohnquartiers.

Der Vorstand im Gespräch

Entschlossen durch den Sturm

Die Krise der Immobilienbranche ist nicht mehr von der Hand zu weisen. Wie wirkt sich die angespannte Situation auf das Unternehmen aus? Welche Herausforderungen gilt es zu meistern? Mit welchen Manövern steuert die Instone Group aktiv dagegen und warum gibt es trotz allem Grund für Zuversicht? Diesen Themen widmet sich der Vorstand im nachfolgenden Interview.

Herr Crepulja, nach der Krise ist vor der Krise: erst die Pandemie und dann die herausfordernde gesamtwirtschaftliche Entwicklung im vergangenen Jahr. Wie ist die Instone Group diesen Herausforderungen begegnet?

KRUNO CREPULJA Wir beobachten und analysieren kontinuierlich in sehr kurzen Abständen sowohl die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch den Stand unserer Projekte und konnten somit frühzeitig und mit Weitblick auf diese Umstände reagieren. Bezüglich neuer Investitionen agieren wir seit dem Jahr 2022 bereits opportunistisch. Unsere Kostenstruktur haben wir im vergangenen Jahr noch mal kritisch hinterfragt und entsprechend angepasst. Zudem profitierten wir im Einkauf von frühzeitigen Preisbindungen und Skaleneffekten. Somit konnte der planmäßige Baufortschritt über alle Projekte hinweg gewährleistet werden.

Wie würden Sie die Auswirkungen der Marktsituation auf das Vertriebsgeschäft beschreiben?

ANDREAS GRÄF Im Vergleich zu den Vorjahren war die Nachfrage nach Neubauwohnungen erwartungsgemäß gering. Die negativen Effekte aus den gestiegenen Zinsen und die erhöhte Verunsicherung von privaten und institutionellen Investoren waren auch für uns spürbar. Zum Ende des vergangenen Jahres konnten wir dann eine moderate Erholung der Nachfrage beobachten. Allen Widrigkeiten zum Trotz konnten wir im Jahr 2023 Immobilien mit einem Wert von mehr als 211 Millionen Euro verkaufen. Zudem stimmt uns die positive Resonanz auf unsere Vertriebsstarts von neuen Projekten zuversichtlich, dass unser Kerngeschäft in diesem Jahr wieder sichtbar belebt wird. Gleichzeitig planen wir unsere Marketingaktivitäten wesentlich aktiver und beharrlicher, um dem Branchendruck auch langfristig standzuhalten.

Die anhaltende Branchenkrise ging an einigen Wettbewerbern nicht spurlos vorbei. Welche Herausforderungen bringt dies für einen CFO mit sich?

DAVID DREYFUS Wenn ein starker Sturm aufzieht, was wir ja nun erlebt haben, gilt es zunächst einmal, das Unternehmen noch krisenfester zu machen, um anschließend wieder entschlossen Chancen ergreifen zu können. Wir haben die deutliche Zäsur am Markt frühzeitig erkannt und uns bereits Mitte vergangenen Jahres darauf eingestellt. Dies bedeutet, dass wir den Fokus stärker auf die Senkung der Kosten und die Sicherung der Liquidität gelegt haben. So konnten wir unsere Kostensenkungsziele erreichen und die Plattformkosten erfolgreich reduzieren. Investitionen in neue Grundstücke haben wir zurückgestellt. Insgesamt wurde unsere Bilanz damit weiter gestärkt. Unsere Finanzierungspartner honorieren dies. Daher haben wir weiterhin uneingeschränkten Zugang zu Kapital, was in diesen Zeiten sicherlich eine Ausnahme darstellt.

Sehen Sie auch Chancen, die sich aus der aktuellen Marktsituation ergeben? Wie sind Sie dafür aufgestellt?

DAVID DREYFUS Die aktuelle Branchenkrise wird zu einer beschleunigten Konsolidierung in der Branche führen. Der deutsche Markt ist hoch fragmentiert, und vielen Wettbewerbern – das wird jetzt deutlich sichtbar – fehlt es unter anderem an Finanzstärke, um dauerhaft erfolgreich am Markt bestehen zu können. Die Instone Group besitzt neben einer starken Expertise, die sich beispielsweise in einer führenden Profitabilität widerspiegelt, eine sehr starke Bilanz. Wir sind in der Lage, am Grundstücksmarkt weiterhin zu agieren, und werden dies auch bald wieder tun. Das können nicht viele Projektentwickler von sich behaupten. Wir werden so zukünftig weitere Marktanteile gewinnen können. Unsere Verhandlungsposition gegenüber Grundstücksverkäufern und Lieferanten hat sich deutlich verbessert.

„Wir sind in der Lage, am Grundstücksmarkt weiterhin zu agieren und werden dies auch bald wieder tun. Das können nicht viele Projektentwickler von sich behaupten.“

David Dreyfus
CFO

David Dreyfus, CFO, blickt optimistisch in die Zukunft der Instone Group.

KRUNO CREPULJA Zudem verharren wir nicht nur auf unserem Schiff und schauen zu, was der Sturm mit uns macht. Wir gehen verschiedenen strategischen Überlegungen nach, wie wir unsere Bilanz zusätzlich und über unser Kerngeschäft hinaus stärken können. Sind unsere Produkte ausschließlich für Investoren, private Kapitalanleger und Selbstnutzer interessant? Welche zusätzlichen strategischen Optionen können wir verfolgen oder welche geschäftlichen Partnerschaften passen zu uns? Antworten auf diese und weitere Fragen nehmen wir intensiv unter die Lupe. Sobald sich hier konkrete Projekte anbahnen, freue ich mich, weitere Details mit unseren Stakeholdern zu teilen.

Vielleicht ein paar Worte zur Instone Group-Aktie. Auch die Entwicklung der Aktie hat unter der Branchenkrise deutlich gelitten. Welche Perspektiven sehen Sie?

DAVID DREYFUS Erwartungsgemäß konnte sich auch die Instone Group-Aktie nicht dem schwierigen Makroumfeld entziehen. Darüber sind wir natürlich nicht glücklich. In unseren Gesprächen mit Analysten und Investoren erfahren wir aber auch, dass die Strategie der Instone Group breite Unterstützung findet und wir als wesentlicher Profiteur gesehen werden, wenn sich der Markt wieder erholt. Für die meisten Marktteilnehmer geht es dabei ausschließlich um die Frage, wann dies geschehen wird und nicht, ob dieser Fall eintritt. Schließlich spricht die sich weiter verschärfende Wohnungsknappheit klar für unser Geschäftsmodell. Es stimmt uns positiv, dass in den letzten Monaten wieder einige namhafte institutionelle Investoren neu bei uns eingestiegen sind. Die Analysten, die uns eng verfolgen, sehen auch deutliches Aufwärtspotenzial mit einem durchschnittlichen Aktienkursziel von 10 Euro.

Die Instone Group hatte im vergangenen Jahr das Bekenntnis abgegeben, in puncto Nachhaltigkeit Vorreiter der Branche werden zu wollen. Ist dies angesichts des aktuellen Kostendrucks noch realistisch?

KRUNO CREPULJA Unsere Vorsätze im Bereich Nachhaltigkeit sind mehr als ein Lippenbekenntnis – sie sind mittlerweile der klare Maßstab unseres eigenen Handelns und somit immer stärker integraler Bestandteil in allen Phasen unserer Wertschöpfungskette. Natürlich sind wir ein Wirtschaftsunternehmen, bei dem Profitabilität und Effizienz von großer Bedeutung sind. Gleichzeitig tragen wir als Projektentwickler eine soziale und ökologische Verantwortung. Wir haben den Anspruch und die Verpflichtung, Lösungen für diese vermeintlich konkurrierenden Ziele zu finden. Nachhaltiges Gestalten und Wirtschaftlichkeit schließen sich aus unserer Sicht nicht aus. Da auch Investoren, Kommunen und Kunden eine immer stärke Erwartungshaltung in puncto Nachhaltigkeit haben, bedingt sich beides zunehmend gegenseitig.

„Natürlich sind wir ein Wirtschaftsunternehmen, bei dem Profitabilität und Effizienz von großer Bedeutung sind. Gleichzeitig tragen wir eine soziale und ökologische Verantwortung. Wir haben den Anspruch und die Verpflichtung, Lösungen für diese vermeintlich konkurrierenden Ziele zu finden.“

Kruno Crepulja
CEO

Für Kruno Crepulja, CEO, hat die Umsetzung der ambitionierten Nachhaltigkeitsziele eine hohe Relevanz.

Im Geschäftsbericht 2022 war die Rede von fünf neu gegründeten Arbeitsgruppen: Welches Ziel haben Sie damit verfolgt? Welche Erkenntnisse wurden im Rahmen der Teamarbeit bereits gewonnen?

KRUNO CREPULJA Unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele erfordern klar definierte Schritte. Damit wir diese Themen nicht nur theoretisch abarbeiten und die Umsetzung womöglich nicht praktikabel ist, nutzen wir unsere interne Expertise und das Schwarmwissen, um Lösungen zu entwickeln. Das Ziel unserer Arbeitsgruppen ist vor allem die ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus unserer Gebäude. Jede Phase wird unter Nachhaltigkeitsaspekten kritisch betrachtet – von der Auswahl der Baumaterialien über den Bauprozess bis hin zum späteren Betrieb. Mit jeder noch so kleinen Stellschraube können wir den ökologischen Fußab-

COO Andreas Gräf ist davon überzeugt, dass der neue Markenauftritt dazu beitragen wird, die Stärken des Unternehmens nach außen noch sichtbarer zu machen.

druck unserer Immobilien verbessern und gleichzeitig einen Mehrwert für Quartier und Gesellschaft schaffen. Dazu haben unsere über 30 internen Expertinnen und Experten bereits vielversprechende Erkenntnisse gewonnen, die wir in diesem Jahr in einzelnen Bauprojekten umsetzen werden. Die Arbeitsgruppe Holzhybrid untersuchte zum Beispiel, inwieweit eine Reduktion der grauen Emissionen (embodied carbon) durch Substitution der konstruktiven Bauteile mittels Holzlösungen möglich ist. An einem konkreten Beispiel wurden verschiedene Konstruktionen hinsichtlich Kosten, Qualität und Bauzeiteinsparungen berechnet und verglichen. Wir freuen uns, das Ergebnis nun auch in der Praxis zu nutzen.

Das Thema Nachhaltigkeit wird somit immer mehr zum Selbstverständnis Ihrer Unternehmensausrichtung. Wie wirkt sich das auf Ihre Außendarstellung aus?

ANDREAS GRÄF Wir haben eine klare Haltung und Kompetenzen im Bereich Nachhaltigkeit entwickelt. Damit dürfen wir nicht länger unter dem Radar segeln. Daher haben wir unsere Markenidentität, die seit 2017 kaum verändert wurde, in den letzten Monaten selbstkritisch hinterfragt und darauf aufbauend neu konzipiert. Unser gesamtes Team ist mit so viel Leidenschaft dabei, unsere Wohnquartiere mit einem hohen Mehrwert für die Gesellschaft und die Umwelt zu planen beziehungsweise zu bauen – das war bisher in unserer Außendarstellung kaum sichtbar. Mit unserem neuen, klar verständlichen und gelebten Markenkern werden wir künftig auf ganzer Linie konsistent in Bezug auf die eigene Identität, unser Image und unsere Qualität überzeugen. Sollte das nicht Ihr erster Instone Group-Geschäftsbericht sein, den Sie gerade lesen, werden Sie unsere geschärfte Positionierung im Layout sicher erkennen.

Wie würden Sie abschließend die neue Markenpersönlichkeit der Instone Group beschreiben?

ANDREAS GRÄF Wir wollen **der** Wohnimmobilienentwickler in Deutschland sein und haben unsere Ziele hoch angesetzt. Egal welche Umstände uns herausfordern – wir gehen weiter **mutig voran.**

DAVID DREYFUS Auf Basis unserer Team-Expertise und unseres starken finanziellen Fundaments sind sowohl unsere Projekte als auch unsere Performance **richtig gut.**

KRUNO CREPULJA Wir agieren transparent, suchen den Dialog zur stetigen Verbesserung und streben nach dem besten Ausgleich der Interessen unserer Stakeholder. Durch jeden Sturm segeln wir daher **immer gemeinsam.**

„Unser gesamtes Team ist mit viel Leidenschaft dabei, unsere Wohnquartiere mit einem hohen Mehrwert für die Gesellschaft und die Umwelt zu planen beziehungsweise zu bauen.“

Andreas Gräf
COO

Richtig gut

Führende Profitabilität auf Basis einer starken Bilanz

Die Wachstumsstrategie der Instone Group setzte stets auf eine starke Bilanz und gute Profitabilität als Grundlage für nachhaltigen Unternehmenserfolg. In der aktuellen Branchenkrise zahlt sich das konsequente Festhalten an diesem Prinzip aus, und die Instone Group bleibt ein zuverlässiger Partner für verschiedene Stakeholder.

Für die Wachstumsstrategie der Instone Group war ein wesentliches Element stets gesetzt: Eine starke Bilanz mit einer guten Profitabilität ist der Grundstein für eine nachhaltig erfolgreiche Unternehmensentwicklung im Sinne aller Stakeholder. Das konsequente Festhalten an diesem Prinzip zahlt sich in der aktuellen Branchenkrise nun aus. Mit dem sehr robusten finanziellen Fundament ist die Instone Group unverändert ein verlässlicher Partner für Finanzierungsgeber, Kunden, Mitarbeitende, Lieferanten und Verkäufer von Grundstücken. Dies war immer unser Selbstverständnis und darauf sind wir auch stolz. Diese Stabilität ist nicht nur eine unverbindliche Floskel, sondern sie ist auch weiterhin allgemein sichtbar. Auf unseren Baustellen ist Stillstand ein Fremdwort. Instone baut fertig.

→ Fortsetzung auf der Folgeseite

Drei Fragen an David Dreyfus

Sie sind seit dem 1. September 2023 neuer CFO der Instone Group. Was waren die wesentlichen Themen in der Anfangsphase?

DAVID DREYFUS Natürlich ist man gerade in der Anfangsphase an vielen Seiten gefordert. Dabei konnte ich mich aber auf die Unterstützung durch ein tolles und erfahrenes Team verlassen. Ein wichtiges Ergebnis, das im Oktober 2023 bereits erzielt werden konnte, war die Neuaufnahme eines Schuldscheindarlehens von 20 Millionen Euro – trotz der negativen Nachrichten in der Branche. Dies hat auch demonstriert, wie gut die Instone Group in diesen Zeiten bei den Finanzierungspartnern positioniert ist.

David Dreyfus
CFO

David Dreyfus ist seit September 2023 CFO der Instone Real Estate Group SE. Durch seine Tätigkeiten, unter anderem als Partner bei dem Beratungshaus Lilja & Co. sowie als Director M&A bei Lazard, bringt er mehr als 28 Jahre Berufserfahrung aus dem Bereich Corporate Finance und Kapitalmarkttransaktionen mit.

Sie betonen die außerordentliche Bilanzstärke der Instone Group. Woran machen Sie diese fest?

DAVID DREYFUS Zum Bilanzstichtag lag die sogenannte Loan-to-Cost-Ratio (Wert der Vorräte und Vertragsvermögenswerte in Relation zu den Finanzverbindlichkeiten) bei lediglich 15,1 Prozent. Dies ist ein im Branchenvergleich außerordentlich niedriger Wert. Die freien liquiden Mittel lagen zum 31. Dezember 2023 bei 383,6 Millionen Euro. Darüber hinaus besitzt das Unternehmen ungenutzte Kreditlinien und Projektfinanzierungen, die die Fertigstellung der Projekte garantieren, in Höhe von 304,6 Millionen Euro. Das Unternehmen ist somit finanziell sehr robust aufgestellt.

Viele Bauprojekte geraten in Deutschland gerade in der Bauphase ins Stocken. Ist dieses Risiko grundsätzlich auch bei der Instone Group zu sehen?

DAVID DREYFUS Ein klares Nein. Unsere im Bau befindlichen Projekte sind durchfinanziert und besitzen bereits einen sehr hohen Verkaufsstand. Von dem 2,9-Milliarden-Projektvolumen, das sich in der Bauphase befindet, sind bereits 89 Prozent verkauft und die Mittelzuflüsse somit gesichert. Wir haben im Jahr 2023 alle Projekte termingerecht fertiggestellt. Daher bin ich davon überzeugt, dass die Instone Group sehr gut aufgestellt ist, um aus dieser aktuell schwierigen Marktlage gestärkt hervorzugehen.

Unsere starke Bilanz zeichnet sich unter anderem durch einen im Branchenvergleich sehr geringen Verschuldungsgrad und einen sehr hohen Liquiditätsbestand aus. Dies ist kein Zufall, sondern Ergebnis einer vorausschauenden Geschäftspolitik, die immer davon ausgegangen ist, dass ein Unternehmen für das Risiko eines möglichen Abschwungs Vorsorge leisten und widerstandsfähig sein muss. Dazu gehört auch die Perspektive, dass Krisensituationen besondere Chancen mit sich bringen. Diese wollen wir auch für Projektakquisitionen nutzen, sobald sich der Markt wahrnehmbar stabilisiert hat. Angesichts unserer Liquiditätssituation können wir dann schnell reagieren.

Eine wesentliche Stärke der Instone Group – was einen maßgeblichen Anteil daran hat, das Risikoprofil der Instone Group zu verringern – ist der hohe Bestand an bereits veräußerten Projekten. Dies stellt in einem erheblichen Umfang Mittelzuflüsse mit einem hohen Maß an Sicherheit in Aussicht, was zu einer weiteren Stärkung der Finanzkraft der Instone Group beitragen wird.

Die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Wachstumsstrategie hat sehr früh den Fokus auf Brownfield-Projekte gelegt. Dabei handelt es sich um Wohnprojektentwicklungen, die auf bereits genutzten oder bebauten Flächen realisiert werden. Dies trägt unter anderem zu einer Vermeidung von Flächenversiegelung bei, was nachhaltiger und ressourcenschonender ist. Im Unterschied zu vielen Wettbewerbern besitzt die Instone Group die Expertise im Bereich der Planung von komplexeren stadtplanerischen Projekten und ein eigenes Know-how im Bereich Baumanagement. Diese im Branchenvergleich herausragende Qualität in der Projektentwicklung schlägt sich schließlich auch in einer guten Profitabilität nieder. Daran partizipieren alle Stakeholder-Gruppen. So sind wir auch in Zeiten des Kosten- und Preisdrucks weiter handlungsfähig und können diese nachteiligen Effekte anders als viele Wettbewerber gut abfangen. Unsere klare Strategie, kombiniert mit unseren finanziellen Stärken, schafft eine solide Grundlage, auf der unsere Kunden, Nachunternehmer und Mitarbeitenden den Grundstein für ein gutes Leben legen können. Wir sind stolz darauf, nicht nur in der Branche, sondern auch in der Gemeinschaft als verlässlicher und nachhaltiger Partner wahrgenommen zu werden. Unsere Mission ist es, eine bessere Zukunft zu schaffen, und dazu sind finanzielle Stabilität und ein starkes Fundament von entscheidender Bedeutung.

Auf unseren Baustellen ist Stillstand ein Fremdwort.

In Berlin wächst derzeit mit der „Friedenauer Höhe“ ein lebenswertes Stadtquartier mit mehr als 1.060 Wohnungen heran.

Die Instone Group in Zahlen

Ein tragender Pfeiler unseres Erfolgs ist unser solides finanzielles Fundament. Diese Stabilität ermöglicht es uns, auch in herausfordernden Zeiten ein verlässlicher Partner zu bleiben und unsere Ziele zu verfolgen. Eine klare Haltung zu Nachhaltigkeit und eine werteorientierte Ausrichtung sind Leitprinzipien unseres Handelns. Der vorliegende Geschäftsbericht verdeutlicht, wie die Instone Group Effizienz und Renditeorientierung erfolgreich mit Zukunftsorientierung und kontinuierlicher Weiterentwicklung in Einklang bringt.

441

Mitarbeitende
(Stand: 31.12.2023)

28 %

Anteil von Frauen auf der zweiten Führungsebene. Wir werden Frauen mit disziplinarischer Führungsverantwortung weiter fördern und aufbauen.

90,0 %

der Umsatzerlöse in 2023 EU sind bereits taxonomiekonform. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag auf dem Weg zu einer dekarbonisierten Wirtschaft.

Das Ziel ist bis

2045

Klimaneutralität im Sinne von netto null Emissionen/Net Zero für alle THG-Emissionen entlang der Wertschöpfungskette zu erreichen.

Bereinigte Umsatzerlöse

616 Mio. €

Im Vorjahr: 621 Mio. €

Verkäufe im Umfang von

211,4 Mio. €

6.972 Mio. €

Projektportfolio

Richtig gut

Mutig voran

nyoo: innovativ und zukunfts-orientiert

Nyoo Real Estate (nyoo) ist auf der Expo Real 2021 in München offiziell der Öffentlichkeit als neues, hundertprozentiges Tochterunternehmen der Instone Group vorgestellt worden. Seitdem ist viel passiert: Die ersten nyoo-Projekte sind fertiggestellt und an die Erwerber übergeben, Wettbewerbe gewonnen und neue Grundstücke erworben worden. Doch der Ursprung von nyoo liegt viel weiter zurück.

Projekt „DUI 06“, Duisburg
(Wettbewerbsvisualisierung von 2021/22)

Bereits im Jahr 2015 haben Kruno Crepulja, Vorstandvorsitzender der Instone Group, und der heutige nyoo-Geschäftsführer Stefan Dahlmanns über die Art und Weise diskutiert, wie in Deutschland geplant und gebaut wird. „Schnell waren wir uns einig, dass es in der Frage, wie Planung, Bau und Nutzung von Wohngebäuden zukünftig nachhaltig und effizient gestaltet werden können, einer substanziellen Veränderung bedarf", so Stefan Dahlmanns. „Komplexe und schnittstellenreiche Prozesse, stetig steigende Anforderungen und die personalintensive, tradierte Bauweise sind wenig zukunftsweisende Aussichten für wettbewerbsfähigen Wohnungsneubau in Deutschland – und das bei fortbestehendem Fachkräftemangel."

Tatsache ist, dass ständig neue Prototypenplanungen im Wohnungsbau, insbesondere für den bezahlbaren Wohnraum, ineffizient sind. Angesichts des wachsenden Wohnraummangels in Deutschland ist es von entscheidender Bedeutung, Projektzeiten bestmöglich zu reduzieren. Ein sinnvoller Ansatz besteht darin, dass durch eine konsequente Standardisierung von Planungsleistungen nicht jedes Projekt wieder mit einem weißen Blatt begonnen werden muss und gleichzeitig Skaleneffekte genutzt werden.

Das nyoo-Konzept

Frühzeitig wurde die Entscheidung getroffen, strategisch in die Standardisierung und Digitalisierung zu investieren und damit zugleich neue Märkte zu erschließen. Die systematische Überführung der individuellen Projektentwicklung in eine serielle Produktentwicklung bedarf jedoch einer fokussierten Initiative abseits des täglichen Projektgeschäfts. Aus diesem Grund wurde mit nyoo eine eigene Plattform gegründet, die sich komplett auf die Entwicklung des neuen Geschäftsfeldes konzentriert. Ein interdisziplinäres Team arbeitet seitdem täglich an der Weiterentwicklung des Konzepts sowie der Umsetzung und Akquisition der bundesweiten nyoo-Projekte.

„Dank unseres umfassenden Leistungsspektrums entlang der gesamten Wertschöpfungskette bieten wir unseren Kunden bezahlbaren Wohnungsbau als Rundum-sorglos-Paket aus einer Hand."

Stefan Dahlmanns
Geschäftsführer

Das nyoo-Konzept basiert auf drei Säulen: **Produkt, Prozess, Produktion.**

Kompaktes und skalierbares Produkt – Das Herzstück des Konzepts ist die konsequente Standardisierung und Digitalisierung von Planung und Produkt. Der BIM-basierte und zu 100 Prozent förderfähige sowie deutschlandweit baurechtskonforme Planungsbaukasten für Geschosswohnungsbau und Townhouses bildet die Grundlage für jedes nyoo-Projekt. Das Innovative: Trotz hoher Skalierbarkeit weist das Konzept eine große architektonische und städtebauliche Variabilität auf und ermöglicht es, innerhalb kürzester Zeit auf individuelle Grundstücksgegebenheiten flexibel reagieren zu können.

Stefan Dahlmanns
Stefan Dahlmanns ist verantwortlicher Geschäftsführer der Nyoo Real Estate GmbH. Der studierte Architekt, Immobilienökonom und Projektentwickler leitete von 2013 bis 2020 die Niederlassung von Instone beziehungsweise der Vorgängergesellschaft formart in Nordrhein-Westfalen. Zuvor war er als Partner für ein großes deutsches Architekturbüro in Köln tätig. Er verfügt somit über eine langjährige Erfahrung in der Entwicklung, Planung und Umsetzung von städtebaulichen und hochbaulichen Großprojekten.

Standardisierter und schnittstellenarmer Prozess – Lean Construction entwickelt sich zunehmend zum Branchenstandard für eine moderne Baustellenorganisation. nyoo geht deutlich weiter und hat den gesamten Planungs- und Entwicklungsprozess in eine digitale Prozesslandkarte überführt. Durch die Beteiligung am Unternehmen beeboard GmbH hat nyoo maßgeblich an der Entwicklung des digitalen Projektmanagement- und Kommunikations-Tools mitgewirkt, das ein kollaboratives Arbeiten innerhalb des Projektteams ermöglicht. Dadurch wird zudem eine signifikante Effizienzsteigerung erreicht sowie die Prozessqualität gesichert.

Unsere drei Säulen: Produkt, Prozess und Produktion

Effiziente und technologieoffene Produktion – Konventionelle Bauweisen werden weitergedacht und zunehmend ergänzt durch Elemente der industriellen Vorfertigung, beispielsweise im Bereich der Badezimmer, Aufzugskerne oder Balkone. Dies ermöglicht eine deutliche Bauzeiteinsparung bei gleichbleibend hoher oder sogar höherer Ausführungsqualität. Darüber hinaus wird der Blick auch in Richtung Zukunft gerichtet – beispielsweise bei der Produktion und der Verwendung nachwachsender Rohstoffe. So wurden optimale Voraussetzungen geschaffen, um den Vorfertigungsgrad in den kommenden Jahren sukzessive weiter zu erhöhen.

nyoo-Produkt als Rundum-sorglos-Paket für Dritte

„Unser Konzept steht nicht nur als klassisches Trade-Development für Investoren und private Kapitalanleger zur Verfügung, sondern wir stellen unsere Dienstleistungen auch als Totalübernehmermodell auf Drittgrundstücken für Bestandshalter, kommunale Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften bereit", so Stefan Dahlmanns. „Das Charmante: Dank unseres umfassenden Leistungsspektrums entlang der gesamten Wertschöpfungskette bieten wir unseren Kunden bezahlbaren Wohnungsbau als Rundum-sorglos-Paket aus einer Hand."

Mit dem innovativen Konzept liefert nyoo Antworten auf die Frage, wie Planen und Bauen heute und auch in Zukunft nachhaltig und effizient gestaltet werden können.

Im Mai 2023 wurde das Projekt „DUS 19" erfolgreich fertiggestellt. Dieses hatte der Bestandshalter LEG Ende 2020 noch vor Baubeginn erworben.

Visualisierung des Projekts „DUS 19" in Düsseldorf-Unterbach mit 66 überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen.

Immer gemeinsam

Gemeinschaft erleben: Parkstadt Leipzig – ein Leuchtturmprojekt

Südlich von Leipzig realisiert Instone derzeit ein einmaliges Projekt in historischer Umgebung. Das gemeinsame Ziel aller Beteiligten ist es, ein lebenswertes, zukunftsfähiges Quartier zu schaffen. Entscheidende Erfolgsfaktoren sind dabei insbesondere partnerschaftliche Zusammenarbeit und transparente Kommunikation.

Paul Kienlin (links) und Roman Richter (rechts) tauschen sich regelmäßig vor Ort zu den aktuellen Themen in der Parkstadt aus.

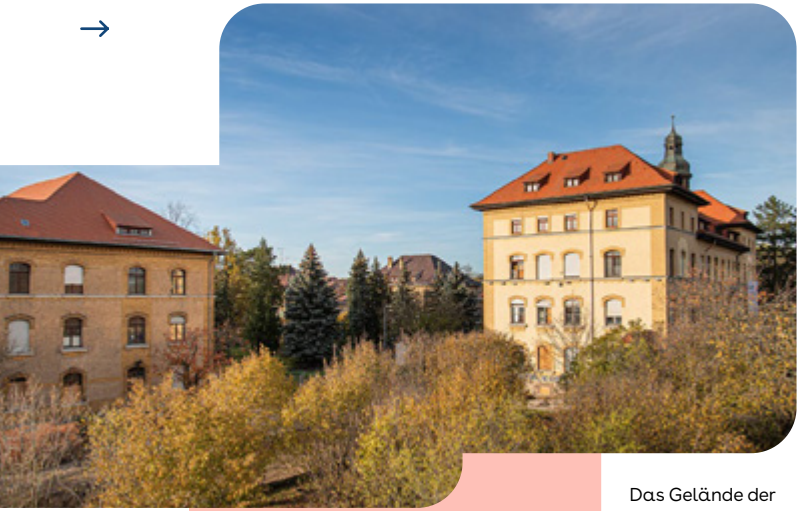
Mit der Parkstadt entwickelt Instone auf einem rund 14 Hektar großen ehemaligen Krankenhausareal ein neues Wohnquartier mit rund 600 Wohnungen. Was macht die Parkstadt Leipzig aus Ihrer Sicht zu einem Leuchtturmprojekt?

ROMAN RICHTER Die Parkstadt wurde bereits Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und zählt zu den bedeutendsten Beispielen der Pavillonbauweise in Deutschland. Dabei beeindrucken nicht nur die stilvollen Altbaufassaden, sondern auch der gewachsene Baumbestand aus über 120 Jahren. In der Parkstadt Leipzig wohnt man im wahrsten Sinne des Wortes in einem Park, der insbesondere im Frühling und im Sommer mit seiner lichtdurchfluteten Atmosphäre eine unglaublich hohe Lebensqualität mit sich bringt.

PAUL KIENLIN Als ich die Parkstadt mit meinem Start bei Instone im Jahr 2019 das erste Mal besuchte, war ich überwältigt von der Größe des Projekts und gleichzeitig von dem zum Teil maroden Zustand der denkmalgeschützten Bestandsgebäude. Ich habe eine sehr große Aufgabe auf uns zukommen sehen. Heute, vier Jahre später, ist der südliche Teil schon kurz vor der Fertigstellung und das Ergebnis kann sich mehr als sehen lassen. Hier wächst ein neues lebenswertes Wohnquartier heran, das Historie und Moderne, Alt- und Neubau, auf einzigartige Weise verbindet.

Welche Herausforderungen gab es während der Planungs- und Bauphase?

ROMAN RICHTER Auch die Stadt Leipzig war von Anfang an sehr daran interessiert, der Parkstadt neues Leben einzuhauchen, sodass diesem Projekt stets besondere Aufmerksamkeit gewidmet wurde. Das



Das Gelände der Parkstadt Leipzig und seine Gebäude zählen zu den bedeutendsten Beispielen der Pavillonbauweise in Deutschland.

Daten & Fakten

Wohneinheiten
Circa 350 Wohneinheiten entstehen in mehr als 20 unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden.

Circa 250 Wohneinheiten werden in 18 ergänzenden Neubauten realisiert.

Wohnfläche
ca. 50-250 qm
2-6 Zimmer

Lage
im Süden von Leipzig (Sachsen) im Stadtteil Dölitz-Dösen

zeigte sich beispielsweise während der langjährigen Erstellung des Bebauungsplanes in einer großen Anzahl von Abstimmungsterminen mit der Stadt.

PAUL KIENLIN Eine weitere Herausforderung bestand auch in den veränderten Marktbedingungen während der Planungsphase. Vor allem durch das gestiegene Zinsniveau waren größere und somit teurere Wohnungen weniger gefragt als kleinere Wohnungen, sodass wir hier einige Umplanungen vornehmen mussten, um die veränderte Nachfrage zu bedienen. Gleichzeitig ist die Förderlandschaft in einem stetigen Wandel begriffen, ebenso die gesetzlichen Forderungen, zum Beispiel was die Wärmeversorgung angeht. Hier ist es wichtig, flexibel darauf zu reagieren mit dem Ziel, trotz dieser Herausforderungen, energetisch hochwertige Immobilien bezahlbar zu realisieren.

Als Unternehmen sind wir davon überzeugt, dass wir in der Projektentwicklung die besten Ergebnisse erzielen, wenn wir alle Aufgaben partnerschaftlich angehen und diese gemeinsam lösen. Welche Rolle spielt das Thema bei der Realisierung der Parkstadt?

ROMAN RICHTER Partnerschaftliche Zusammenarbeit und transparente Kommunikation – sowohl intern als auch extern – waren auch hier entscheidende Erfolgsfaktoren für das Projekt. Letztlich haben alle Beteiligten ein gemeinsames Ziel: Wohnungen beziehungsweise ein lebenswertes Quartier zu errichten. Jede Herausforderung und jeder Meilenstein konnten nur als Team und in enger Abstimmung miteinander beziehungsweise mit der Stadt Leipzig gemeistert werden.

PAUL KIENLIN Das kann ich bestätigen. Vor allem bei einem Projekt dieser Größe ist ein regelmäßiger Austausch unerlässlich. Über alle Abteilungen hinweg sind alle mit an Bord – die Kaufleute, das Kundenmanagement, der Vertrieb, die Projektmanager und

Zu den Personen

Roman Richter (36) ist Leiter Kundenmanagement und Vertrieb der Instone-Niederlassung in Leipzig. Er ist seit 2014 für Instone beziehungsweise die Vorgängergesellschaft tätig. Aus vertrieblicher Sicht bringt er sich mit seinem Team seit Anfang 2019 intensiv in die Parkstadt Leipzig ein.

Paul Kienlin (33) ist Projektentwickler und seit 2019 bei Instone in Berlin beschäftigt. Seit Mitte 2023 ist er für die Projektleitung der Parkstadt Leipzig verantwortlich.

Projekt IMPACT – „Immer gemeinsam“ im Sinne einer nachhaltigen Zukunft

Insgesamt rund 30 Kolleginnen und Kollegen arbeiten seit Oktober 2022 niederlassungsübergreifend zusammen, um Erfahrungen zu ESG-Themen auszutauschen und umsetzbare Ideen zu entwickeln.

Fünf Arbeitsgruppen widmen sich in intensiver Zusammenarbeit den folgenden relevanten Nachhaltigkeitsschwerpunkten:

- **Nachhaltiger Bauen:** Untersuchung verschiedener Bauprodukte und Prüfung, wie durch intelligente Planung der Einsatz von CO_2-intensiven Materialien verringert werden kann.
- **Holzhybrid:** intensive Betrachtung und Bewertung des Baustoffs Holz
- **Quartiersinfrastruktur:** Auseinandersetzung mit den Schwerpunkten Energie, Mobilität und Wasser
- **Quartiers-IMPACT:** Untersuchung sozialer Mehrwerte im Quartier und Erarbeitung eines eigenen Scoringmodells
- **ESG Inside:** Potenzialanalyse im Arbeitsumfeld der Instone Group hinsichtlich der Veränderungsmöglichkeiten im Büro und auf der Baustelle

Die Arbeitsgruppen liefern damit einen wichtigen Beitrag, um die Zukunftsfähigkeit der Instone Group und unserer Projekte zu sichern.

Gemeinschaftliche Innovation führt zu nachhaltigem Erfolg.

Rund 2.250 m²

begrünte Dachflächen entstehen in der Parkstadt Leipzig

die Projektentwicklung. Hier wird auch viel diskutiert, aber am Ende findet man immer eine Lösung, die für alle passt. Genauso ist es auch bei der Abstimmung mit den Ämtern. Hier gab es manchmal auch verschiedene Forderungen von unterschiedlichen Behörden, zum Beispiel vonseiten des Denkmalschutzes, des Brandschutzes, oder ökologische Anforderungen. Die Kunst war es, Wege zu finden, die für alle Beteiligten akzeptabel waren – auch dies funktioniert nur durch Kompromissbereitschaft und intensive Abstimmung zwischen allen Parteien.

Wie würden Sie rückblickend die bisherigen Erfahrungen in der Parkstadt Leipzig zusammenfassen? Gibt es persönliche Highlights, die Sie besonders beeindruckt haben oder stolz machen?

PAUL KIENLIN Mich hat es besonders gefreut, zu sehen, dass unsere Arbeit vonseiten der Stadt geschätzt wird. Das macht sich vor allem dadurch bemerkbar, dass wir nun, wo die Qualität der südlichen Projekte sichtbar geworden ist, ein stärkeres Entgegenkommen spüren, wenn es beispielsweise um die Genehmigung zusätzlicher Gauben oder Balkone geht, die vorher nicht so geplant waren. Daher bin ich davon überzeugt, dass wir mit unserem partnerschaftlichen Ansatz und unserem Qualitätsverständnis alles richtig machen.

ROMAN RICHTER Der erfolgreiche Abschluss der Bebauungsplanerstellung und die baldige Fertigstellung des südlichen Teils der Parkstadt machen mich sehr stolz. Wir haben gezeigt, dass auch komplexe Projekte erfolgreich umgesetzt werden können. Besonders hervorheben möchte ich dabei die gelungene Integration von Bestands- und Neubauimmobilien in dieser einzigartigen Umgebung und damit verbunden die effiziente Zusammenarbeit der verschiedenen Teams und Fachleute, um die Vision der Parkstadt Leipzig zu verwirklichen.

An unsere Aktionäre

20 Brief des Vorstands
22 Der Vorstand
24 Bericht des Aufsichtsrats
30 Equity Story
32 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 erneut ereignisreiches Geschäftsjahr liegt hinter uns. Das Jahr 2023 darf für die Branche der Wohnentwickler eindeutig als Krisenjahr bezeichnet werden. Die sich kumulierenden Effekte vor allem aus den gestiegenen Baukosten sowie den negativen Auswirkungen des starken Zinsanstiegs auf die Unternehmensfinanzierungen und die Nachfrage nach Wohnimmobilien haben viele Unternehmen in teilweise existenzielle Schwierigkeiten gebracht. Die Instone Group hat sich in diesem sehr herausfordernden Umfeld sehr gut behauptet und die finanziellen Ziele für das Jahr 2023 vollumfänglich erreicht. Dies spricht eindeutig für die Stärke unserer Plattform. So belaufen sich die bereinigten Umsatzerlöse des Jahres 2023 auf 616 Millionen Euro. Die hohe bereinigte Rohergebnismarge von 25,1 Prozent unterstreicht erneut eine branchenführende Profitabilität. Das bereinigte Nettoergebnis von 48,2 Millionen Euro liegt schließlich sogar am oberen Rand unserer angepeilten Prognose von 40 bis 50 Millionen Euro.

Als wesentlicher Eckpfeiler unserer Unternehmensstrategie setzen wir auf eine starke Bilanz. Gerade in dem schwierigeren Marktumfeld profitieren wir gegenüber den Finanzierern, Lieferanten und Kunden von unserer sehr soliden finanziellen Aufstellung. Zum Bilanzstichtag liegt der Verschuldungsgrad bei lediglich 2,1 Prozent. Die Instone Group besitzt umfangreiche liquide Mittel von 383,6 Millionen Euro. Diese Kennzahlen konnten 2023 durch einen positiven operativen Cashflow weiter gestärkt werden.

Kruno Crepulja
Vorstandsvorsitzender und CEO

Die Instone Group verfügt weiter über einen hohen Bestand an bereits verkauften Projekten, die auch Basis dafür sind, dass aus diesen Projekten mit einem hohen Maß an Sicherheit auch weitere substanzielle Mittelzuflüsse zu erwarten sind. Von dem in der Bauphase befindlichen Projektvolumen von 2,9 Milliarden Euro sind 2,6 Milliarden Euro oder 89 Prozent bereits verkauft.

Wir gehen davon aus, dass sich aus dieser Position der Stärke gegenüber vielen Wettbewerbern auch besondere Wachstumsopportunitäten ergeben werden, die wir auch wahrnehmen wollen. Wir wollen in einem hoch fragmentierten Markt perspektivisch deutlich Marktanteile hinzugewinnen. Dabei gehen wir davon aus, dass die Krise noch nicht vorüber ist und uns 2024 noch weiter begleiten wird. Wir stellen aber insbesondere seit dem Schlussquartal 2023 eine allgemeine Verbesserung der Stimmung auf der Seite unserer privaten und auch institutionellen Kunden fest. Eine sich abzeichnende Entspannung bei den Zinsen ist

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

dafür ein wesentlicher Faktor, auch wenn wir noch keine schnelle Rückkehr zu einer normalisierten Nachfrage erwarten.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist nach wie vor immens und die herrschende Knappheit von Wohnungen in den deutschen Metropolregionen wird sich – infolge der Nettozuwanderung und der rückläufigen Bautätigkeit – in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen. Mit unserem Geschäftsmodell werden wir als leistungsfähiger und verlässlicher Partner für unsere Kunden, Lieferanten und Kommunen von diesem strukturellen Nachfrageüberhang profitieren und als Lösungsanbieter positionieren. Dies gilt insbesondere im Bereich des bezahlbaren Wohnens. Mit unserem Tochterunternehmen nyoo sind wir auf Basis standardisierter und digitalisierter Planung in Verbindung mit einer seriellen Bauweise dazu in der Lage, günstiger als der Wettbewerb zu bauen und so dem Markt dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir halten an unserem Ziel fest, dass bereits im Jahr 2030 etwa die Hälfte aller von der Instone Group entwickelten Wohnungen aus dem Segment „bezahlbarer Wohnraum" stammen soll.

Als einer der größten Wohnentwickler Deutschlands sind wir uns unserer gesellschaftlichen und ökologischen Verantwortung bewusst. Es entspricht unserem Selbstverständnis, wirtschaftliches Wachstum in Einklang zu bringen mit sozialen Erfordernissen und Aspekten des Umweltschutzes. Unser Anspruch ist es, Vorreiter in der Branche für das Themenfeld ESG zu sein. Dass dies kein Lippenbekenntnis ist, sondern gelebte Wirklichkeit, lässt sich bereits daran ablesen, dass sich gut 30 unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unterschiedlichen Arbeitsgruppen aktiv dafür engagieren, uns bei diesen Themen weiter nach vorn zu bringen. Wir haben eine klare Haltung und Kompetenzen in diesem Bereich entwickelt. Mit unserer neuen geschärften, modernen und authentischen Markenpositionierung möchten wir unser Selbstverständnis nun auch im überarbeiteten Außenauftritt zum Ausdruck bringen.

Wir gehen für das Jahr 2024 von einer moderaten Erholung der Nachfrage nach Neubauwohnungen aus. Weiterhin profitieren wir noch von einem hohen Bestand bereits verkaufter Wohnungen. Auf dieser Basis erwarten wir für 2024 bereinigte Umsatzlöse von 500 Millionen bis 600 Millionen und gehen von einem bereinigten Nettoergebnis von 30 bis 40 Millionen Euro aus. Dabei rechnen wir mit einem größeren Verkaufsvolumen von mehr als 300 Millionen Euro. Unsere Plattform hat ihre Leistungsfähigkeit auch in der Krise unter Beweis gestellt. Dies ist auf die Kompetenz und die Leistungsbereitschaft unseres gesamten Teams zurückzuführen. Dafür 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 Perspektive und Solidität unseres Geschäftsmodells fest überzeugt und werden zielstrebig daran arbeiten, das große Potenzial zu heben und das Unternehmen wieder zurück auf den Wachstumspfad zu bringen.

Ihr Kruno Crepulja

Kruno Crepulja
Vorstandsvorsitzender und CEO
Instone Real Estate Group SE

TCFD Governance

Der Vorstand

Kruno Crepulja
CEO

Andreas Gräf
COO

David Dreyfus
CFO

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 2013 war Kruno Crepulja als Geschäftsführer für die Vorgängergesellschaft der Instone Real Estate Development GmbH, die formart Management GmbH, 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.

David Dreyfus

Mitglied des Vorstands/
CFO der Instone Real Estate Group SE

David Dreyfus wurde zum 1. September 2023 zum Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group SE berufen. Durch seine Tätigkeiten, unter anderem als Partner bei dem Beratungshaus Lilja & Co. sowie als Director M&A bei Lazard, bringt er über 28 Jahre Berufserfahrung aus dem Bereich Corporate Finance und Kapitalmarkttransaktionen mit. Die Instone Group hat er bereits in der Vorbereitung und Durchführung des Börsengangs in den Jahren 2017 und 2018 beraten.

Mitglied im Vorstand seit dem 1. September 2023; bestellt bis zum 31. Dezember 2027.

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 2013 zum Geschäftsführer der Vorgängergesellschaft der Instone Real Estate Development GmbH, der formart Management GmbH, 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 2023 informiere, gestatten Sie mir zunächst einige Anmerkungen zum abgelaufenen Geschäftsjahr.

Das vergangene Jahr stand erneut unter dem Eindruck der enormen strukturellen Herausforderungen, denen sich die Immobilienbranche allgemein und insbesondere der Markt für Wohnimmobilien derzeit ausgesetzt sieht. Stark gestiegene Finanzierungs- und Baukosten, die den dringend benötigten Neubau in Deutschland massiv gebremst haben und dies auch weiterhin tun. Eine Inflation von auf das Gesamtjahr gerechnet durchschnittlich immer noch knapp 6 %, die das Verbrauchervertrauen und die Investitionsentscheidungen nachhaltig negativ beeinflusst hat. Hinzu kommen andauernde oder wieder entfachte geopolitische Konflikte und wirtschaftspolitische Unsicherheiten, die diesen Effekt weiter verstärken. Letztere werden beispielsweise klar sichtbar bei der Wohnimmobilienwirtschaft und damit auch bei der für uns so wichtigen Frage nach der Verlässlichkeit von Rahmenbedingungen für die Förderlandschaft von Neubauprojekten.

Umso mehr freut es mich, dass sich unser Unternehmen in diesem weiterhin extrem herausfordernden Umfeld und trotz all dieser Widrigkeiten, von denen ich nur einzelne herausgegriffen habe, sehr gut geschlagen hat. Zurückzuführen ist das auf die frühzeitigen richtigen Weichenstellungen, die die Instone Group mit Entschlossenheit und Fokussierung vorgenommen hat – und die sich jetzt zum wiederholten Male auszahlen: zurückhaltende Akquisitionsaktivitäten, Maßnahmen zur weiteren Effizienzsteigerung wie etwa Prüfung und Anpassung der bestehenden Projektpipeline auf veränderte Nachfrage- und Förderbedingungen, Stärkung der Bilanz – nur um einige der Erfolgsfaktoren hier herauszugreifen.

Dies vorausgeschickt, war unsere Gremienarbeit im vergangenen Geschäftsjahr unverändert von der umfassenden und regelmäßigen Beschäftigung mit der aktuellen Lage des Unternehmens und der Strategie des Vorstands geprägt. Ich bin vor diesem Hintergrund fest davon überzeugt – und ich spreche hier für den gesamten Aufsichtsrat –, dass wir durch unsere strategische Ausrichtung und unser darin verankertes Engagement für Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung sehr gut aufgestellt sind, um die anhaltenden Herausforderungen auch künftig weiterhin erfolgreich zu bewältigen – und dabei gleichzeitig die sich ergebenden Chancen für unseren Unternehmenserfolg zu nutzen.

Ich darf in diesem Zusammenhang die Gelegenheit nutzen, kurz die Vorstands- und Aufsichtsratspersonalien des letzten Jahres ausdrücklich zu erwähnen: Zum einen ist es uns gelungen, die in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres vakant gewordene Position des Finanzvorstands mit David Dreyfus, einem international anerkannten und sehr erfahrenen Corporate-Finance- und Kapitalmarktspezialisten, hochkarätig nachzubesetzen. Zum anderen hat aber auch unser Aufsichtsrat im vergangenen Geschäftsjahr personelle wie auch strukturelle Veränderungen erfahren. Durch die Erweiterung des Gremiums um eine Person und der Besetzung mit Sabine Georgi haben wir mit der Unterstützung unserer Aktionäre das Profil des Aufsichtsrats zu Nachhaltigkeitsthemen weiter gestärkt und zudem unseren eingeschlagenen Weg zur Steigerung des Anteils weiblicher Mitglieder in unserem Gremium konsequent umgesetzt. Mit der Bestellung von Stefan Mohr als Vertreter unseres größten Einzelaktionärs Activum SG Capital berücksichtigt die Zusammensetzung unseres Gremiums zudem – entsprechend guter Corporate Governance – die aktuelle Aktionärsstruktur der Instone Group.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats bedanke ich mich bei Dr. Foruhar Madjlessi für die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie die hervorragende Arbeit während seiner Amtszeit. Auch Thomas Hegel möchte ich sehr herzlich für seine Arbeit in unserem Aufsichtsrat danken. Er war seit 2019 ein wichtiger Impulsgeber in unserem Gremium.

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 2023 informieren.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens überwacht und stand ihm beratend zur Seite. GRI 2-17

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

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

Im vergangenen Geschäftsjahr hielt der Aufsichtsrat insgesamt 14 Sitzungen ab, wobei er regelmäßig, beispielsweise im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Herrn Dr. Foruhar Madjlessi aus dem Vorstand und der Kandidatensuche für diese Position samt deren Besetzung oder aber der Selbstevaluierung seiner eigenen Tätigkeit, auch ohne den Vorstand getagt hat. Insgesamt fünfmal fanden Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren statt. Kein Mitglied des Aufsichtsrats war bei mehr als zwei Sitzungen nicht anwesend.

Die Übersicht über die Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2023 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 ↗ http://ir.de.instone-group.de/websites/instonereal/German/5650/vorstand-_-aufsichtsrat.html abgerufen werden.

Wesentliche Themen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse

Im ersten Quartal 2023 hielt der Aufsichtsrat insgesamt sechs Sitzungen ab. Im Rahmen dieser Sitzungen beschäftigte er sich unter anderem eingehend mit der Unternehmensplanung und dem Budget 2023 und stimmte den diesbezüglichen Vorlagen des Vorstands nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand zu. Ebenso beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit den Überlegungen des Vorstands hinsichtlich des Aufbaus eines Vertriebskanals über Fondsstrukturen sowie der Suche nach einer potenziellen Kandidatin für die Wahl zum Aufsichtsrat. Ferner behandelte er in seiner Bilanzsitzung im März zunächst eingehend den testierten Jahresabschluss und den Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2022 und stellte diesen anschließend fest beziehungsweise billigte diesen. Zudem beschloss der Aufsichtsrat den Gewinnverwendungsvorschlag und den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022. Darüber hinaus behandelte er den an die Hauptversammlung zu erstattenden Bericht des Aufsichtsrats und den gemeinsamen Vergütungsbericht 2022 sowie die Zielerreichung für die Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2022, die er auf der Grundlage der Empfehlungen des Vergütungsausschusses festlegte. Der Aufsichtsrat ließ sich ferner über den Gang der Geschäfte berichten und befasste sich mehrfach intensiv mit der Beendigung des Vorstandsmandats von Dr. Foruhar Madjlessi sowie der Nachbesetzung der Position des Finanzvorstands.

Im zweiten Quartal 2023 tagte der Aufsichtsrat insgesamt sechsmal. In den ersten beiden Sitzungen im April 2023 waren unter anderem die Agenda für die ordentliche Hauptversammlung 2023 sowie die Beschlussempfehlungen des Aufsichtsrats sowie seine Vorschläge für die vorgesehenen Wahlen zum Aufsichtsrat Gegenstand der Erörterungen. In der dritten Aufsichtsratssitzung im April 2023 ließ sich das Gremium turnusmäßig über den Gang der Geschäfte berichten und befasste sich unter anderem erneut mit den Personalia im Zusammenhang mit den für die ordentliche Hauptversammlung 2023 vorgesehenen Wahlen zum Aufsichtsrat sowie der Durchführung der Hauptversammlung als Präsenzveranstaltung, der er entsprechend dem Vorschlag des Vorstands zustimmte. In dieser Sitzung befasste der Aufsichtsrat sich ferner intensiv mit Fragen der Vorstandsvergütung, darunter die vom Aufsichtsrat festzulegenden Ziele für die kurzfristige und langfristige variable Vorstandsvergütung. Schließlich war die Wahl des Ersatzversammlungsleiters für die Hauptversammlung Gegenstand dieser Sitzung.

In der Sitzung am 14. Juni 2023 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Nachbereitung der ordentlichen Hauptversammlung 2023 und beschloss die Besetzung der Aufsichtsratsausschüsse.

Im vierten Quartal 2023 hielt der Aufsichtsrat insgesamt zwei Sitzungen ab. Gegenstand der Sitzung am 17. Oktober 2023 war insbesondere der Bericht des Vorstands über den Gang der Geschäfte. Die letzte Sitzung des Geschäftsjahres fand am 6. Dezember 2023 statt. In dieser erstattete der Vorstand dem Aufsichtsrat erneut seinen regelmäßigen Bericht zum Gang der Geschäfte und präsentierte dem Aufsichtsrat den Vorentwurf für die Unternehmensplanung und das Budget für das Geschäftsjahr 2024. Dies wurde eingehend erörtert. Der Vorstand stellte anlässlich dieses Tagesordnungspunkts zudem ausführlich den Planungsprozess vor. In der Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat außerdem eingehend mit der Effizienz seiner eigenen Tätigkeit und unterzog diese einer entsprechenden Prüfung. Zudem verabschiedete der Aufsichtsrat die gemeinsame Entsprechenserklärung zum DCGK 2023, befasste sich mit der Zielgröße für weibliche Mitglieder im Aufsichtsrat, die er im Rahmen dessen auf mindestens 33 % seiner Mitglieder anhob, und verabschiedete ein aktualisiertes Kompetenzprofil und Diversitätskonzept sowie eine aktualisierte Qualifikationsmatrix für die Mitglieder des Aufsichtsrats. Schließlich behandelte er in der Sitzung eingehend verschiedene Themen der Vorstandsvergütung, darunter die persönlichen Ziele der Vorstandsmitglieder für die kurzfristige variable Vergütung 2023 einschließlich einer Erörterung des Status der Zielerreichung.

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 2023/Übersicht über Sitzungsteilnahme

TABELLE 002

	Stefan Brendgen	Dr. Jochen Scharpe	Dietmar P. Binkowska	Thomas Hegel	Christiane Jansen	Stefan Mohr	Sabine Georgi	Schriftliche AR-Beschlüsse
Aufsichtsrat								
23.01.[1]	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja			
06.02.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja			
27.02.[1]	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja			
13.03.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja			
20.03.[1]	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja			
24.03.[1]	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja			
03.04.[1]	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja			
06.04.[1]	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja			
14.04.[1]	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja			
17.04.[1]	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja			
19.04.	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein			
14.06.	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja		
17.10.	Ja	Ja	Ja		Ja	Ja	Ja	
06.12.	Ja	Ja	Ja		Ja	Ja	Ja	
Gesamt	**14/14**	**14/14**	**14/14**	**11/11**	**12/14**	**3/3**	**2/2**	**5**
Prüfungsausschuss								
06.02.[2]	Ja	Ja		Ja				
13.03.	Ja	Ja		Ja				
19.04.[2]	Ja	Ja		Ja				
07.06.	Ja	Ja		Nein				
12.09.	Ja	Ja				Ja		
05.12.	Ja	Ja				Ja		
Gesamt	**8/8**	**8/8**		**5/6**		**2/2**		**–**
Vergütungsausschuss								
13.03.	Ja	Ja	Ja					
19.04.	Ja	Ja	Ja					
06.12.	Ja	Ja	Ja					
Gesamt	**3/3**	**3/3**	**3/3**					**–**
Nominierungsausschuss								
Keine Sitzungen 2023								
Gesamt								1

[1] Virtuelle Sitzung (Telefon- oder Videokonferenz).

[2] Jeweils gemeinsame Sitzung Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss und zusätzliche Sitzung Prüfungsausschuss.

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 im vergangenen Geschäftsjahr im schriftlichen Verfahren gefassten fünf Beschlüsse des Aufsichtsrats betrafen unter anderem die Verabschiedung der Erklärung zur Unternehmensführung, die Beschluss- und Wahlvorschläge an die ordentliche Hauptversammlung 2023, die Bestellung von Herrn David Dreyfus zum Finanzvorstand der Gesellschaft, die interimistische Übernahme der CFO-Zuständigkeiten durch den Vorstandsvorsitzenden sowie die Zustimmung zur Aufstockung der bestehenden Beteiligung an dem Digital Joint Venture „beeboard GmbH". GRI 2-18

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Um die Tätigkeit und die Aufgabenwahrnehmung des Aufsichtsrats effizient zu gestalten, verfügte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 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 182.

Prüfungsausschuss

Mitglieder des Prüfungsausschusses (Audit Committee) waren im Berichtsjahr Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender), Stefan Brendgen, Thomas Hegel (bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Juni 2023) und Stefan Mohr (seit dem 14. Juni 2023). Im Berichtsjahr hielt der Prüfungsausschuss acht Sitzungen ab. Schriftliche Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Zu den Themen, mit denen sich der Prüfungsausschuss im Berichtszeitraum befasst hat, zählten unter anderem: die personelle Besetzung der internen Revision, die Empfehlung an das Aufsichtsratsplenum zur Genehmigung der Planung und des Budgets 2023 sowie zur Billigung beziehungsweise Feststellung des Konzern- und Jahresabschlusses 2022, der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2022, die Empfehlung für den Wahlvorschlag bezüglich des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers, die bestehende Finanzierungsstruktur auf Gesellschafts- und Projektebene, Pflichten der Gesellschaft unter bestehenden Finanzierungsverträgen, der Prüfungsplan und die Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers und die Erteilung des Prüfungsauftrags, der Fast-Close-Prozess im Rahmen der Quartals- und Halbjahresfinanzberichterstattung sowie der Vorentwurf für die Unternehmensplanung und das Budget für das Geschäftsjahr 2024.

Intensiv setzte sich der Prüfungsausschuss zudem in mehreren Sitzungen mit der aktuellen Ausgestaltung des internen Kontrollsystems der Instone Group und dessen Weiterentwicklung auseinander. Ferner befasste er sich im Kalenderjahr mehrfach mit der Arbeit der internen Revision der Gesellschaft, darunter insbesondere mit dem Revisionsjahresbericht 2022/2023 und der personellen Ausstattung der internen Revision. Schließlich befasste sich der Prüfungsausschuss intensiv mit dem Risikomanagementsystem und der Risikoberichterstattung.

Der Vorsitzende im abgelaufenen Geschäftsjahr des Prüfungsausschusses hat zudem turnusmäßig von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von den Leitern der Zentralbereiche der Gesellschaft zu ausgewählten Themen unmittelbar Auskunft einzuholen.

Nominierungsausschuss

Mitglieder des Nominierungsausschusses waren im Berichtsjahr Thomas Hegel (Vorsitzender und Ausschussmitglied bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Juni 2023), Stefan Brendgen (Vorsitzender seit dem 14. Juni 2023), Dr. Jochen Scharpe (bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Juni 2023), Christiane Jansen und Stefan Mohr (seit dem 14. Juni 2023). Der Nominierungsausschuss hielt im Berichtsjahr keine Sitzung ab. Er fasste einen schriftlichen Beschluss.

Gegenstand des im schriftlichen Verfahren gefassten Beschlusses des Nominierungsausschusses war der Vorschlag an den Gesamtaufsichtsrat 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 2023 Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender), Stefan Brendgen und Dr. Jochen Scharpe. Der Vergütungsausschuss hielt insgesamt drei Sitzungen im Berichtsjahr ab. Der Ausschuss fasste im Berichtsjahr keinen Beschluss im schriftlichen Verfahren.

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 an den Gesamtaufsichtsrat zur Festlegung der Vorstandsvergütung 2022, den Empfehlungen an den Gesamtaufsichtsrat bezüglich der Zielfestlegung für die variable Vorstandsvergütung, dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 sowie dem Status der Zielerreichung bezüglich der kurzfristigen variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2023 befasst.

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 im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat zusätzlich zu und außerhalb seiner Sitzungen zu strategischen Themen mit dem Vorstand ausgetauscht. Im Fokus standen im vergangenen Jahr unter anderem die strategische Weiterentwicklung des bestehenden Geschäfts und das makroökonomische Umfeld, die Weiterentwicklung der Instone Group in den Bereichen ESG und Digitalisierung sowie die Aktienkursentwicklung.

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 der Instone Group, die Vertriebsaktivitäten, die Baukostenentwicklung, die Entwicklung des Aktienkurses sowie grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, -strategie und -organisation. Über die wirtschaftliche Entwicklung der Instone Group 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 die Aufstockung der strategischen Beteiligung an der beeboard GmbH –, 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 die Besetzung der Position des Finanzvorstands infolge des Ausscheidens von Herrn Dr. Foruhar Madjlessi aus dem Vorstand, die Kandidatensuche und die Vorschläge für die Besetzung zweier Sitze im Aufsichtsrat, die Zielgröße für die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat, die Vorstandsvergütung sowie das Kompetenzprofil und die Qualifikationsmatrix für den Aufsichtsrat.

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2023 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 2023 auf Seite 182 abgedruckt und ebenfalls auf der Website der Gesellschaft im Bereich Investor Relations unter Instone Group-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 182 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 aufsichtsratsspezifischen Themen, etwa durch Übernahme der im Rahmen dessen anfallenden erforderlichen Kosten.

Personelle Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2023 hat es sowohl im Vorstand als auch im Aufsichtsrat personelle Veränderungen gegeben.

Herr Dr. Foruhar Madjlessi ist aus dem Vorstand mit Wirkung zum 31. August 2023 ausgeschieden, nachdem sein bestehendes Vorstandsmandat einvernehmlich beendet wurde. Die infolgedessen vakant gewordene Position des Finanzvorstands hat der Aufsichtsrat mit David Dreyfus nachbesetzt. Er wurde mit Wirkung zum 1. September 2023 bis zum 31. Dezember 2027 zum Mitglied des Vorstands bestellt.

Mit Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung 2023 am 14. Juni 2023 ist Thomas Hegel aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausgeschieden, nachdem er sein Mandat mit Wirkung zu diesem Zeitpunkt vorzeitig niedergelegt hatte. Als neues Mitglied des Aufsichtsrats wurde Stefan Mohr von der ordentlichen Hauptversammlung 2023 bis zur ordentlichen Hauptversammlung bestellt, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt. Neu im Aufsichtsrat ist auch Sabine Georgi. Sie wurde von der ordentlichen Hauptversammlung 2023 für den gleichen Zeitraum in den Aufsichtsrat gewählt und besetzt infolgedessen den ebenfalls von der Hauptversammlung 2023 neu geschaffenen sechsten Sitz des Aufsichtsrats.

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 12. September 2023 eingehend mit dem Abschlussprüfer besprochen und entsprechend festgelegt.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 am 11. März 2024 zur Verfügung gestellt.

Der Bericht wurde in der Sitzung des Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Plenums am 11. März 2024 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 beziehungsweise 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 2023 und dem zusammengefassten Lagebericht am 11. März 2024 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Nach eingehender eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2023 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 ordentliche Hauptversammlung 2024 zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft und abgewogen und sich ihm angeschlossen.

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

Essen, den 11. März 2024

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 die Instone Group mittelfristig von einer strukturell wachsenden Nachfrage und einem gleichzeitig geringen Angebot an Wohnraum vor allem in den Metropolregionen.

Die Instone Group ist einer der wenigen Entwickler mit einer deutschlandweiten Präsenz, die sich auf attraktive Lagen in den wichtigsten Metropolen und deren Einzugsgebiete fokussieren. 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 gut 25 % wider, die trotz der aktuellen Marktschwäche und Kosteninflation behauptet werden kann. Dies eröffnet der Instone Group unter anderem auch Handlungsspielräume in der Preisgestaltung.

Produktinnovation nyoo verspricht zusätzliches Wachstumspotenzial:

Das innovative Produkt nyoo für bezahlbares Wohnen verschafft der Instone Group einen deutlichen Wettbewerbsvorsprung und bietet erhebliches Wachstumspotenzial. Das Unternehmen 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. Dieses Produkt ist auch prädestiniert für das Wachstumsfeld des geförderten Wohnungsbaus. Der Ausbau des nyoo-Geschäfts ist ein ganz wesentlicher Pfeiler der mittelfristigen Wachstumsstrategie. Mittelfristig soll so bis 2030 der jährliche Erlösanteil des Produktbereichs bezahlbares Wohnen auf mindestens 50 % gesteigert werden.

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

Das zum 31. Dezember 2023 gesicherte Projektportfolio mit einem erwarteten Verkaufsvolumen in Höhe von 7,0 Mrd. Euro bietet ein hohes Maß an Visibilität für künftige Erträge.

Von den 7,0 Mrd. Euro befinden sich Projekte mit einem Umsatzvolumen von circa 2,9 Mrd. Euro in der Bauphase. Davon sind zum 31. Dezember 2023 bereits Wohnungen mit einem Umsatzvolumen von rund 2,6 Mrd. Euro oder rund 89 % verkauft. Dies bietet ein hohes Maß an Sicherheit hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cashflows und bietet damit eine starke Risikoabsicherung, insbesondere in der aktuellen Schwächephase des Marktes.

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

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

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

Die Instone Group verfügt über eine starke Bilanz, die im Jahr 2023 noch weiter gestärkt werden konnte. Dies stellt insbesondere im aktuellen Branchenumfeld einen besonderen Wettbewerbsvorteil dar. Eine niedrige Verschuldungsquote zum Bilanzstichtag spiegelt sich in der Verschuldungskennzahl von 2,1 (Nettofinanzverbindlichkeiten/EBITDA) und einer Relation von Nettofinanzverbindlichkeiten zu Vorratsvermögen (Loan-to-Cost-Ratio) von 15,1 % wider. Zudem verfügt das Unternehmen zum 31. Dezember 2023 über eine Liquidität von 383,6 Mio. Euro. Die Instone Group besitzt somit einen ausreichenden finanziellen Spielraum, um Chancen im Bereich der Projektakquisition im weiteren Jahresverlauf nutzen zu können.

Klares Bekenntnis zur Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung:

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Eckpfeiler der Unternehmensstrategie. Die Instone Group unterstützt die Klimaziele der EU und der Bundesregierung und hat strebt an, bis 2045 CO_2-Neutralität zu erreichen. Es ist insgesamt unser Anspruch, eine Vorreiterrolle in puncto Nachhaltigkeit in der Branche einzunehmen. Die auf ESG-Ratings spezialisierte Ratingagentur Sustainalytics hat die Instone Group auch im Jahr 2023 erneut unter den besten 3 % der globalen Immobilienentwickler bewertet.

TCFD-Strategie

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 Group-Aktie

Der deutsche Aktienmarkt konnte mit dem Leitindex DAX, trotz starker unterjähriger Schwankungen, das Gesamtjahr 2023 mit deutlichen Zugewinnen abschließen. Mit einer starken Performance im Schlussquartal legte der DAX insgesamt 20,3 % zu. Dabei konnte im Dezember auch ein neues Rekordhoch markiert werden.

Die Märkte wurden stark von der Inflations- und Zinsentwicklung beeinflusst. Die infolge der sprunghaft gestiegenen Inflation eingeleitete restriktivere Geldpolitik der internationalen Notenbanken mündete so unter anderem in zehn aufeinanderfolgenden Zinserhöhungsschritten der Europäischen Zentralbank bis September 2023. Eine rückläufige Inflation weckte dann bei den Marktteilnehmern im vierten Quartal verstärkt die Hoffnung, dass der Zinsgipfel erreicht sei und mit einer Entspannung von der Zinsseite gerechnet werden könne. Dies war auch der wesentliche Katalysator für eine starke Kursperformance im Schlussquartal.

Weitere wesentliche kursbeeinflussende Faktoren waren im März die negativen Nachrichten aus dem Finanzsektor in den USA und auch in Europa, die aber beherrscht werden konnten. Geopolitische Spannungen in Verbindung mit den daraus abzuleitenden negativen wirtschaftlichen Implikationen begleiteten auch im Jahr 2023 die Märkte in hohem Maße. Ein Höhepunkt war dabei die Sorge vor einer Eskalation des Nahostkonflikts in Israel, die die Märkte im Oktober vorübergehend unter Druck setzte, woraufhin schließlich zum Jahresende die starke Erholung folgte.

Als zinssensitiver Sektor standen die Immobilienaktien in der Diskussion hinsichtlich der Zinsentwicklung besonders im Fokus. Bei einer hohen unterjährigen Schwankung der Kurse erzielte der Benchmark-Index der deutschen Immobilienaktien EPRA/NAREIT Germany im Jahr 2023 schließlich eine positive Kursperformance von 27,7 % und konnte sich damit noch besser entwickeln als der DAX.

Die Entwicklung der Instone Group-Aktie stand neben den beschriebenen Makrofaktoren zusätzlich unter dem Einfluss zahlreicher negativer Nachrichten aus der Branche der deutschen Wohnentwickler, einschließlich größerer Unternehmensinsolvenzen. Gestiegene Zinsen, die vor allem die Nachfrageseite, aber auch die Kostenseite belasteten, sowie höhere Baukosten haben im Jahr 2023 viele Wettbewerber unter teilweise erheblichen Druck gesetzt. In diesem Umfeld verzeichnete die Instone Group-Aktie bei einem Xetra-Schlusskurs von 7,30 Euro eine negative Kursperformance von 9,5 %. Die Aktionäre profitierten hingegen von der Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,35 Euro pro Aktie, die zum Zeitpunkt des Ex-Tages nach der Hauptversammlung 2023 einer Dividendenrendite von 6,4 % entsprach. So wies die Instone Group-Aktie in Summe nur einen leicht negativen Total Return im Gesamtjahr 2023 auf. Die Aktie erreichte ihren Höchststand mit 9,62 Euro am 2. Februar 2023 (Basis: Xetra-Schlusskurs) und den Tiefststand am 2. Juni 2023 bei 4,99 Euro. Die Marktkapitalisierung der Instone Group lag am Jahresende bei 343 Mio. Euro (Vorjahr: 379 Mio. Euro).

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

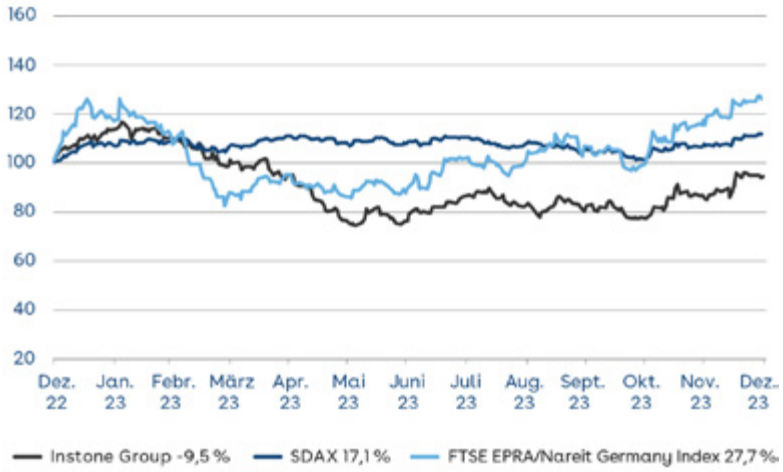
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Entwicklung der Aktie vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

Indexiert, 31.12.2022 = 100 %
Historische Kurse (Schlusskurse Xetra)

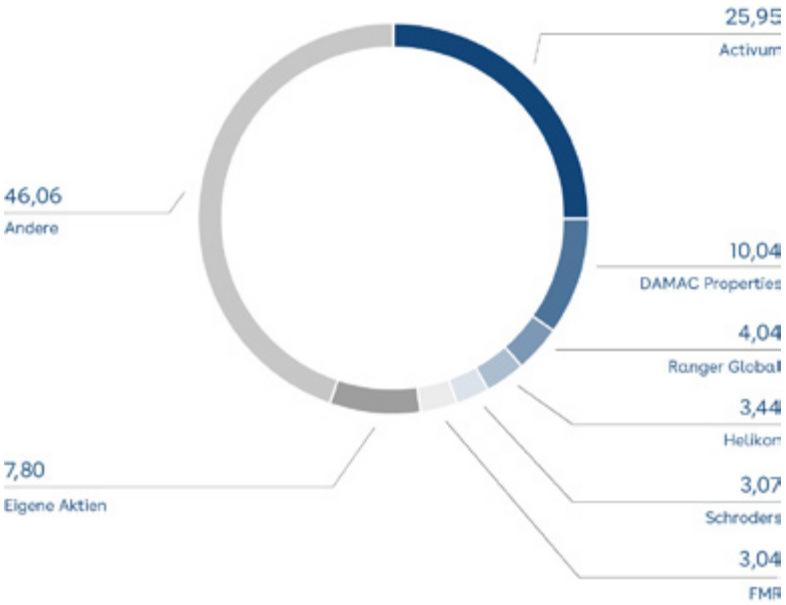


Quelle: Bloomberg, 12. Januar 2024

Wesentliche Anteilseigner

Stand: 31.12.2023

Anteil in %



Quelle: Stimmrechtsmitteilungen nach Wertpapierhandelsgesetz

Aktionärsstruktur und Aktienrückkaufprogramm

Bei den beiden größten Aktionären blieb der Anteilsbesitz im Jahr 2023 nahezu unverändert. Die übrigen Aktionäre sind dem Streubesitz zuzuordnen.

Im März 2022 startete die Instone Group erstmals ein Aktienrückkaufprogramm und machte damit von der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. Juni 2019 Gebrauch. Im Zeitraum vom 18. März bis 24. Oktober 2022 wurden für insgesamt 25,4 Mio. Euro 2.349.416 Aktien erworben – dies entspricht 5 % des Grundkapitals. Vom 26. Oktober 2022 bis zum 6. Februar 2023 lief das zweite Aktienrückkaufprogramm, in dessen Rahmen noch einmal 1.349.417 Aktien zurückgekauft wurden. Der Anteil eigener Aktien belief sich seitdem auf insgesamt 7,8 % des Grundkapitals. Die erworbenen Aktien können zu allen gesetzlich zulässigen Zwecken verwendet werden, wobei eine Einziehung der Aktien nicht ausgeschlossen wird. Über den

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

aktuellen Stand des Programms berichten wir wöchentlich auf unserer ↗ Investor-Relations-Website.

Unter Berücksichtigung der beiden größten Aktionäre, die nicht dem Streubesitz zugeordnet werden, und der eigenen Aktien, liegt der Streubesitz zum Bilanzstichtag gemäß der Definition der Deutschen Börse bei 56,22 %.

Investor-Relations-Aktivitäten

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr standen wir im intensiven Austausch mit bestehenden und potenziellen Aktionären sowie weiteren Stakeholdern. Insgesamt hat der Vorstand im vergangenen Jahr unter anderem sechs Roadshows durchgeführt und an zehn Investorenkonferenzen in Europa teilgenommen. Einigen Investoren haben wir dabei auch wieder vor Ort unsere Bauprojekte vorgestellt. Die Hauptversammlung am 14. Juni 2023 wurde nach der Coronapandemie wieder als Präsenzveranstaltung im Atlantic Hotel in Essen durchgeführt, um so wieder in den direkten Austausch mit unseren Aktionären treten zu können.

Aktuell erstellen fünf Analysten regelmäßig Research-Berichte. Davon geben derzeit drei Analysten Kaufempfehlungen ab und zwei Analysten sprechen die Empfehlung „Halten" aus. Das durchschnittliche Kursziel liegt bei 10,00 Euro (Stand November 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 5. Juni 2024 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von 0,33 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie auszuschütten (Vorjahr: 0,35 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 2023

Erstnotierung	15.02.2018
Gesamtaktienanzahl	46.988.336
Grundkapital	46.988.336 Euro
Streubesitz	56,22 %
ISIN	DE000A2NBX80
WKN	A2NBX8
Börsenkürzel	INS
Aktienart	Auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)

Schlusskurs Xetra (31. Dezember 2023)	7,30 Euro
Dividendenvorschlag für 2023:	0,35 Euro je Aktie
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2023)	343 Mio. Euro
Höchstkurs Xetra (2. Februar 2023)	9,62 Euro
Tiefstkurs Xetra (2. Juni 2023)	4,99 Euro
Durchschnittliches Tageshandelsvolumen	Circa 57 Tsd. Stück

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

Burkhard Sawazki
Head of IR and Capital Market Communication & Strategy
Telefon: +49 201 45355-137
Mobil: +49 173 2606034
E-Mail: investorrelations@instone.de

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

36 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

36 Geschäftsmodell und Organisationsstruktur
39 Marktumfeld und regulatorische Bedingungen
42 Strategie
45 Unternehmenssteuerung
46 Steuerungskennzahlen

48 NACHHALTIGKEITSBERICHT (UNGEPRÜFT)

48 Allgemeine Prinzipien und Anforderungen
50 Geschäftsmodell und Strategie
70 Umwelt
105 Social
120 Governance

129 WIRTSCHAFTSBERICHT

129 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
132 Gesamtaussage zum Geschäftsjahr
133 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
146 Projektgeschäft im Überblick
153 Instone Real Estate Group SE

156 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

174 PROGNOSEBERICHT

176 SONSTIGE ANGABEN

176 Übernahmerechtliche Angaben
182 Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
197 Aufstellung
198 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

Die Instone Real Estate Group SE (nachfolgend auch „Instone Group" genannt) zählt zu den führenden Entwicklern von Wohnimmobilien in Deutschland. Die Aktie ist im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Die Instone Group entwickelt Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnraum, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. Bundesweit sind 441 Mitarbeitende an neun Standorten tätig. Zum 31. Dezember 2023 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 45 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 7,0 Mrd. Euro und 14.252 Einheiten. GRI 2-7

Das Entwicklungsportfolio konzentriert sich mit circa 87,6 % (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) traditionell auf die wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Köln/Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart). Etwa 12,4 % 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 die Instone Group unter der Marke nyoo bezahlbare Neubauwohnungen in den Metropolrandlagen und gut angebundenen B- und C-Städten. Das nyoo-Produkt soll gemäß der Strategie der Instone Group zum wesentlichen mittelfristigen Wachstumstreiber des Unternehmens ausgebaut werden. Mithilfe der Nyoo Real Estate GmbH soll schon im Jahr 2030 etwa die Hälfte aller von der Instone Group entwickelten Immobilien aus dem Segment „bezahlbarer Wohnraum" stammen (siehe auch Kapitel „Strategie" auf Seite 42).

Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette

Die Instone Group ist der einzige börsennotierte Entwickler mit ausschließlichem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland, der zudem die gesamte Wertschöpfungskette, Abbildung 001, abdeckt. Wir bieten 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 Group-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 Standorte der Instone Group 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 47 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Zur Unternehmenssteuerung setzt die Instone Group ein integriertes Risikomanagementsystem ein und nutzt Berichts- und Planungstools, um Entwicklungsrisiken zu minimieren. Nach der deutschen Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) hat das Unternehmen beispielsweise 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 der Instone Group erheblich. Die Instone Real Estate Group SE handelt als strategische Management-Holding; die Tochtergesellschaft 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

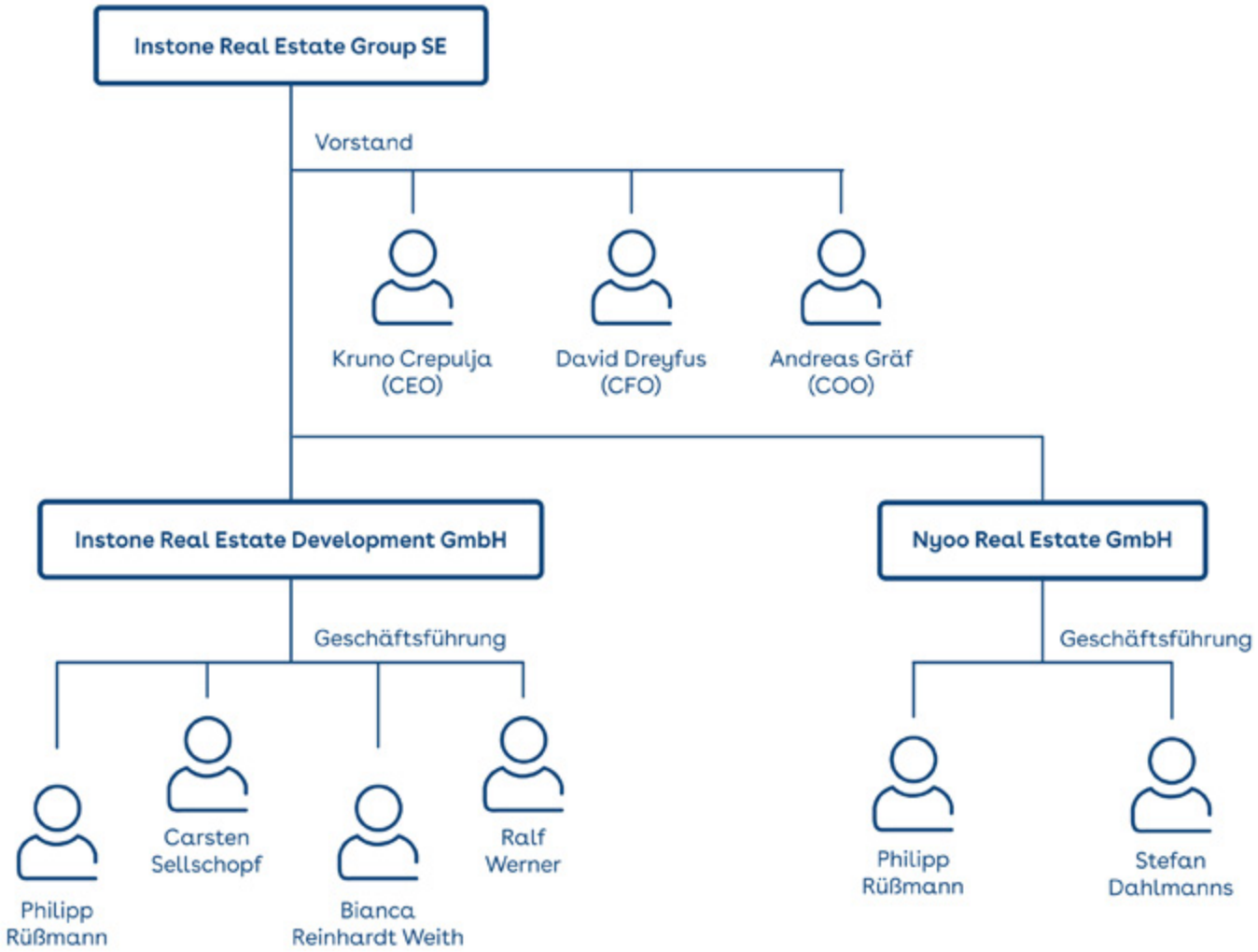
Zahl der Beschäftigten leicht gesunken

Im Zuge der aktuellen Branchenkrise haben wir den Fokus zunehmend auf die Kostensituation gelegt und den Plattformaufwand reduziert. Dies ging auch mit einem Rückgang der Zahl der Mitarbeitenden einher. Zum 31. Dezember 2023 waren insgesamt 441 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Instone Group beschäftigt. Dies bedeutet ein Minus von 9,6 % gegenüber dem Bilanzstichtag 2022 (Vorjahr: 488 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 Group (Stand: 31. Dezember 2023)

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 deutlichen Zinsanstiegs

Die Instone Group ist einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland und mit einer deutschlandweiten Präsenz in allen wichtigen Metropolregionen aktiv. Das Marktumfeld in der Immobilienbranche hat sich erheblich verändert. Dies ist durch den deutlichen Anstieg der Inflation, die auch eine deutliche Erhöhung der Baukosten zur Folge hatte, aber auch insbesondere durch eine deutlich restriktivere Geldpolitik als Folge der inflationären Tendenzen bedingt. Die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) hatten schließlich auch einen historischen Anstieg der zehnjährigen Hypothekenzinsen in Deutschland zur Folge. Diese stiegen ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau von unter 1,0 % im Jahr 2021 auf rund 4,2 % im Herbst 2023. Dies hatte erheblich negative Auswirkungen auf die Nachfrage sowohl vonseiten privater als auch institutioneller Investoren.

Die rückläufige Nachfrage nach Neubauwohnungen hat sich auch bereits negativ auf die Angebotsseite ausgewirkt. Ein erwarteter Rückgang der Baufertigstellungen wird damit den strukturellen Nachfrageüberhang auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter verschärfen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Flüchtlingskrise zu einem zusätzlichen Anstieg der Nachfrage geführt hat. Der Rückgang der Bautätigkeit hat hingegen zu einer gewissen Entspannung bei den Baukosten geführt, die sich dementsprechend in der zweiten Jahreshälfte 2023 stabilisiert haben.

Wettbewerbsumfeld

In einem fragmentierten Wettbewerbsumfeld sieht sich die Instone Group 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.

Gerade in der aktuellen Branchenkrise, die zu einem Anstieg von Insolvenzen von Immobilienentwicklern geführt hat, profitiert die Instone Group von ihrer Finanzstärke, die sich in einem sehr niedrigen Verschuldungsgrad und einer hohen Liquidität ausdrückt. Dies ist insbesondere in einem Wettbewerbsumfeld, das von vielen regionalen Anbietern mit einer schwachen Finanzausstattung geprägt ist, ein besonderes Differenzierungsmerkmal. In einem schwierigen Finanzierungsumfeld hat die Instone Group weiter uneingeschränkten Zugang zu neuen Finanzierungen, was unter anderem die Aufnahme eines neuen Schuldscheindarlehens im Schlussquartal bestätigt. Nach unserer Einschätzung ist unsere Finanzstärke unter anderem ein wichtiges Argument im Vertrieb gegenüber unseren Kunden sowie unseren Nachunternehmern und eröffnet uns die Möglichkeit, Chancen bei Projektakquisitionen wahrzunehmen, sobald sich der Markt stabilisiert.

Weitere Informationen zur Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts im abgelaufenen Geschäftsjahr finden Sie im Kapitel „Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ ab Seite 129.

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 Neubauaktivität – zu einer nachhaltigen Verknappung von Wohnraum in den Metropolregionen.

Die Instone Group 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 die Instone Group eng und kontinuierlich und stimmt ihre Unternehmenstätigkeiten auf die neue Gesetzgebung ab. Wir pflegen einen intensiven Dialog auf kommunaler 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 Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., des Dachverbands der Immobilienwirtschaft.

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 der Betrachtung des regulatorischen Umfelds ist auch festzustellen, dass gerade die Abwägung von Einzelinteressen von Anwohnern und 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 Projekte der Instone Group 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 die Instone Group 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 der Instone Group selbst erfüllt; so schaffen wir in unseren aktuellen Projekten unter anderem 1.759 Kitaplätze und preisgünstigen Wohnraum an Standorten mit großer Knappheit mit 2.610 geförderten oder 84 preisgedämpften Wohnungen.

Wesentliche aktuelle Änderungen des regulatorischen Umfelds oder Unsicherheitsfaktoren, die auf das Geschäftsmodell der Instone Group 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 neu gebauten Wohnungen auch im Jahr 2023 weiterhin deutlich hinter dieser Vorgabe zurück und die Baufertigstellungen sind dabei sogar rückläufig. Verantwortlich für die Bauzurückhaltung sind einerseits die schlechteren Rahmenbedingungen mit rasant gestiegenen Darlehenszinsen und Baukosten sowie die allgemeinen makroökonomischen Risiken, andererseits aber auch die andauernden Unsicherheiten hinsichtlich der regulatorischen Rahmenbedingungen.

Für das Jahr 2023 wurden neue Förderungen für klimafreundliche Neubauten und die Schaffung von Wohneigentum in Höhe von insgesamt 1,1 Mrd. Euro und so mit einem vergleichsweise geringen Volumen aufgelegt. Etwa 350 Mio. Euro davon wurden für die Eigenheimförderung von Familien zur Verfügung gestellt (Programm: „Wohneigentum für Familien“), was das Ende des Jahres 2022 ausgelaufene Baukindergeld ersetzen sollte. Dabei werden nur Neubauten zur eigenen Wohnnutzung in Deutschland gefördert, die den Effizienzhausstandard 40 plus (EH 40) erfüllen. Antragsberechtigt waren demnach Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind im Haushalt und einem maximal zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von 60.000 Euro. Diese Einkommensgrenze wurde zum 16. Oktober 2023 auf 90.000 Euro angehoben. 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. Das Fördersystem basiert auf der Vergabe von zinsgünstigen KfW-Krediten, die allerdings als Eigenkapitalersatz eingesetzt werden können. In Abhängigkeit von der Kinderanzahl und dem Nachweis eines Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) lag das maximale Fördervolumen bei 170.000 bis 270.000 Euro.

Mit rund 750 Mio. Euro wurde im Rahmen des Programms „Klimafreundlicher Neubau“ darüber hinaus der Neubau von klimafreundlichen Mietwohnungen gefördert. Dieses Programm richtete sich an Wohnungskonzerne und Genossenschaften sowie an private Bauherren. Für die Förderung musste das Gebäude dem Standard Effizienzhaus 40 (EH 40) entsprechen und auf fossile Energieträger zur Wärmeerzeugung verzichten. Eine Zusatzförderung war mit der Erlangung eines QNG-Zertifikats für nachhaltige Gebäude möglich. Die Förderung basierte ebenfalls auf der Gewährung von zinsbegünstigten Krediten. Das Programm wurde im Dezember 2023 vorzeitig beendet, da das Fördervolumen ausgeschöpft war. Die maximale Förderung pro Wohnung lag bei 100.000 bis 150.000 Euro.

Zudem hat die Bundesregierung steuerliche Erleichterungen für Immobilieneigentümer zum 1. Januar 2023 eingeführt. 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. Zeitlich befristetet 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 dem QNG.

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 Bundesregierung hatte im Rahmen der geplanten Einführung des neuen Wachstumschancengesetzes unter anderem die Förderung der Neubauaktivitäten durch die Einführung einer degressiven AfA von jährlich 6 % und damit eine Erhöhung der zum 1. Januar 2023 eingeführten linearen AfA von 3 % zum 1. Oktober 2023 geplant. Die für die Einführung des Gesetzes notwendige Zustimmung des Bundesrats konnte bis zum Bilanzstichtag nicht erreicht werden.

Baulandmobilisierungsgesetz 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 einführte, wurde in Hamburg und Berlin auch der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum (§ 250 BauGB) beschlossen.

In der Immobilienbranche wird das Baulandmobilisierungsgesetz als drastischer Markteingriff und Eingriff in die Eigentumsrechte gesehen, der voraussichtlich eine nachhaltige Angebotsreduzierung für die Erwerber von Eigentumswohnungen zur Folge hat. 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 privaten Entwicklern beeinflussen. Der insgesamt geringe finanzielle Spielraum vieler Kommunen begrenzt dabei das mögliche Akquisitionspotenzial der Kommunen deutlich.

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

Kommunale Bodenordnungen

Es sind in den letzten Jahren politische Bestrebungen in diversen Kernmärkten der Instone Group 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, mietpreisgedämpfte 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 die Instone Group 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
Nachhaltigkeitsbericht
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

Strategie

Die Instone Group ist einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland. Das strategische Ziel besteht darin, trotz der aktuellen Schwankungen auf dem Markt mittelfristig wieder auf den Wachstumspfad zurückzukehren und die langfristige Wettbewerbsposition kontinuierlich zu stärken. Die Chancen für den Ankauf von Projekten, die sich – gerade in der aktuellen Korrekturphase des Marktes – bieten, wollen wir bei einer sich abzeichnenden Marktstabilisierung nutzen. Die Strategie der Instone Group ist darauf ausgerichtet, Mehrwert für alle Stakeholder zu schaffen. Dazu zählen insbesondere unsere Kunden, Mitarbeitende, Aktionäre, Kommunen und das soziale Umfeld, in dem wir tätig sind.

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 nyoo adressieren wir darüber hinaus B- und C-Standorte im Umkreis der Wirtschaftszentren, die zunehmend an Attraktivität gewinnen. Bei unseren Projekten haben wir stets auch eine nachhaltige, klimafreundliche Quartiersentwicklung sowie die Integration von sozialen Aspekten im Blick. Dies umfasst unter anderem die Bereitstellung von geförderten und 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 Produktangebot durch hochwertige, modular geplante Wohnungen zu niedrigeren Preisen. Mithilfe der Kombination von modularer Planung, seriellem Bauen und Produktvereinfachung planen wir, die Produktionskosten und die Projektdauer deutlich zu reduzieren. Durch die mit diesem Produkt erzielten Kostenvorteile erschließt sich die Instone Group einen Markt im mittleren Preissegment mit einem hohen Wachstumspotenzial. Damit können wir die hohe Nachfrage nach Wohnungen für mittlere Einkommensgruppen bedienen und leisten gleichzeitig einen wertvollen Beitrag zu preiswerterem Wohnraum im Umfeld der Metropolregionen und in – unserer Ansicht nach – attraktiven B- und C- Städten. 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 der Instone Group von wesentlicher Bedeutung. Bereits im Geschäftsjahr 2022 haben wir im Zuge des sich abzeichnenden Marktabschwungs die Akquisitionstätigkeit deutlich reduziert, im Jahr 2023 schließlich keine neuen Projekte akquiriert und so den kurzfristigen Fokus auf eine Stärkung der Bilanz gelegt. Wir gehen jedoch davon aus, dass wir im aktuellen Umfeld im Jahr 2024 von Opportunitäten bei Grundstücken oder bereits weiter fortgeschrittenen Projekten profitieren können. Ein Neustart der Akquisitionstätigkeit ist vorgesehen, sobald sich die Nachfrageseite weiter stabilisiert. Mittelfristig planen wir, das Projektportfolio sowohl im Hinblick auf das traditionelle Geschäft als auch unser Produkt für den bezahlbaren Wohnungsbau, nyoo, wieder auszubauen. Auch aufgrund der nach Auffassung des Vorstands starken Bilanzkennzahlen sehen wir die Instone Group für den weiteren Wachstumskurs sehr gut aufgestellt.

Wettbewerbsvorteile entlang der Wertschöpfungskette nutzen

Die Instone Group verfügt als einer der wenigen Entwickler in Deutschland mit dem 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. Die Instone Group bringt dabei die Erfahrung für die Erarbeitung von wirtschaftlich attraktiven Baurechten ein.

- Der Konzern 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 fungieren wir 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 Eigennutzern, Kapitalanlegern und institutionellen 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 die Instone Group 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 die Instone Group ein Kernbestandteil der Konzernstrategie. Wir sind davon überzeugt, dass die Nachhaltigkeitsperformance unseres Unternehmens entscheidend für unseren langfristigen wirtschaftlichen Erfolg und unsere Wettbewerbsfähigkeit ist. Dass wir dabei eine Vorreiterrolle einnehmen, wird durch die auf Nachhaltigkeitsratings spezialisierte renommierte Agentur Sustainalytics bestätigt. Sie stufte die Instone Group in ihrer Analyse im Jahr 2023 unter den besten 3 % der Immobilienentwickler von insgesamt 288 beobachteten Unternehmen weltweit ein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir die Umsetzung unserer Strategie weiter vorantreiben, beispielsweise durch die Implementierung von internen Arbeitsgruppen (Impact-Gruppen) mit rund 30 Mitarbeitenden. Diese kümmern sich intensiv um die operative Umsetzung und Integration von beispielsweise nachhaltigen Materialien, Quartiersinfrastruktur und wesentlichen sozialen Aspekten in unseren Quartieren. GRI 2-22 TCFD-Strategie

Neue strategische Initiativen

Zur Stärkung und Erweiterung des Geschäftsmodells prüfen wir derzeit intensiv neue strategische Initiativen, die unter anderem die Erschließung neuer Vertriebskanäle 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

Unternehmenssteuerung

Steuerungssystem der Instone Group

Die Ziele, bei weiterhin attraktiven Projektmargen nachhaltig zu wachsen und eine erfolgreiche Steuerung der Unternehmensaktivitäten zu gewährleisten, werden durch das interne Steuerungssystem der Instone Group 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 der Instone Group 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 immobilienspezifischen 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 die Instone Group 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, die aus den aktualisierten Projektprognosen resultieren, können somit toolgestützt und frühzeitig erkannt werden.

Strukturiertes Besprechungswesen

Der zielgerichtete Informationsaustausch von den Projektteams bis zur Vorstandsebene ist fester Bestandteil des Steuerungssystems der Instone Group. 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 der Instone Group ist der bereinigte Umsatz. Durch die Anwendung der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bei nahezu allen Projektentwicklungen der Instone Group 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 zum 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, einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens, 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 (bereinigte) Vertragsvolumen unserer Projekte wider. Im Wesentlichen umfasst es damit sämtliche vertriebsbezogenen Transaktionen, wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Kunden und Mieteinnahmen.

Synonym für das Vermarktungsvolumen wird auch Verkaufsvolumen verwendet.

Weitere wichtige Kennzahlen

Darüber hinaus verwendet die Geschäftsleitung der Instone Group 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 Gesamterlösvolumen aller im Portfolio aufgeführten Projekte. Die Instone Group 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 der Realisierung der bautechnischen Verpflichtungen, dem Gesamtverkauf[1] und der vollständigen Übergabe aller Teilprojekte werden Projekte in dem nachfolgenden Berichtsmonat aus dem Projektportfolio herausgenommen.

Neugenehmigungsvolumen

Das Neugenehmigungsvolumen spiegelt den Erfolg der Instone Group 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 verpflichtenden 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

Angewendete Berichtstandards

Mit dem diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht erfüllt die Instone Real Estate Group SE freiwillig die handelsrechtlichen Vorgaben an eine nichtfinanzielle Berichterstattung gemäß § 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB, obgleich die Instone Group aufgrund ihrer Unternehmensgröße dazu nach HGB nicht verpflichtet wäre. Zusätzlich geht der vorliegende Bericht über das gesetzliche Mindestmaß an Informationen hinaus und orientiert sich an der EU-Richtlinie hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD) und den europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards – ESRS) sowie dem damit verbundenen angepassten Verständnis der doppelten Wesentlichkeit. Diese Richtlinie und die Standards werden für die Instone Group ab der Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2025 verpflichtend sein. Da die Instone Group diese Entwicklungen für wichtig und richtungsweisend hält, richtet sie sich – wie auch schon im Vorjahresbericht – an diesen europäischen, nun finalen Vorgaben aus.

Alle Textabschnitte, Tabellen und Grafiken im Nachhaltigkeitsbericht, die der nichtfinanziellen Erklärung 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 CSRD beziehungsweise ESRS (Stand: 31. Juli 2023) 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 CSRD/ESRS auch alle Themen berücksichtigen, die nur einfach wesentlich sind.

Die Instone Group 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 in der Instone Group – weder bei der eigenen Geschäftstätigkeit noch im Zusammenhang mit den Geschäftsbeziehungen, Produkten und Dienstleistungen „wesentliche Risiken" identifiziert, die „sehr wahrscheinlich schwerwiegende negative Auswirkungen" auf die beschriebenen Themen in der Wesentlichkeitsmatrix, Seite 54, haben oder haben werden. Weitere Informationen dazu sind dem Risiko- und Chancenbericht ab Seite 156 zu entnehmen.

Zusätzlich berichtet die Instone Group vollumfänglich nach finalem Stand des Artikels 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 dazu erlassenen delegierten Rechtsakten. Die in diesem Bericht getätigte und mit dem Icon gekennzeichneten nichtfinanziellen 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

Die Instone Group orientiert sich bei ihren Angaben an anerkannten Standards und Berichtsinitiativen einschließlich der aktuellen und seit 2023 gültigen Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) GRI-Tabelle, der im September 2023 veröffentlichten Empfehlungen der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) und der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD, 2017). Das Klimaziel wurde zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 von der Science Based Targets initiative (SBTi) validiert. Darüber hinaus wurde jedes identifizierte Thema hinsichtlich seines Beitrags zur Erreichung der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen bewertet. Seite 292.

Erfassungsgrenzen, Prinzipien und Anspruch

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

Die Struktur der veröffentlichten Informationen orientiert sich an den Vorgaben der ESRS. Alle Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2023 zum Stichtag 31. Dezember 2023. 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 im Sinne der Vollkonsolidierung einbezogen sind (siehe Anteilsbesitzliste als Anlage zum Konzernanhang, Seite 255). Alle Informationen dieses Nachhaltigkeitsberichts werden in der Regel auf Konzernebene auch entsprechend 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

Geschäftsmodell

Ausführliche Informationen zum Geschäftsmodell sind im Kapitel „Grundlagen des Konzerns", Seite 36, erläutert. Im weiteren Verlauf ist die Verankerung von Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäftsmodell dargestellt.

Unternehmensführung

In der Erklärung zur Unternehmensführung, Seite 182, 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 der Instone Group beruht auf der Realisierung von zukunftsweisenden Wohnimmobilienprojekten. Damit leistet die Instone Group auch in einem schwierigen Umfeld weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Entschärfung der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. Weitere Informationen zur Equity Story finden Sie auf Seite 30.

Strategie im Kontext der Nachhaltigkeit

Das vorrangige Ziel des Unternehmens ist es, sich als einer der führenden Quartiersentwickler im Bereich Nachhaltigkeit und Social Impact zu positionieren. Die Nachhaltigkeitsziele verfolgt die Instone Group auf Unternehmens- ebenso wie auf Projektebene.

Ein wesentlicher Schritt in der strategischen Ausrichtung der Instone Group auf Nachhaltigkeit manifestiert sich zudem in der nochmals weiter gestiegenen Priorisierung dieses Themenkomplexes durch den Vorstand der Instone Group. Dies zeigt sich etwa in den eng vom Vorstandsvorsitzenden begleiteten strukturellen Anpassungen und Weiterentwicklungen unserer Unternehmensorganisation, durch die das Thema Nachhaltigkeit noch stärker mit der Gesamtgeschäftsstrategie verzahnt wird.

Transparenz und Kommunikation über die wesentlichen strategischen Zielrichtungen im Bereich Nachhaltigkeit sind für die Instone Group nicht nur eine Verpflichtung gegenüber Stakeholdern, sondern auch ein wesentliches Instrument, um Vertrauen aufzubauen und einen offenen Dialog mit Partnern zu führen. Deshalb geht die Instone Group auch aktiv den Weg, die Vorbereitungen für die Berichterstattung gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) beziehungsweise den ESRS zu treffen. Um die ambitionierten Anforderungen der CSRD/ESRS zu erfüllen, ist die Verankerung der Nachhaltigkeitsaspekte in allen relevanten Prozessen und praktischen Arbeitsabläufen notwendig. Dafür ist die Einbindung aller Mitarbeitenden essenziell.

Ein entscheidender Schritt im Rahmen dieser Transformation war die Initiierung von fünf standortübergreifenden Arbeitsgruppen, bestehend aus insgesamt 30 Mitarbeitenden aus den unterschiedlichen operativen Unternehmensbereichen (zum Beispiel Projektmanagement, Projektentwicklung) und mit vielfältigen Kompetenzen (siehe Imageteil, Seite 4). Die Arbeitsgruppen beschäftigen sich seit Ende des Jahres 2022 intensiv mit der Operationalisierung unserer Nachhaltigkeitsziele und deren Etablierung in der Praxis. Die konkreten Zielsetzungen der Arbeitsgruppen leiten sich aus den Themen ab, die die Instone Group durch die Wesentlichkeitsanalyse identifiziert hat. Die Arbeitsgruppen erarbeiten Lösungsvorschläge für die Praxis und entwickeln Leitplanken für das zukünftige Handeln der Instone Group. Nachdem in den letzten Jahren der Fokus auf die Datenverfügbarkeit und -auswertung gelegt worden war, bildeten im vergangenen Jahr die Optimierung des systematischen und digitalen Datenerhebungsprozesses sowie die umfassende Datenanalyse das Fundament für die weitere Optimierung und die wegweisenden Entscheidungen für die Bauprojekte.

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 Arbeitsgruppen haben folgende Schwerpunkte:

- **Nachhaltiger Bauen** – Fokus: nachhaltige Baustoffe und ressourcenoptimierte Planung
- **Holzhybrid** – Fokus: Holz als Baustoff
- **Quartiersinfrastruktur** – Fokus: Energie, Mobilität & Wassermanagement
- **Quartiers-Impact** – Fokus: Social Impact
- **ESG Inside** – Fokus: Arbeitsumfeld der Instone Group – Büro und Baustelle

Die Ergebnisse der einzelnen Arbeitsgruppen zahlen in die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der Instone Group ein. Ein Beispiel dafür ist die intensive Auseinandersetzung mit Wärmeversorgungssystemen in der Arbeitsgruppe „Quartiersinfrastruktur". Mit einem effizient geplanten Wärmeversorgungssystem kann ein Beitrag zur Reduzierung der Betriebsemissionen geleistet werden.

Die Projektmitarbeitenden nehmen innerhalb der Instone Group eine Expertenrolle ein und fungieren als standortübergreifende Nachhaltigkeitsbotschafterinnen und -botschafter. Alle Mitarbeitenden sind eingeladen, sich an dem Prozess zu beteiligen und Anregungen einzubringen.

Weitere Details zu den Arbeitsergebnissen sind den jeweiligen Kapiteln der entsprechenden Nachhaltigkeitsthemen zu entnehmen.

Nachhaltigkeit wird somit immer stärker integraler Bestandteil in allen Phasen unserer Wertschöpfungskette. Dabei steht vor allem die ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus einer Immobilie im Vordergrund. Angefangen bei der Auswahl der Baumaterialien über den Bauprozess bis hin zum späteren Betrieb – jede Phase wird unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit kritisch durchleuchtet. Durch diese umfassende Betrachtung entsteht ein ganzheitliches Bild des ökologischen Fußabdrucks der Immobilienprojekte.

Neben den ökologischen Aspekten bezieht die Instone Group sowohl die soziale als auch die ökonomische Dimension mit ein. Ein Beispiel hierfür ist die Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, seriell und kostengünstig zu bauen und damit ihr Produkt für möglichst viele Menschen zugänglich zu machen. Die Berücksichtigung aller drei Dimensionen der Nachhaltigkeit zeigt sich zum Beispiel auch in der Konzeption unserer Projekte (siehe auch Kapitel Städte/Gemeinden, Seite 112). Die Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Bauweisen und Praktiken wird dabei nicht nur als Ziel an sich betrachtet, sondern als integraler Bestandteil unserer Verantwortung gegenüber den Investoren und der Wirtschaft.

Wertschöpfungskette

Ausführliche Informationen zur Wertschöpfungskette der Instone Group werden im Kapitel „Grundlagen des Konzerns", Seite 36, vorgestellt.

Zieltabelle

In Tabelle 004 ist eine Übersicht der Nachhaltigkeitsziele abgebildet – alle Erläuterungen werden in den Teilkapiteln zu Umwelt, Sozialem und Governance aufgegriffen und weiter ausgeführt.

Wesentlichkeitsanalyse

TCFD Risikomanagement/Kennzahlen und Ziele

Vorgehen

Um Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren, die für die Geschäftsaktivitäten und die Stakeholder der Instone Group relevant sind, wurde im Geschäftsjahr 2022 die Wesentlichkeitsanalyse neu aufgesetzt und anschließend durchgeführt. Da sich in Abstimmung mit dem Vorstand an der vorliegenden Sachlage keine wesentlichen Änderungen ergeben haben und darüber hinaus keine wesentliche Anpassung der Geschäftstätigkeit durch die Instone Group im Jahr 2023 vollzogen wurde, bildet diese Wesentlichkeitsanalyse die Grundlage für die berichteten Nachhaltigkeitsthemen. In Vorbereitung auf die CSRD erfolgt im nächsten Geschäftsjahr die erneute Identifikation und Überprüfung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen im Rahmen einer umfassenden Wesentlichkeitsanalyse auf Basis der nun finalisierten ESRS-Anforderungen und der Anwendungshandreichungen der EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group).[1]

[1] Die European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) ist eine gemeinnützige Organisation, um die Europäische Kommission bei der Übernahme der International Financial Reporting Standards (IFRS) in die EU-Rechnungslegung zu unterstützen. Die EFRAG veröffentlichte 2023 u. a. ihre ersten drei Entwürfe der Implementierungshinweise für die European Single Reporting Standards (ESRS).

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 zugrunde liegende Wesentlichkeitsanalyse der Instone Group erfüllt die Anforderungen des CSR-RUG und des HGB. Außerdem orientiert sich die Instone Group an den Anforderungen der GRI und an der Definition beziehungsweise am Verständnis der doppelten Wesentlichkeit nach CSRD/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), und[1]/oder[2]

- Aktivitäten, aufgrund derer das Unternehmen einen wesentlichen Einfluss auf seine Umwelt hat **(Impact-Wesentlichkeit)**.

Die Bewertung, welche Themen aus diesen zwei Perspektiven für die Instone Group wesentlich sind, erfolgt über eine Abfrage von stellvertretenden internen Key Accountern zu den Positionen der Stakeholdergruppen Banken, Investoren, Kommunen, Verbände & NGOs, Mitarbeitenden und Kunden. Parallel zu den Einschätzungen der Vertreter der Stakeholder wurden die Erkenntnisse der Nachhaltigkeitsabteilung als zusätzliche Gruppe im Bewertungsprozess berücksichtigt.

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?

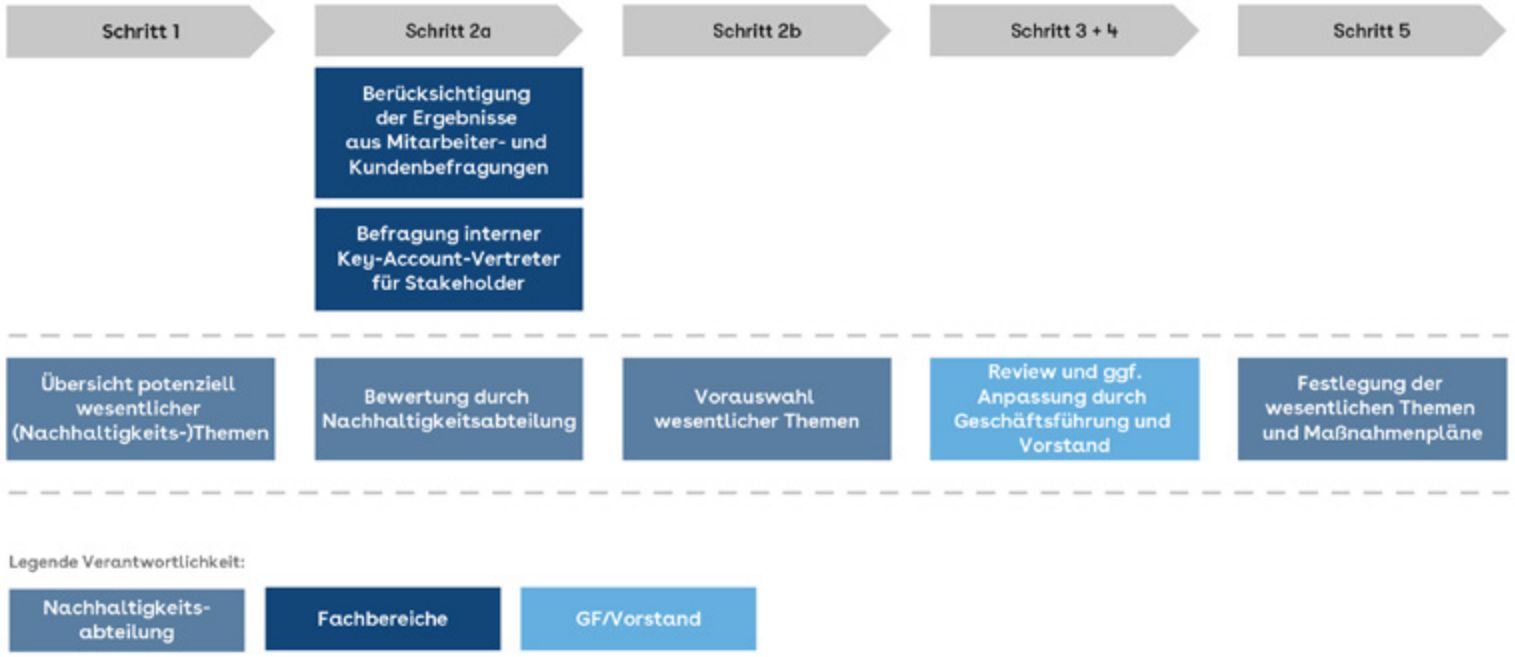
Jeweils alle drei Parameter sind mithilfe einer manuellen Punktebewertung von null bis fünf Punkte bewertet. Das Endergebnis zur Beurteilung der Impact-Wesentlichkeit und der finanziellen Wesentlichkeit eines Themas ist die Summe der Parameter. Das allgemeine Vorgehen bei der Wesentlichkeitsanalyse bei der Instone Group ist der folgenden Abbildung zu entnehmen (letztmals durchgeführt im Jahr 2022). Alle wesentlichen Themen werden durch die Nachhaltigkeitsabteilung laufend beobachtet (siehe auch Risikomanagement, Due Diligence und internes Kontrollsystem Seite 124). GRI 3, 3-1, 3-3

[1] Themen als wesentlich im Sinne des § 289c (3) HGB identifiziert.
[2] Wesentliche Themen nach Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und European Sustainability Reporting Standards (ESRS), die für die Instone Group 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 Wesentlichkeitsanalyse von 2022

ABBILDUNG 003



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

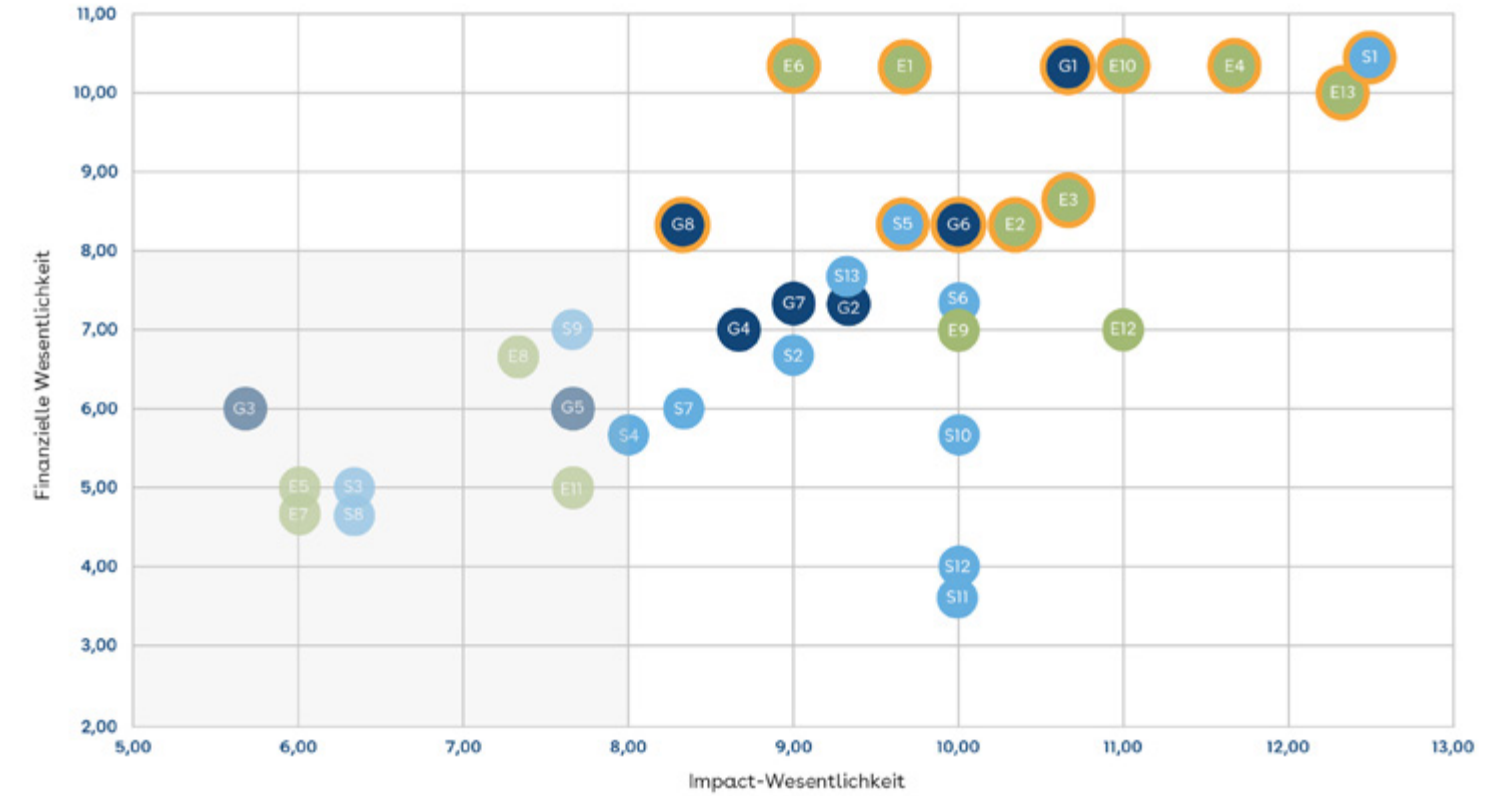
Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Ergebnisse und Wesentlichkeitsmatrix GRI 3-2

Wesentlichkeitsmatrix für das Geschäftsjahr 2023

ABBILDUNG 004



Index (die im Index blau markierten Themen sind doppelt wesentlich)

Environmental
E1 – Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling
E2 – Biodiversität
E3 – CO_2-Emissionen im Gebäudebetrieb
E4 – CO_2-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

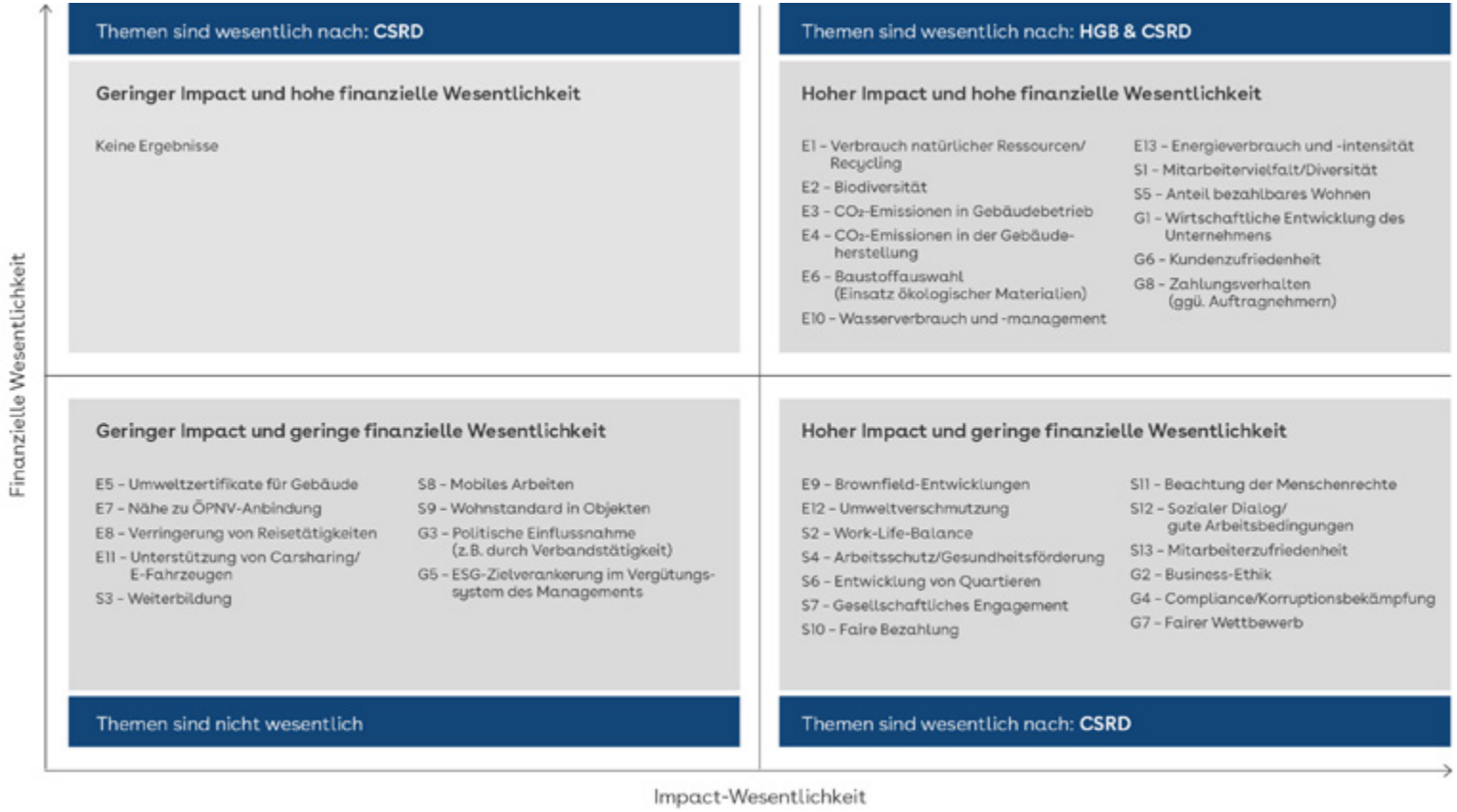
E1 Environmental
S5 Social
G8 Governance
Doppelt wesentlich
Darunter liegende Punkte sind nicht wesentlich

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 (orange umrandet) sind jene, die sowohl aus der Perspektive der finanziellen als auch der Impact-Wesentlichkeit in besonderem Maße relevant sind (doppelt wesentlich) siehe ☰ Abbildung 004. Themen, die links oder unten in der Matrix verortet sind, werden als weniger wesentlich bewertet.

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 gemäß einer (CSRD) oder gemäß beiden Wesentlichkeitsbewertungen (HGB und CSRD) relevant sind, als wesentlich definiert werden.

Die Themen 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. Die Instone Group erkennt 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 entsteht.

Die Instone Group berichtet über alle aufgeführten Themen der Wesentlichkeitsanalyse mit mindestens einer Impact-Dimension.

Überblick über die wesentlichen Themen TABELLE 003

	Thema	Wesentlichkeit (Impact/Finanziell/Doppelt)	Referenz im Bericht
Umweltbelange			
E1	Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling	Doppelt	S. 93 ff.
E2	Biodiversität	Doppelt	S. 87 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. 93 ff.
E9	Brownfield-Entwicklungen	Impact	S. 87 ff.
E10	Wasserverbrauch und -management	Doppelt	S. 84 ff.
E12	Umweltverschmutzung (Luft, Wasser, Boden)	Impact	S. 82 f.
E13	Energieverbrauch und -intensität	Doppelt	S. 70 ff.
Arbeitnehmerbelange			
S1	Mitarbeitervielfalt/Diversität*	Doppelt*	S. 105 ff.
S2	Work-Life-Balance	Impact	S. 105 ff.
S4	Arbeitsschutz/Gesundheitsförderung	Impact	S. 105 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. 105 ff.
S13	Mitarbeiterzufriedenheit	Impact	S. 105 ff.
Sozialbelange			
S5	Anteil bezahlbares Wohnen	Doppelt	S. 112 ff.
S6	Entwicklung von Quartieren	Impact	S. 112 ff.
S7	Gesellschaftliches Engagement	Impact	S. 112 ff.
S12	Sozialer Dialog/gute Arbeitsbedingungen	Impact	S. 105 ff.
G1	Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens	Doppelt	S. 126 ff.
G6	Kundenzufriedenheit	Doppelt	S. 117 ff.
G7	Fairer Wettbewerb	Impact	S. 110 f.
G8	Zahlungsverhalten (ggü. Auftragnehmern)	Doppelt	S. 126 ff.
Achtung der Menschenrechte			
S11	Beachtung der Menschenrechte	Impact	S. 126 ff.
G2	Business-Ethik – Einhaltung sozialer und ethischer Kriterien (Instone Group Code of Conduct)	Impact	S. 126 ff.
Bekämpfung von Korruption und Bestechung			
G4	Compliance/Korruptionsbekämpfung	Impact	S. 126 ff.

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

Maßnahmen und Ziele zur Adressierung von wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen

Tabelle 003 zeigt eine Übersicht der als doppelt und einfach identifizierten wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen, die gemäß § 289c Absatz 3 nach relevanten Aspekten 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 pro Thema sind in der folgenden Tabelle 004 vermerkt. Zusätzlich werden alle einfach wesentlichen Themen in Vorbereitung auf die zukünftig geltende CSRD freiwillig berichtet.

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	2023	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ finanziell/ doppelt)
E3, E4	**THG-Emissionen**					Doppelt
	Scope-1-THG-Emissionen	tCO_2e	855	943		
	Scope-2-THG-Emissionen Strom[1]	tCO_2e	364	1.164[2]		
	Scope-2-THG-Emissionen Wärme[1]	tCO_2e	219	283		
	Summe der Scope-1- und -2-THG-Emissionen	tCO_2e	1.437	2.390	Mind. -42 % bis 2030 (1.546 tCO_2e; Basisjahr 2020) im Einklang mit dem 1,5-°C-Erderwärmungspfad der Internationalen Energieagentur (IEA)	
	Geschäftsreisen	tCO_2e	48	46		
	– Flugzeug	tCO_2e	26	28[2]		
	– Bahn	tCO_2e	11	9[2]		
	– Mietwagen	tCO_2e	0	0		
	– Hotels	tCO_2e	11	9		
	Pendeln	tCO_2e	135	161		
	Vermietete Immobilien vor Projektstart	tCO_2e	1.138	2.695		
	Projekte (Lebenszyklussicht)					
	Fertiggestellte Gebäude – Herstellungsphase[3]	tCO_2e	81.575	124.134		
	Summe der Scope-3-THG-Emissionen – vorgelagerte Wertschöpfungskette	tCO_2e	82.897	127.037	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045	
	Fertiggestellte Gebäude – Nutzungsphase (BAU)[4]	tCO_2e	196.370	299.288		
	Fertiggestellte Gebäude – Entsorgungsphase	tCO_2e	10.507	13.172		

[1] Berechnungen teilweise basierend auf Vorjahresdaten.

[2] Korrektur zum Vorjahr aufgrund einer Änderung der Datenerfassung.

[3] Auch im Berichtsjahr werden die Flächen und Emissionen der im Berichtsjahr fertiggestellten Gebäude entsprechend konsolidiertem Bilanzierungskreis über den Lebenszyklus hinweg berichtet. Die Lebenszyklussicht verzichtet auf eine Zuordnung zu 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 und Rückbau) unterschieden.

[4] Business-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 die Dekarbonisierung nur mäßig vorantreibt (in Anlehnung an die Studie „Energiewirtschaftliche Projektionen und Folgeabschätzungen 2030/2050" des BMWi, 2021).

TCFD-Kennzahlen und -Ziele GRI 302, 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	2023	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ finanziell/ doppelt)
	Summe der Scope-3-THG-Emissionen – nachgelagerte Wertschöpfungskette	tCO_2e	206.876	312.460	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045	
	Summe der Scope-3-THG-Emissionen – vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette	tCO_2e	289.773	439.496	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045	
	Summe Scope-1- bis -3-THG-Emissionen	tCO_2e	291.210	441.886	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045	
	THG-Intensität/Umsatzerlös	$kgCO_2e/€$	0,4728	0,7116		
	THG-Intensität/Projektflächen[1]	$kgCO_2e/m^2$	1.447	1.537[2]		

[1] m^2 Nettoraumfläche der fertiggestellten Gebäude. Projektportfolio entsprechend konsolidiertem Bilanzierungskreis.

[2] Geringfügige Anpassung der NRF: Reduzierung um 5 m^2

TCFD-Kennzahlen und -Ziele GRI 302, 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	2023	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ finanziell/ doppelt)
E13	**Energieverbrauch und -intensität**					Doppelt
	Eigener Verbrauch (Büros und Baustellen)					
	Energieverbrauch	kWh	5.841.812	5.266.297[1]	Umsetzung des 2023 erarbeiteten Maßnahmenpakets zur Reduzierung des Energieverbrauchs.	
	Energieintensität Büros und Baustellen/ Umsatzerlös	kWh/€	0,0095	0,0085		
	Projektportfolio[2]					
	Durchschnittlicher Primärenergiebedarf der Objekte[3]	kWh/m²	35,11	36,44		
	Anteil der Objekte[2], die NZEB[4] -10 % erreichen	Prozent	100	97	2030 liegt der prozentuale Anteil des Projektportfolios bei 100 %.	
E4	**Klimarisiken**					
	Anzahl der Projektstandorte, die auf physische Klimarisiken überprüft wurden	Anzahl	23	25	Alle Projektstandorte werden jährlich überprüft.	
	Anzahl der Projektstandorte, die mit hohem Risiko bewertet wurden	Anzahl	3	5	Alle Projektstandorte mit identifiziertem hohem Risiko haben Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel definiert.	
E12	**Umweltverschmutzung**					Impact
	Anzahl der Vorfälle von Umweltverschmutzung	Anzahl	0	0	Zielquote 2024: 0	
	Verhängte Bußgelder oder Strafzahlungen	Anzahl	0	0	Zielquote 2024: 0	
E12	**Boden**					
	Anzahl der Projektstandorte mit Überprüfung der Bodenbelastung vor Projektbeginn	Anzahl	23	25	Alle Projektstandorte werden überprüft.	
	Anzahl der Projektstandorte, bei denen die Bodenbelastung beseitigt werden musste	Anzahl	18	19	Für alle Projektstandorte, bei denen Bodenbelastung beseitigt werden musste, liegen Nachweise zur Beseitigung vor.	

[1] Korrektur zum Vorjahr aufgrund einer Änderung der Datenerfassung.

[2] Das einbezogene Portfolio umfasst die taxonomiefähigen Objekte entsprechend konsolidiertem Bilanzierungskreis.

[3] Einheit zum Vorjahr angepasst.

[4] 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.

TCFD-Kennzahlen und -Ziele GRI 302, 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	2023	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ finanziell/ doppelt)
E10	**Wasserverbrauch und -management**					Doppelt
	Wasser-/Abwasserverbrauch (Baustellen)[1]	m³	34.261	34.492	Ziel 2024: vollständige Erfassung aller Baustellen, Maßnahmen- und Zieldefinition	
	Wasserintensität (Verbrauch/Umsatz)	m³/€	0,000056	0,000056		
	Anteil der Objekte[2] mit einer Verbrauchseffizienz der Sanitärausstattung, die den Durchflussraten der EU-Taxonomie entspricht	Prozent	91	74	Ziel: >90 % Erfüllung für alle zukünftigen Objekte mit gewerblicher Nutzung	
E2	**Biodiversität**					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	98	98	Alle Projekte werden vor Erwerb hinsichtlich dieser Merkmale geprüft.	
E9	**Brownfield-Grundstücksflächen**[4]	m²	~423.793	~532.000		Impact
	Greenfield-Grundstücksflächen[4]	m²	~123.000	~123.000		
E1	**Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling**				Erfüllung der themenspezifischen Taxonomie-Vorgaben bei allen Instone Group-Projekten durch die Einhaltung gesetzlicher Pflichten.	Doppelt
E6	**Baustoffauswahl (Einsatz ökologischer Materialien)**				Ausgewogene Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Faktoren bei der Baustoffauswahl.	Doppelt

[1] Berücksichtigt wurden 21 Baustellen; bei unvollständigen Nachweisen wurden Hochrechnungen für das Geschäftsjahr vorgenommen.

[2] Das einbezogene Portfolio umfasst die taxonomiefähigen Objekte 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	2023	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ finanziell/ doppelt)
S1	**Mitarbeitervielfalt/Diversität in Führungspositionen**					Doppelt
	Diversitätsquote (Führungsebenen)					
	Erste Führungsebene[1]					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	5	5		
	Anzahl/Anteil männlich/weiblich/divers	Anzahl/ Prozent	4/1/0 80/20/0	4/1/0 80/20/0	Zielquote entsprechend der Festlegung im Jahr 2020: 25 % weiblich; erneute Überprüfung im Jahr 2025.	
	Alter					
	< 30 Jahre	Anzahl	0	0		
	30-50 Jahre	Anzahl	5	5		
	> 50 Jahre	Anzahl	0	0		
	Zweite Führungsebene[2]					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	25	25		
	Anzahl/Anteil männlich/weiblich/divers	Anzahl/ Prozent	18/7/0 72/28/0	18/7/0 72/28/0	Zielquote entsprechend der Festlegung im Jahr 2020: 30 % weiblich; erneute Überprüfung im Jahr 2025.	
	Alter					
	< 30 Jahre	Anzahl	0	0		
	30-50 Jahre	Anzahl	19	18		
	> 50 Jahre	Anzahl	6	7		
	Dritte Führungsebene[3]					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	27	32		
	Anzahl/Anteil männlich/weiblich/divers	Anzahl/ Prozent	22/5/0 81/19/0	26/6/0 81/19/0	Zielquote 2024: 25 % weiblich, erneute Überprüfung im Jahr 2025	
	Alter					
	< 30 Jahre	Anzahl	0	1		
	30-50 Jahre	Anzahl	17	23		
	> 50 Jahre	Anzahl	10	8		

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

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

[3] Führungsebene: Gruppenleitungen.

GRI 405, 405-1

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

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2023	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ finanziell/ doppelt)
S1	**Mitarbeitervielfalt/Diversität der Beschäftigten des Unternehmens**					Doppelt
	Anzahl gesamt[1]	Anzahl	441 (351,1 FTE)	488 (409,4 FTE)	Ziel 2024 ist es, die Mitarbeiteranzahl auf dem aktuellen Niveau zu halten.	
	davon beschäftigt bei:					
	Instone Real Estate Group SE	Anzahl	97 (74,2 FTE)	104 (76,2 FTE)		
	Instone Real Estate Development GmbH	Anzahl	297 (238,6 FTE)	335 (291,2 FTE)		
	Nyoo Real Estate GmbH	Anzahl	47 (38,3 FTE)	49 (42 FTE)		
	Anteil befristet/unbefristet	Prozent	12/88	11/89		
	Anteil Vollzeit/Teilzeit	Prozent	76/24 (von Teilzeit sind 31 % Werkstudierende)	80/20 (von Teilzeit sind 29 % Werkstudierende)		
	Anzahl männlich/weiblich/divers	Anzahl	260/181/0	280/208/0		
	Anteil männlich/weiblich/divers	Prozent	59/41/0	57/43/0		
	Anteil mit Handicap (männlich/weiblich/divers)	Prozent/Anzahl	2/1/0 8/3/0	2/1/0 8/3/0		
	Anteil, der einer Minderheit angehört (männlich/ weiblich/divers)				Die Instone Group ist divers aufgestellt und erhebt aus Anti-Diskriminierungsgründen keine Daten über Minderheitszugehörig-keiten.	
	Anteil ohne Anspruch auf Sozialversicherung (männlich/weiblich/divers)	Prozent	0/0/0	0/0/0		
	Alter Belegschaft					
	< 30 Jahre	Anzahl	80	95		
	30-50 Jahre	Anzahl	253	291		
	> 50 Jahre	Anzahl	108	102		
	Betriebszugehörigkeit (Durchschnitt)	Jahre	7,3	6,5		

[1] Mitarbeitende inklusive Auszubildenden, Praktikanten und Werkstudierenden.

GRI 2-7, 405, 405-1

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

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2023	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ finanziell/ doppelt)
S4	**Arbeitsschutz-/Gesundheitsförderung**					Impact
	Anzahl der Todesfälle durch arbeitsbedingte Verletzungen	Anzahl	0	0	Zielquote 2024: 0	
	Rate an Todesfällen in Bezug auf alle arbeitsbedingten Verletzungen	Prozent	0	0	Zielquote 2024: 0	
	Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen	Anzahl	0	1	Zielquote 2024: 0	
	Anzahl der arbeitsbedingten Erkrankungen[1]	Anzahl	k. A.	k. A.		
	Anzahl der verlorenen Arbeitstage durch arbeitsbedingte Erkrankungen und Todesfälle	Anzahl	k. A.	k. A.		
	Abwesenheitsrate durch Erkrankungen	Prozent	5	4	Ziel: kleiner als der bundesdeutsche Durchschnitt des zu betrachtenden Geschäftsjahres (6,76 % für 2023)[2]	
	Anteil der Arbeitnehmer, die nicht durch die gesetzliche oder unternehmerische Krankenversicherung abgedeckt sind	Anzahl	0	0	Zielquote 2024: 0	
	Anteil der Arbeitnehmer, die durch das Gesundheits- und Sicherheitsmanagement-system des Unternehmens basierend auf legalen Anforderungen oder/und anerkannten Standards oder geprüften internen Richtlinien abgedeckt sind	Prozent	99	100	Zielquote 2024: 100 %	
	Tausend-Mann-Quote[3]	Prozent	0	2,45	Zielquote 2024: 0	
	Ersthelfer (gesamt/neu- oder nachgeschult)	Anzahl	65/22	61/32	Zielquote 2024: mindestens ein Ersthelfer pro 25 Mitarbeitenden	
	Durchschnittliche Anzahl der Trainingsstunden der Arbeitnehmer	Stunden	9,0	9,4	Ziel 2024: 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.

GRI 403, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8, 403-9, 403-10, 404, 404-1, 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

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2023	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ finanziell/ doppelt)
S2	**Work-Life-Balance**					Impact
	Anteil der Arbeitnehmer, die berechtigt waren, Betreuungszeit in Anspruch zu nehmen	Prozent	100	100	Zielquote 2024: 100 %	
	Anzahl der Arbeitnehmer, die Betreuungszeit in Anspruch genommen haben	Anzahl[1]	31	37		
	Anteil der Arbeitnehmer, die berechtigt waren, ihre vertragliche Arbeitszeit für private Fürsorgearbeit anzupassen	Prozent	100	100	Zielquote 2024: 100 %	
	Anzahl der Arbeitnehmer, die ihre vertragliche Arbeitszeit für private Fürsorgearbeit angepasst haben	Anzahl[2]	38	71		
	Fluktuationsquote	Prozent	16	9	Zielquote 2024: < 10 %	
	Eintritte/Austritte[3]	Anzahl	40/87	103/67		
	Freistellungstage gemäß § 616 BGB	Anzahl	2.168	199		
S10	**Faire Bezahlung Mitarbeitende**					Impact
	Anteil der Arbeitnehmer, die weniger als den Richtwert für gerechte Löhne verdienen[4]	Prozent	0	0	Zielquote 2024: 0 %	
S10	**Vergütungsunterschiede zwischen Männern und Frauen**					Impact
	Unbereinigtes Verhältnis der Grundgehälter und der Bezüge von Männern und Frauen in Prozent	Prozent[5]	112/84	111/84		
S10	**Vergütungsverteilung**					Impact
	Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne die höchstbezahlte Person)[6]	Faktor	13,5	7,5		

[1] Einheit zum Vorjahr angepasst.

[2] Korrektur zum Vorjahr aufgrund eines Datenerfassungsfehlers. Einheit zum Vorjahr angepasst.

[3] Ein- u. Austritte umfassen alle Mitarbeitenden, ohne Ausnahme, die 2022 eingetreten und/oder ausgetreten sind, inkl. befristeter Arbeitsverhältnisse und Werkstudierenden/Praktikanten.

[4] Der gerechte Lohn entspricht in Deutschland dem Mindestlohn.

[5] 100 % entspricht der Summe der Gehälter geteilt durch die Anzahl der Mitarbeitenden.

[6] Median Gesamtbelegschaft/höchstbezahlte Person.

GRI 401-3, 405, 405-2

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

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2023	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	56	126		
S11, S12	**Diskriminierung und Recht auf gleiche Chancen**					Impact
	Anzahl der Diskriminierungsfälle	Anzahl	0	0	Zielquote 2024: 0	
	Gesamtsumme der Geldbußen, Strafen und Schadensersatzzahlungen aufgrund von Verstößen gegen die Rechte der eigenen Arbeitnehmer im Bereich der Chancengleichheit	Euro	0	0	Zielquote 2024: 0 Euro	
	Gesamtsumme der Geldbußen, Strafen und Schadensersatzzahlungen aufgrund von Verstößen gegen Menschen- und soziale Rechte	Euro	0	0	Zielquote 2024: 0 Euro	
S10	**Tarifvertragliche Absicherung**					
	Anteil der Arbeitnehmer, die von Tarifverträgen abgesichert sind	Anzahl/Prozent	285/65	326/67		
S12	**Sozialer Dialog/gute Arbeitsbedingungen**					Impact
	Mitarbeitende der eigenen Belegschaft, die auf Betriebsebene von Arbeitnehmervertretern repräsentiert werden	Anzahl	425	469	Ziel 2024: Alle Tarifmitarbeitenden und nicht leitenden Angestellten werden von Arbeitnehmervertretern repräsentiert.	
S12	**Privatsphäre am Arbeitsplatz**					Impact
	Anzahl der Datenschutzverletzungen, die Daten von Arbeitnehmer betreffen	Anzahl	1[2]	1[3]	Zielquote 2024: 0, Ziel ist es, weiterhin bei Verdachtsfällen kurzfristig und angemessen zu reagieren.	

[1] Steigerung Median geteilt durch Steigerung höchstbezahlte Person.

[2] Infolge des Verstoßes bestand nach seinerzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich kein bzw. nur ein geringes Risiko für die Rechte und Freiheiten der betroffenen Personen, sodass von einer Meldung an den zuständigen Landesdatenschutzbeauftragten abgesehen und kein Verfahren eingeleitet wurde.

[3] Die Datenschutzbehörde hat das Verfahren aufgrund nicht vorhandener Relevanz eingestellt.

GRI 406,406-1

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

Zieltabelle

TABELLE 004

Soziales

Index	Arbeitnehmerbelange	Einheit	2023	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ finanziell/ doppelt)
	Verstöße gegen andere arbeitsbezogene Rechte der Arbeitnehmer	Anzahl	0	0	Zielquote 2024: 0	
	Gesamtbetrag der Geldstrafen, Bußgelder und Schadensersatzleistungen aufgrund von Verstößen gegen andere arbeitsbezogene Rechte der Arbeitnehmer	Euro	0	0	Zielquote 2024: 0 €	
	Pflichtschulung Datenschutz	Prozent	100	100	Zielquote 2024: 100 %	
	Pflichtschulung Informationssicherheit (neu seit 2022)	Prozent	100	100	Zielquote 2024: 100 %	
	Sozialbelange					
S10	**Vertragspartner und deren Mitarbeitenden in der Lieferkette/Faire Bezahlung Vertragspartner**					Impact
	Anzahl der nicht angestellten Arbeitnehmenden, die im Kerngeschäft des Unternehmens tätig sind[1]	Anzahl	16.601	13.670		
	Anteil mit Bezügen, die min. dem gesetzlichen Mindestlohn entsprechen	Prozent	100	100	Zielquote 2024: 100 %	
	Anteil mit Anspruch auf Sozialversicherung	Prozent	100	100	Zielquote 2024: 100 %	
S11	**Menschenrechte**					Impact
	Vorfälle und Beschwerden sowie schwere menschenrechtliche Auswirkungen und Vorfälle	Anzahl	0	0	Zielquote 2024: 0	
S7	**Gesellschaftliches Engagement**					Impact
	Anzahl Kitaplätze	Anzahl	1.759	1.713	Die Instone Group unterstützt die Entwicklung sozialer Infrastruktur.	
	Anzahl Spielplätze	Anzahl	118	109		
E11	**Anzahl E-Ladestationen**	Anzahl	1.885	1.433	Alle Instone Group-Projekte im Bau ab 2025 haben eine Vorrichtung für E-Ladestationen.	
	Anzahl E-Bike-Ladestationen	Anzahl	573	570	Alle Instone Group-Projekte im Bau bieten ab 2030 Möglichkeiten für E-Bike-Ladestationen.	

[1] Berücksichtigt wurden 21 Baustellen für das Jahr 2023 und 24 für das Jahr 2022, bei unvollständigen Nachweisen wurden Hochrechnungen für das Berichtsjahr 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	Sozialbelange	Einheit	2023	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ finanziell/ doppelt)
	Anzahl Fahrradstellplätze	Anzahl	26.941	25.608	Alle Instone Group-Projekte im Bau haben ausreichend Fahrradstellplätze entsprechend den regionalen Anforderungen.	
	Anzahl Lastenfahrradstellplätze	Anzahl	356	213	Alle Instone Group-Projekte im Bau haben ab 2030 ausreichend Fahrradstellplätze für Lastenräder entsprechend den regionalen Anforderungen.	
E11	**Anzahl Carsharing-Stellplätze**	Anzahl	56	36		
	Plätze und Grünanlagen	m²	278.541	185.000		
	Gründächer	Projekte[1]	80	55		
	Dachterrassen	Projekte[1]	56	41		
	Solaranlagen/Photovoltaik	kWh/a	215.000	215.000	Alle zukünftigen Projekte ab 2030 weisen Solaranlagen/Photovoltaik auf.	
S5	**Bezahlbares Wohnen**					
	Portfolio Wohneinheiten – bezahlbar[2]	Prozent	22	22	Mind. 50 % Wohneinheiten im Bereich bezahlbarer Wohnraum (soz. gefördert, preisgedämpft und nyoo) bis 2030 .	Doppelt
	Portfolio Verkaufsfläche – bezahlbar[3]	Prozent	20	20		Doppelt
G6	**Kunden und Endkonsumenten**					Doppelt
	Kundenzufriedenheit (Note, Endkunde)	Note	1,3	1,7	Mindestens die Note 2,4 (bei einer Skala von 1 – sehr zufrieden bis 5 – sehr unzufrieden) erhalten.	
G8	**Zahlungsverhalten (ggü. Auftragnehmern)**					Doppelt
	Durchschnittliche Anzahl der Tage, die die Instone Group für die Begleichung von gestellten Rechnungen der Geschäftspartner benötigt	Tage	< 30 Tage	< 30 Tage	Zielquote 2024: ≤ 30 Tage werden eingehalten	

[1] Einheit zum Vorjahr angepasst. Es werden alle Projekte im Projektportfolio berücksichtigt. Definition siehe Glossar.

[2] Formulierung bzw. Einheit zum Vorjahr angepasst. Der Anteil des bezahlbaren Wohnens umfasst sozial geförderte und preisgedämpfte Einheiten der Instone Real Estate Development GmbH sowie alle Einheiten der Nyoo Real Estate GmbH in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohneinheiten.

[3] Formulierung bzw. Einheit zum Vorjahr angepasst. Der Anteil des bezahlbaren Wohnens umfasst sozial geförderte und preisgedämpfte Einheiten der Instone Real Estate Development GmbH sowie alle Einheiten der Nyoo Real Estate GmbH in Bezug auf die Verkaufsfläche aller Wohneinheiten.

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	2023	2022	Ziel (falls anwendbar)	Wesentlichkeit (Impact/ finanziell/ doppelt)
S1	**Diversität**					Doppelt
	Aufsichtsrat					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	6	5	Zielquote 2024: 61	
	Anzahl männlich/weiblich/divers	Anzahl	4/2/0	4/1/0	Zielquote 2024: 4/2/0	
	Vorstand					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	3	3		
	Anzahl männlich/weiblich/divers	Anzahl	3/0/0	3/0/0	Zielquote 2024: 0 % weiblich	
	Geschäftsführung					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	5	5		
	Anzahl männlich/weiblich/divers	Anzahl	4/1/0	4/1/0	Zielquote entsprechend der Festlegung im Jahr 2020: 25 % weiblich; erneute Überprüfung im Jahr 2025	
	Nachhaltigkeitskomitee					
	Anzahl der Mitglieder	Anzahl	4	4		
	Anzahl männlich/weiblich/divers	Anzahl	3/1/0	3/1/0		
G4	**Compliance/Korruptionsbekämpfung**					Impact
	Pflichtschulung zu Antikorruption und Antibestechung	Prozent	100	100	Ziel 2024: Teilnahmequote 100 %	
	Vorfälle von Korruption oder Bestechung	Anzahl	0	0	Ziel 2024 ist es, weiterhin bei Verdachtsfällen kurzfristig und angemessen zu reagieren.	
	Anzahl der anhängigen Gerichtsverfahren	Anzahl	0	0		

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 vergangenen Geschäftsjahr hat die Instone Group weiterhin Daten zu Umweltthemen wie Klimawandel, Umweltverschmutzung, Wasser- und Meeresressourcen, Biodiversität und Ressourcenmanagement erfasst, konsolidiert und analysiert. In den nachfolgenden Abschnitten werden alle identifizierten Themen, die als mindestens einfach wesentlich erachtet werden, den entsprechenden Bereichen zugeordnet.

Klimawandel

WESENTLICHE THEMEN* IN DIESEM KAPITEL:

- E3 CO_2-Emissionen im Gebäudebetrieb
- E4 CO_2-Emissionen in der Gebäudeherstellung
- E13 Energieverbrauch und -intensität

* Doppelt wesentliche Themen sind orange umrandet.

Strategie und Wesentlichkeit

Der Klimawandel ist sowohl aus der finanziellen als auch der Impact-Perspektive als wesentlich eingestuft worden. Dies spiegelt sich in der Bewertung der Themen „CO_2-Emissionen im Gebäudebetrieb“ (E3), „CO_2-Emissionen in der Gebäudeherstellung“ (E4) sowie „Energieverbrauch und -intensität“ (E13) als doppelt wesentlich wider. Der Klimawandel beeinflusst alle strategischen Geschäftsentscheidungen, wie beispielsweise die Standortauswahl neuer Projekte, die Materialauswahl und Konstruktion in der Planungsphase oder die Auswahl der Wärmeträger für die Gebäude.

Bereits im Geschäftsjahr 2021 hat die Instone Group eine neu aufgesetzte Klimastrategie als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie kommuniziert. Sie umfasste die Veröffentlichung der langfristigen Klimazielsetzung: der Erreichung von Netto-null-Emissionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette bis 2045. Ebenso legte die Instone Group 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 Targets initiative (SBTi) validieren. Darüber hinaus befindet sich das Mittelfristziel für Scope 3 im Ausbau. Damit einhergehend werden entsprechende Maßnahmenplanungen vorangetrieben und die Validierung durch die SBTi in den kommenden Jahren forciert.

Zur Beleuchtung von transitorischen und physischen Risiken und Chancen entlang der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) wurde im Geschäftsjahr 2023 die im Jahr 2022 neu aufgesetzte Klimaszenarioanalyse fortgeschrieben. Außerdem wurde an der weiteren Verankerung und Umsetzung der Klimastrategie im Rahmen der allgemeinen Geschäftsstrategie gearbeitet.

Scope 1 umfasst bei der Instone Group die Emissionen der Geschäftswagenflotte, während Scope 2 auf dem Strom- und Wärmeverbrauch der Büros und Niederlassungen sowie dem benötigten Baustrom basiert. Unsere Scope-3 Emissionen umfassen diejenigen, die während der verschiedenen Lebenszyklusphasen eines Gebäudes, wie der Herstellung von Baumaterialien sowie der Nutzung und der Entsorgung, entstehen. Zu unseren Scope-3-Emissionen gehören auch solche, die direkt durch die Instone Group verursacht werden, darunter Geschäftsreisen, Pendelverkehr der Mitarbeitenden und die Emissionen von vermieteten Gebäuden vor Projektbeginn.

TCFD-Risikomanagement/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

Maßnahmen für den Bereich Klimawandel

TABELLE 005

Wesentliches Thema	Maßnahme	Umsetzungsgrad[1]
CO_2-Emissionen in der Gebäudeherstellung	Anteil wiederverwendbarer und recycelbarer Materialien in den Ausschreibungen sukzessive erhöhen und Anpassung der Dokumentationspflichten der Vertragspartner	In Umsetzung
	Planung unter Einbindung alternativer Baustoffe inkl. Holz	In Umsetzung
	Baustelleninfrastruktur (zum Beispiel stärkerer Einsatz von recyceltem Schutt für Wege und Aufschüttungen)	In Umsetzung
CO_2-Emissionen im Gebäudebetrieb	Planung und Verbauung optimierter energietechnischer Lösungen	In Umsetzung
	Dialog mit Geschäftspartnern zur Weiterentwicklung von Smarthome-Lösungen, die energieeffizientes Verhalten fördern	In Umsetzung
	Vermehrte Planung von Photovoltaik auf Dächern	In Umsetzung
	Dialog mit Kommunen und Energieversorgern zum Ausbau der emissionsarmen Wärmeinfrastruktur und vermehrte Prüfung auf Einbau von Wärmepumpen	In Umsetzung
	Durchführung einer Analyse der Scope-3-Nutzungsphase zur Erarbeitung von Zielen für Portfolioanteile nachhaltiger Wärmeenergieträger	Umgesetzt
Energieverbrauch und -intensität	Flächendeckende Umstellung des gesamten Bezugs von Elektrizität auf Grünstrom auf den Baustellen bis 2030	In Umsetzung
	Mindeststandards bei der Elektrizitäts- und Wärmeversorgung sowie bei der Effizienz der Mietgebäude bei Neuanmietungen von Büros oder Umzügen	In Umsetzung
	Prüfung der Umsetzung des entwickelten Maßnahmenkatalogs zur Reduzierung des Energieverbrauchs	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 oder Arbeitsmitteln 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

Maßnahmen und Umsetzung

Impact-Perspektive

Die Erfassung der THG-Emissionen basiert auf einem internen Standardprozess. Dies schließt für Scope 3 sowohl die Bilanz- als auch die Lebenszyklusperspektive ein und umfasst für Scope 1 bis 3 sämtliche Energieverbräuche im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit, was eine umfassende Abdeckung aller Auswirkungen unserer Aktivitäten gewährleistet.[1]

Im Rahmen der Arbeitsgruppe ESG Inside wurde im vergangenen Jahr ein Maßnahmenkatalog zur Reduzierung von Energieverbräuchen in den Büroräumen und Baustellen erarbeitet. Hierzu wurden unter anderem eine unternehmensinterne Befragung und Interviews geführt, um ein möglichst großes Meinungsbild einzufangen sowie Ideen zu generieren. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die weitere Umsetzung von konkreten Maßnahmen.

Die THG-Emissions-Berichterstattung für Projekte wird intern in der Organisation geteilt, sodass nicht nur Mitarbeitende der Nachhaltigkeitsabteilung, sondern auch Mitarbeitende aus dem Projektservice Daten erfassen und zur Konsolidierung beitragen. Dafür sind Mitarbeitende durch Schulungen im Umgang mit der Lebenszyklusanalyse-Software vertraut gemacht und weitergebildet worden. Durch die personelle Kapazitätssteigerung erfolgt die Datenerfassung für erste Projekte nun bereits in einer frühen Planungsphase. So werden Optimierungspotenziale, wie alternative Konstruktionen, schon in einer Frühphase der Planung bewertet und miteinander verglichen. Die Datenabfrage für beispielsweise die Jahresdurchschnittsleistung der Solaranlagen/Photovoltaik der Projekte wird bereits in der Projektsteuerungssoftware des Controllings intern abgefragt. Einen Ausbau der Abfrage (Projekt SDM) hinsichtlich Emissionen und Energieverbräuchen als Beispiel für weitere klimabezogene Kennzahlen befindet sich momentan in Umsetzung und wird zukünftig fester Bestandteil des Kennzahlensystems der Instone Group sein. Objektbezogene Aspekte wie Energieverbräuche und Energiemanagementsysteme beeinflussen maßgeblich die Erhebung der THG-Emissionen (insbesondere Scope 2 und 3) und werden daher im Verbund erhoben.

Im Rahmen der Zielerreichung sanken die THG-Emissionen der Summe aus Scope 1 und 2, die 0,5 % der Gesamtemissionen ausmachen, um 46,1 % absolut im Vergleich zum Basisjahr 2020 und bezogen auf THG-Intensität/m² um 61,5 % im Vergleich zum Basisjahr 2020. Damit hat die Instone Group ihre durch die SBTi überprüfte Zielsetzung für die jährliche Reduktion, die eine Dekarbonisierung im Einklang mit dem 1,5-°C-Pfad vorsieht, im vergangenen Jahr (über)erfüllt, Abbildung 006. Im Wesentlichen konnten die Verbesserungen in Scope 2 durch die sukzessive Umstellung der Büros und Baustellen auf Grünstrom erreicht werden. Der fortschreitende Austausch der Firmenwagen gegen effizientere sowie elektrisch angetriebene Modelle erbrachte weitere 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 möglich.

Neben den Scope-3-Emissionen aus der Projektentwicklung gibt es zusätzlich einen Anteil aus den Reisetätigkeiten und dem Pendeln der Mitarbeitenden, der circa 0,1 % der Scope-3-Emissionen ausmacht. Diese sanken im Vergleich zum Vorjahr um 11,5 %, was angesichts der gestiegenen Anzahl an Reisen vor allem auf die vermehrte Nutzung der Bahn als Verkehrsmittel zurückzuführen ist. Zusätzlich sind durch eine geringere Anzahl von Mitarbeitenden auch geringere Emissionen beim Pendeln entstanden.

[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 Protocolls. 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 2023 fertiggestellten 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, 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

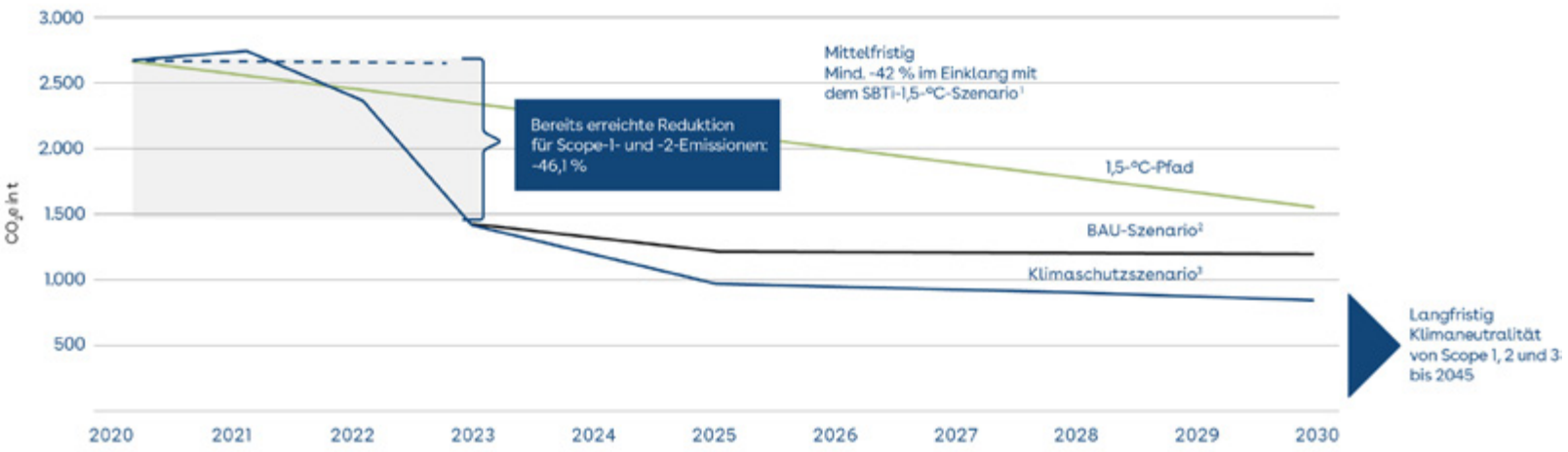
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Plan versus Ist der Klimazielsetzung

ABBILDUNG 006



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

[2] 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).

[3] 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 99,5 % der Gesamtemissionen ausmachen, wurde die Berechnungsmethode des vergangenen Jahres übernommen. Hierbei wird einem kalkulatorischen Ansatz nachgegangen, der davon ausgeht, dass die Bauphase zwei Jahre bis zur Fertigstellung des einzelnen Gebäudes andauert. Im zweiten Jahr werden die Emissionen der Bauphase sowie alle Emissionen der Nutzungsphase und Entsorgungsphase in der Scope-3-Berechnung erfasst. Ergebnis des Vergleichs der Scope-3-Emissionen ist eine Reduzierung der THG-Intensität um 5,9 % im Vergleich zum Vorjahr (2022). Diese Verminderung ist unter anderem auf eine Reduzierung der fertiggestellten Projektfläche und damit einhergehend auf eine Reduzierung der Emissionen zurückzuführen. Die erarbeiteten Maßnahmen, die zur mittel- und langfristigen Reduzierung der Scope-3-Emissionen beitragen sollen, werden erst in den kommenden Jahren messbare Effekte erzeugen.

EXKURS: Im Fokus – Scope-3-Emissionen: Analysen und konkrete Beispiele der Instone Group

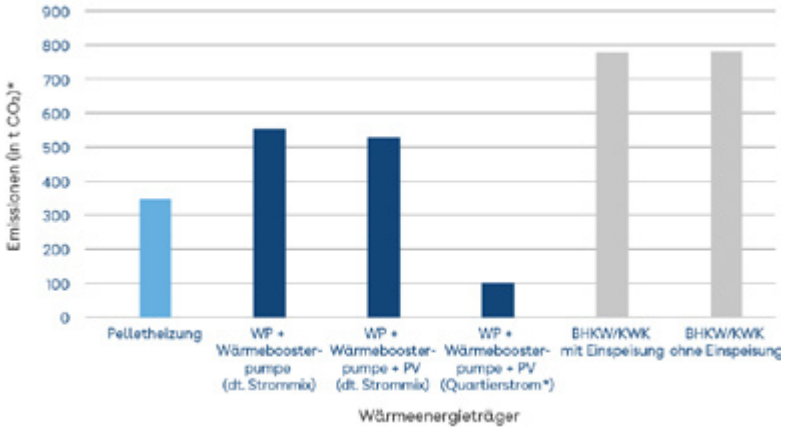
Im Rahmen der Weiterentwicklung des Ansatzes zur Verringerung von Scope-3-Emissionen und des Ziels der Netto-null-Emissionen wurden neben der Bildung bereichsübergreifender Arbeitsgruppen auch die möglichen Zielpfade für Scope-3-Emissionen analysiert und verglichen. Der Schwerpunkt lag dabei insbesondere auf bereits fertiggestellten Gebäuden. Abbildung 007 zeigt ein Beispiel für die Anforderungen, die eine Emissionsreduktion 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 der Instone Group als Projektentwickler sowie die technologischen Möglichkeiten in denLebenszyklusphasen der Gebäude sind in die Herleitung eingeflossen. Somit ist unter anderem die Auswahl von Energieträgern für die von der Instone Group entwickelten Gebäude in der Planungsphase direkt mit der Reduzierung von THG-Emissionen verbunden. Im Rahmen der Erfassung der Gebäude in der Lebenszyklusanalyse-Software werden Energieträger sowie Energieverbrauch und -intensität erfasst.[1] Unterschiedliche Optionen zum Energiekonzept einzelner Projekte können verglichen und beurteilt werden. Die Ergebnisse werden in der operativen Arbeitsgruppe mit dem Schwerpunkt „Energie“ aufgegriffen und diskutiert. Allerdings ist zum Beispiel davon auszugehen, dass bis 2030 die Emissionen der Nutzungsphase schneller reduziert werden können als die der Herstellungsphase, da unter anderem Technologien 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 deutlichen Reduktion der Emissionen in der Nutzungsphase 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 und an einem konkreten Projekt angewendet wurde.

Ein konkretes Projekt wurde als Anwendungsbeispiel ausgewählt, da im Laufe der Planungsphase insgesamt drei Energieträger (Pelletheizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe inklusive Photovoltaik-Anlage) als Wärmequelle in Betracht gezogen und projektspezifische Investitionskosten berechnet wurden. Diese Informationen in Verbindung mit wissenschaftlichen Informationen zu durchschnittlichen Emissionen der Energieträger sowie den Betriebs-, Wartungs- und Verbrauchskosten ermöglichen einen Vergleich dieser Energieträger bezüglich der Emissionen sowie der potenziellen Kosten über eine angenommene Anlagenlaufzeit von 20 Jahren. Die Ergebnisse zeigen, dass die letztendlich umzusetzende Wärmepumpe inklusive Photovoltaik-Anlage zwar höhere Kosten aufweist als die anderen Energieträger, ihre Nutzung aber mit einem deutlich geringeren Emissionsausstoß verbunden ist. Dies ist jedoch nur der Fall, wenn angenommen werden kann, dass die Wärmepumpe ausschließlich mit Strom aus der Photovoltaik-Anlage sowie Strom aus erneuerbaren Energien vom lokalen Versorger gespeist wird und nicht aus dem allgemeinen deutschen Strommix (siehe Vergleich der zwei Wärmepumpen-Optionen).

[1] Für eine detaillierte Beschreibung der Anwendung der Lebenszyklusanalyse-Software siehe Geschäftsbericht 2021, Seite 80.

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

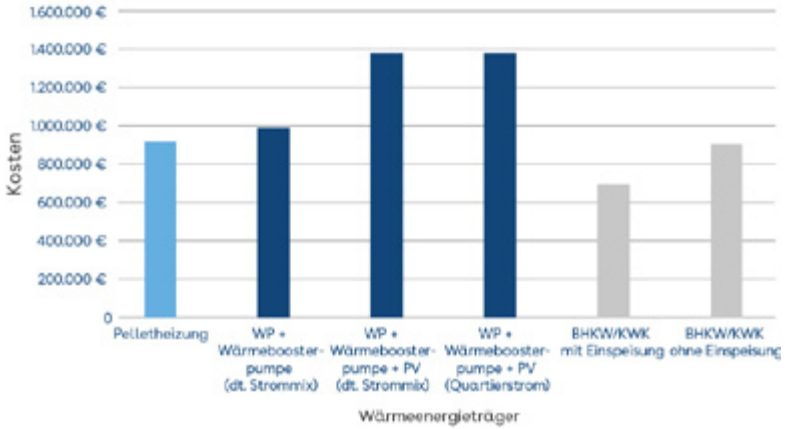
Vergleich der CO_2-Emissionen der Wärmeenergieträger beim Anwendungsprojekt ABBILDUNG 007



WP = Wärmepumpe, PV = Photovoltaikanlage, BHKW = Blockheizkraftwerk, KWK = Kraft-Wärme-Kopplung.

* Die Emissionen des Quartiersstroms von Wärmepumpe (WP) + Wärmeboosterpumpe + Photovoltaikanlage (PV) werden unter der Annahme berechnet, dass die Wärmepumpe über den bezogenen Strom aus der PV-Anlage hinaus mit dem Grünstrom des lokalen Versorgers bedient wird. Dieser wird gleich gewichtet mit Strom aus Wind offshore, Wind onshore und Wasserkraft angenommen und entsprechend berechnet.

Vergleich der Kosten der Wärmeenergieträger beim Anwendungsprojekt ABBILDUNG 008



Darüber hinaus wurde im vergangenen Jahr eine weitere Analyse der Scope-3-Emissionen in der Nutzungsphase durchgeführt. Diese nahm die Bewertung von verschiedenen Energieträgern auf ihren potenziellen Beitrag zu einer Scope-3-Zielsetzung in den Blick. Dafür wurden die möglichen Emissionseinsparungen durch die Verwendung der relevantesten Energieträger berechnet und die jeweiligen Portfolioanteile simuliert, die erzielt werden müssten, um die interne Zielsetzung zu erreichen. Dabei wurden auch die Erkenntnisse aus der MACC und prognostizierte Entwicklungen, wie die Veränderung der Emissionsintensität der Strom- und Fernwärmenetze, berücksichtigt. Als Datenbasis für diese Entwicklung wurden Informationen des Fraunhofer Instituts verwendet, die im Rahmen einer vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz in Auftrag gegebenen Studie zur Erreichung der Klimaneutralität 2045 errechnet wurden.

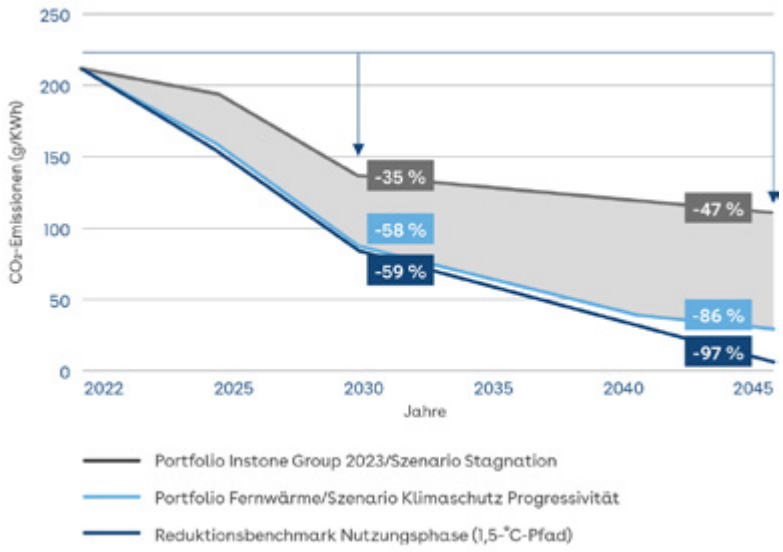
Die auf diesen Daten basierende Analyse hat ergeben, dass eine Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 auch unter sehr positiven Annahmen und mit einem optimierten Portfolio von Wärmeträgern weiterhin herausfordernd bleibt. Die mögliche Emissionsreduktion der Nutzungsphase könnte sich für 2030 zwischen 35 % und 58 % bewegen, während eine Reduktion von 59 % gegenüber 2022 benötigt würde, um die Reduktionsbenchmark des 1,5-°C-Pfads zu erreichen. Bis 2045 könnte eine Reduktion zwischen 47 %

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 86 % erwartet werden, die jedoch nicht die nötigen 97 % der Benchmark erreicht. Diese Reduktionsspannen beziehen die Reduktionspotenziale aus den potenziellen Veränderungen der Wärme- und Stromnetze sowie mögliche Anpassungen im Portfolio der Instone Group bezüglich der Verwendung von Wärmeträgern ein.

Mögliche CO_2-Reduktionen durch Veränderungen in Energienetzen und Anpassungen in Portfolioanteilen

ABBILDUNG 009



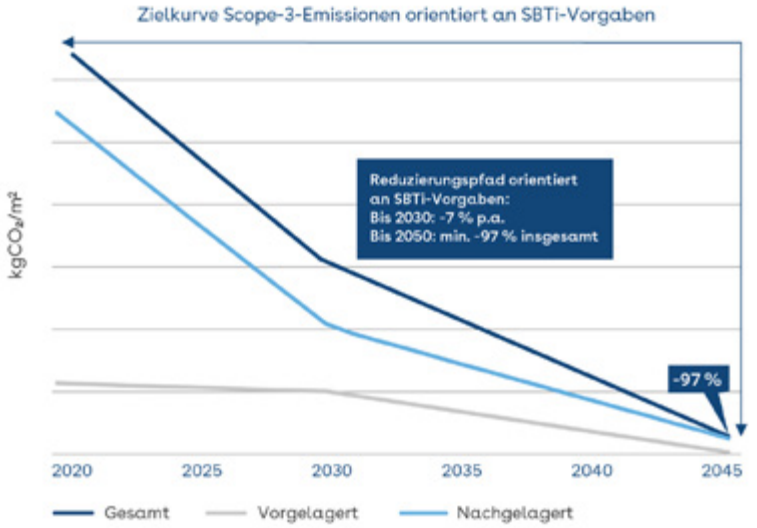
Damit zeigen sowohl die Anwendung von verschiedenen Energieträgern auf ein konkretes Projekt als auch die Analyse von verschiedenen zukünftigen Entwicklungen der Energienetze in Kombination mit verschiedenen Portfoliostrategien ein ähnliches Bild. Die Instone Group ist hinsichtlich der Reduzierung der Scope-3-Emissionen stark abhängig von anderen Industrien wie der Energiewirtschaft und deren Anstrengungen zur Emissionsreduzierung.

Im kommenden Jahr werden zusätzliche Analysen durchgeführt, um die Auswirkungen der Analyseergebnisse auf eine mögliche Zielsetzung für Scope-3-Emissionen zu untersuchen. Dabei steht auch die Beobachtung der angespannten Lage der Bauwirtschaft sowie der politischen Situation im Fokus, in der erneuerbare Energien nicht ausreichend schnell ausgebaut und Subventionen des Klimaschutzes infrage gestellt werden, um entsprechende Maßnahmen zu definieren. Diese werden auch zur Definition von Maßnahmen beitragen, die eine Scope-3-Zielsetzung und deren Erreichung ermöglichen.

Die Betrachtung der Herstellungsphase ist aktuell zurückgestellt, da wenig konkrete Informationen vorhanden sind, um wesentliche Emissionsreduktionen quantifizieren zu können.[1] Die Instone Group rechnet damit, dass Informationen bald zur Verfügung stehen, jedoch skalierbare Technologien zur Reduzierung der THG-Emissionen (insbesondere bei Gewerken wie Beton, Zement und Stahl) in der Nutzungsphase erst ab den 2030er-Jahren verfügbar sind (Umweltbundesamt, 2020).

Szenario für einen potenziellen Scope-3-Net-Zero-Zielpfad für die fertiggestellten Gebäude der Instone Group (Basisjahr 2020)[1]

ABBILDUNG 010



[1] 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.

[1] Siehe Studien wie zum Beispiel UBA (2020). Dekarbonisierung der Zementindustrie, UBA (2024). Dekarbonisierung der industriellen Produktion.

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 Analyse von transitorischen Risiken und Chancen unter Betrachtung von zwei 1,5-°C-Szenarien und einem 2,6-°C-Szenario[1] ist im Berichtsjahr aktualisiert worden. Seit 2022 erfolgt die physische Klimaszenarioanalyse über die Munich Re Climate Risk Assessment Suite, wobei drei Szenarien mit einer Bandbreite von < 2 °C, 3 °C und > 4 °C[2] abgebildet werden. Prozessual wird seit Mitte 2022 jedes Projektgrundstück des Portfolios auf potenzielle physische Risiken überprüft. Die Verantwortung für den Analyseprozess hinsichtlich der physischen Klimaszenarioanalyse ist Anfang des Jahres an die Akquisiteurinnen und Akquisiteure übergeben worden. Die Ergebnisse der Analyse können somit in die Ankaufentscheidung einfließen sowie in planerischen und baulichen Anpassungen berücksichtigt werden (siehe Maßnahmen in Abbildung 012).

Risiko- und Chanceneinschätzung im 1,5-°C-Szenario zum 31.12.2023

TABELLE 006

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. m² (+73 %); Anstieg Mehrfamilienhäuser: +182 Mio. m² (+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	Gegebenenfalls Preisanstieg von Holz (Ausmaß nicht bekannt)	Kosten	●

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

[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.

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 Analyse der transitorischen Klimarisiken wurde im vergangenen Jahr mit aktuellen Materialpreisen und Emissionsfaktoren überarbeitet. Die Ergebnisse zeigen auch in diesem Fall quantitativ-spezifische Berechnungen in Bezug auf Kosten, Umsatz und Profitabilität. Diese wurden unter Berücksichtigung von Marktveränderungen, Regulierung und Energiepreisentwicklungen 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 (detaillierte Beschreibung der Szenarien und des Vorgehens im GB 2022).

An den folgenden Ergebnissen sind im Vergleich zum Vorjahr keine erheblichen Änderungen aufgetreten. Über alle Szenarien hinweg sind deutlich stärkere Energie- und Emissionskostensteigerungen von 2023 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 einen 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 CO_2-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 CO_2-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.

Risikoentwicklungs- und Chanceneinschätzung der Herstellkosten im 1,5-°C- und 2,6-°C-Szenario zum 31.12.2023 TABELLE 007

		Net-Zero 2050 (1,5 °C) – Instone Group		Net-Zero 2050 (1,5 °C) – Alle Industriesektoren		NDC (2,6 °C)	
Treiber	**Betroffene KPI**	**2030**	**2050**	**2030**	**2050**	**2030**	**2050**
Kosten		**Kostensteigerung**					
Baustelleneinrichtung	Transportpreis	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel	Gering	Gering
Baugrube und Gründung	Betonpreis	Hoch	Mittel	Hoch	Nicht vorhanden	Hoch	Gering
Rohbauarbeiten	Betonpreis Stahlpreis Kalksandsteinpreis Holzpreis Mauerwerkpreis Ziegelpreis	Hoch	Hoch	Hoch	Nicht vorhanden	Hoch	Gering
Dämmung	Dämmstoffpreis	Mittel	Gering	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 der Instone Group relevant sind, errechnet. Die wichtigsten Materialien wurden auf Basis einer Übersicht der Baukosten nach Gewerken identifiziert und zugeordnet. Die analysierten Materialien umfassen insgesamt einen Anteil von 70 % der Baukosten, während der Rest jeweils unter der Materialitätsgrenze von 5 % liegt. Der Kostenanteil je Gewerk an den Gesamtkosten wurde im Berichtsjahr überprüft. Trotz teilweise veränderter Materialpreise ergaben sich hierbei keine signifikanten Änderungen. Lediglich aufgrund von Verschiebungen der Kostenanteile der Gewerke haben sich Risikoeinstufungen in wenigen Fällen verändert.

Die Ergebnisse zeigen, dass im 1,5-°C-Szenario die höchsten Kostenanstiege sowohl bis 2030 als auch bis 2050 zu sehen sind. Im 1,5-°C-Szenario 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 Ziegeln erreicht werden.

Die steigenden Preise im Rahmen des anhaltenden hohen Energiepreisniveaus 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 CO_2 und Energie zu beobachten ist.

Risikoentwicklungs- und Chanceneinschätzung der Erlöstreiber im 1,5-°C- und 2,6-°C-Szenario zum 31.12.2023 TABELLE 008

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

Das am stärksten von Transitionsrisiken betroffene Gewerk sind Rohbauarbeiten. Dies liegt zum einen an der überwiegenden Verwendung von Materialien mit hohen Emissions- und Energieintensitäten wie Stahl und Beton und zum anderen an dem hohen Anteil an den Baukosten, der etwa 31 % 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 energieeffizienten Gebäuden 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 die Instone Group bereits sehr CO_2- und energieeffiziente Gebäude baut, die laut ersten Studien, zum Beispiel von Jones Lang LaSalle (JLL), potenziell höhere Preise erzielen könnten als konventionelle.

Ein geringes Risiko geht von der sich verändernden Subventionslage aus. Zuschüsse fallen weg, die nur einen geringen einstelligen Prozentsatz der Umsatzerlöse ausmachen. Förderungen in Form der KFN-Förderung (Klimafreundlicher Neubau – KFN) kommen den Kunden der Instone Group zugute und haben somit keinen Einfluss auf die eigene Subventionslage. Mit Antragsstopp am 14. Dezember 2023 der KfW-Effizienzhausförderung sind diese Zuschüsse jedoch weggefallen.

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 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 die Instone Group entwickeln könnten. Die Instone Group wird diese Entwicklung regelmäßig überprüfen, um frühzeitig Maßnahmen zu entwickeln.

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

Zusammenfassend nutzt die Instone Group 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 der Instone Group jedoch resilient gegenüber Klimarisiken.

Die Analyse der **physischen Klimarisiken** wurde auch im Geschäftsjahr 2023 mithilfe des Einsatzes der MunichRe Climate Risk Assessment Suite durchgeführt. Alle im Bau und im Kalenderjahr abgeschlossenen Projekte des Portfolios wurden analysiert und alle Projekte mit hohen Klimarisiken sind angehalten, Anpassungsmaßnahmen vorzunehmen.

Abbildung 011 zeigt die geografische Verteilung unterschiedlicher Gefahren der taxonomiefähigen Objekte entsprechend konsolidiertem Bilanzierungskreis hinsichtlich der MunichRe-Klimarisikobewertung. Hohe Risiken sind bei drei Projekten an drei unterschiedlichen Standorten zu erwarten. Baden-Württemberg, Hamburg und Nordrhein-Westfalen weisen jeweils ein Projekt mit erhöhtem Risiko auf. Insbesondere in Hamburg muss mit Überflutungs- und Tornadorisiken gerechnet werden. Die Standorte in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen weisen ein erhöhtes Risiko hinsichtlich Hagel und Tornado auf. Von 23 erfassten Projekten weisen drei Projekte (13 %) ein hohes Risiko für mindestens zwei Gefahren auf. Maßnahmen wurden in der Planung berücksichtigt.

Im Jahr 2023 wurden Maßnahmen bereits erfolgreich umgesetzt. In den kommenden Jahren werden fortlaufend zusätzliche Maßnahmen zur Bewältigung hoher Risiken im Zusammenhang mit bestimmten physischen Gefahren überprüft und umgesetzt.

Auszug der physischen Klimaszenarioanalyse 2023 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

Übersicht der Maßnahmen bei hohem Risiko für bestimmte physische Gefahren

Abbildung 012

Gefahr		Maßnahmen	Umsetzungsgrad[1]
	Hagel (bei 67 % der Projekte mit erhöhtem Risiko)	Keine Glasdächer/Glasoberlichter einbauen, Einsatz von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach und deren Ausrichtung und Sicherungsmaßnahmen prüfen, zweite wasserführende Ebene unter der Dacheindeckung	Umgesetzt
	Flut (bei 33 % der Projekte mit erhöhtem Risiko)	Aufschüttung des Grundstücks, Einrichtung 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 statischen 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 oder Arbeitsmitteln 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

WESENTLICHE THEMEN IN DIESEM KAPITEL:

E12 Umweltverschmutzung (Luft, Wasser, Boden)

Strategie und Wesentlichkeit

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse bestätigen für das Thema „Umweltverschmutzung (Luft, Wasser, Boden)“ (E12) eine Impact-Wesentlichkeit in Bezug auf die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit der Instone Group. Bisher liegt keine Wesentlichkeit aus finanzieller Risikoperspektive vor. Perspektivisch könnte die Verschmutzung der Umwelt durch Lärm, Staub oder giftige Stoffe jedoch verschiedene finanzielle Implikationen aufweisen.

Im Rahmen der Due Diligence zum Thema Umweltverschmutzung konnten die folgenden potenziellen Verschmutzungsquellen[1] 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-Projektentwicklungen[2]
- Gefährliche und nicht gefährliche Abfälle sowie Schadstoffe auf den Projektbaustellen, teilweise verursacht durch die Vornutzung
- Emissionen durch Lärm und Staub auf den Baustellen

Weiterhin ist die Instone Group bestrebt, alle vorbeugenden Maßnahmen zu treffen, um Vorfälle von Umweltverschmutzungen zu vermeiden. Die Zielsetzung ist, keine Umweltverschmutzung aufgrund unserer Bautätigkeit herbeizuführen. Außerdem werden vorliegende Bodenbelastungen beseitigt und diese dokumentiert.

TCFD-Kennzahlen und -Ziele

Maßnahmen im Bereich Umweltverschmutzung TABELLE 009

Wesentliches Thema	Maßnahme	Umsetzungsgrad[1]
Umweltverschmutzung	Einführung einer strukturierten und regelmäßigen Abfrage der Luft- Wasser- und Bodenqualität aller Projektstandorte und potenzieller Akquiseprojekte mithilfe des WWF Risk Filter	In Planung
	Prüfung von Anforderungen an Bauprodukte zur Vermeidung von negativen Umweltwirkungen über den Lebenszyklus hinweg als Grundlage einer ökobilanziellen Betrachtung im Einzel- und Gesamtkontext	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 oder Arbeitsmitteln in Standardprozesse überführt.

[1] Eine potenzielle Verschmutzung von Wasser/Abwasser wird auf Seite 84 ff betrachtet.
[2] Definition von Brownfield-Projekten entsprechend den EU-Taxonomiekriterien für Neubau.

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

Maßnahmen und Umsetzung

Impact-Perspektive

Auch im Geschäftsjahr 2023 wurde das Thema „Umweltverschmutzung" mit Projektverantwortlichen eingehend besprochen, insbesondere im Rahmen von Gebäudezertifizierungen und Taxonomie-Konformitätsprüfungen. Die Erreichung von Nachhaltigkeit gemäß der EU-Taxonomie für Gebäude untermauert den Anspruch der Instone Group, effektive Maßnahmen gegen Umweltverschmutzung aufzuzeigen und hohe Standards einzuhalten.

Die Steigerung der Attraktivität der Projekte wird erwartungsgemäß positive Effekte auf verschiedene Interessengruppen haben, insbesondere auf Kunden, Investoren, Finanzinstitute sowie Mitarbeitende. Maßnahmen hinsichtlich der Verschmutzungsquellen sind erneut überprüft und bei Bedarf angepasst worden, damit die Umweltverschmutzung für jedes Projekt minimiert beziehungsweise ausgeschlossen werden kann. Dies stellen wir sicher, indem wir zukünftig strukturierte und regelmäßige Abfragen der Luft-, Wasser- und Bodenqualität aller Projektstandorte durchführen.

Risiko- und Chancen-Perspektive

TCFD-Strategie

Sollte es zu einer Umweltverschmutzung kommen, die gegen Gesetze verstößt, besteht das Risiko von Strafzahlungen, Kosten für die Beseitigung der Umweltschäden sowie finanziellen Verlusten durch einen möglicherweise erlittenen Imageschaden. Die Wahrscheinlichkeit eines solchen Vorfalls wird als gering eingeschätzt, da vertragliche Regelungen und das Auswahlverfahren der Vertragspartner darauf abzielen, nur Geschäftspartner zu beauftragen, die stets mindestens die gesetzlichen Anforderungen einhalten. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass die Maßnahmen zur Verhinderung von Umweltverschmutzung verstärkt werden müssen, um sowohl aktuellen als auch zukünftigen Vorschriften zu entsprechen und die Taxonomiekonformität von Projekten sicherzustellen.

In diesen Überlegungen sind auch potenziell positive finanzielle Auswirkungen und Chancen enthalten.

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

WESENTLICHE THEMEN* IN DIESEM KAPITEL:

E10 Wasserverbrauch und -management

* Doppelt wesentliche Themen sind orange umrandet.

Strategie und Wesentlichkeit

„Wasserverbrauch und -management" (E10) und damit auch der Schutz von Wasserressourcen sind Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der Instone Group 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 die Instone Group die Themen Wasserverbrauch und -management, die den Schutz von Wasserressourcen einschließen, bereits 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]

Zusätzlich wurde im Geschäftsjahr 2023 in der Arbeitsgruppe „Quartiersinfrastruktur" auch eine Untergruppe zum Thema Wassermanagement im Quartier gebildet. Diese beschäftigt sich vor allem mit Lösungen, die zu einer Förderung des natürlichen Wasserkreislaufs und einem reduzierten Wasserverbrauch innerhalb der Quartiere beitragen können. In diesem Zuge wurden auch die nationale Wasserstrategie sowie Pflichten und Vorgaben aus Rechtsprechungen (zum Beispiel Wasserrahmenrichtlinie, Wasserhaushaltsgesetz) und kommunalen Satzungen untersucht. Außerdem wurden die Anforderungen an das Wassermanagement ausgehend von verschiedenen Zertifizierungssystemen (zum Beispiel DGNB) näher betrachtet. Dies bildet die Basis für die Ableitung von potenziellen Maßnahmen und die Umsetzung für zukünftige Projektentwicklungen. Als Hilfestellung für neue Projekte dient eine Checkliste, die eine erste Orientierung bei der Umsetzung von Maßnahmen im Bereich des Wassermanagements liefert. Eine Sammlung von Best Practices liefert Ideen und Impulse für die praktische Realisierung.

Als Zielsetzung für das Handlungsfeld „Wasserverbrauch und -management" wurde die Erfüllung der themenspezifischen Taxonomievorgaben[2] bei mindestens 90 % aller betreffenden Instone Group-Projekte (Objekte mit gewerblicher Nutzung) beschlossen.

TCFD-Kennzahlen und -Ziele GRI 303, 303-1, 303-2, 303-3

[1] Da die Instone Group 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 Wirtschaftsaktivität „Errichtung von Neubau" (NACE: 41) im Handlungsfeld „Wasser" folgende Do-No-Significant-Harm-(DNSH-)Kriterien vor:
- Spezifische Wassereffizienz von Sanitäranlagen 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

Maßnahmen im Bereich Wasserverbrauch und -management

TABELLE 010

Wesentliches Thema	Maßnahme	Umsetzungsgrad[1]
Wasserverbrauch und -management	Anpassungen der Leistungsverzeichnisse für Vertragspartner hinsichtlich des Einbaus von Sanitärobjekten zur Einhaltung von maximalen Durchlaufraten von Sanitäranlagen wie Handwaschbecken, Duschen, WCs und Urinalen[2] (insbesondere Gewerbe) sowie wasserreduzierende Sanitärobjekte	In Umsetzung
	Etablierung eines standardisierten Prozesses zur Erfassung des Wasserverbrauchs auf den Baustellen, um sinnvolle und messbare Reduzierungsmaßnahmen abzuleiten	In Umsetzung
	Berücksichtigung von Wassereinsparungspotenzialen gemäß dem Maßnahmenkatalog zum nachhaltigen und verantwortungsvollen Umgang mit Wasser bei der Projekt- und Produktentwicklung	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 oder Arbeitsmitteln in Standardprozesse überführt.

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

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 wurde die aktive Auseinandersetzung mit dem Thema Wasser in den Projektentwicklungsprozess standardmäßig aufgenommen. So ist gewährleistet, dass Maßnahmen zum ressourcenbewussten und nachhaltigen Umgang mit Wasser frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt werden.

Hinsichtlich Objekten mit einer Verbrauchseffizienz der Sanitärausstattung in gewerblichen Einheiten, die den Durchflussraten der EU-Taxonomie entspricht, ist das Ziel von 90 % im Geschäftsjahr erfüllt worden. Dies lässt sich beispielsweise durch eine vorausschauende Planung und Umsetzung erklären sowie durch Umbaumaßen in einzelnen gewerblichen Einheiten.

Die Arbeitsgruppe, die sich auf den Umgang mit Wasser innerhalb der Quartiere konzentriert, hat bereits einen Katalog mit Maßnahmen entwickelt. Diese Maßnahmen wirken reduzierend auf den Wasserverbrauch während der Nutzungsphase und erzielen positive Effekte auf das Grundwasserniveau sowie die Starkregenvorsorge. So ist zum Beispiel der vermehrte Einsatz von Grünflächen nicht nur zuträglich für das Mikroklima im Quartier, sondern kann über eine erhöhte Versickerung von Regenwasser auch den Grundwasserhaushalt und die Starkregenvorsorge unterstützen. Spezifischere Instrumente wie beispielsweise Versickerungsmulden oder Baumrigolen können diese Effekte noch verstärken.

Direkt am Gebäude können Gründächer oder Fassadenbegrünung den Grundwasserhaushalt und die Starkregenversorgung unterstützend regulieren und zusätzliche Vorteile wie eine verbesserte Kälte- und Wärmedämmung bieten.

Ein Anwendungsbeispiel für bereits geplante und durchgeführte Maßnahmen zur Wasserbewirtschaftung ist das Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main. In diesem Projekt wird Regenwasser, das sich auf den befestigten öffentlichen Flächen sammelt, zum Teil über zwischengeschaltete Rigolen in Regenwassermulden im öffentlichen Park geleitet. Dort sammelt sich das Regenwasser, sickert gedrosselt durch Reinigungsschichten, wird im Regenwasserkanal gesammelt und letztlich in einen angrenzenden Bachlauf geleitet. Auf weiteren Baufeldern wird das angefallene Regenwasser über Retentionsdächer oder Rigolen auf dem Baufeld zurückgehalten und somit auch gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeführt.

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-Strategie

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

In der Arbeitsgruppe „Quartiersinfrastruktur“ werden die wasserbezogenen Entwicklungen kontinuierlich beobachtet und evaluiert. Konkrete finanzielle Kosten oder Risiken, die durch die Durchführung von ausgewählten Maßnahmen (siehe Impact-Perspektive) bei Projekten entstehen, werden bewertet, sobald die entsprechenden Informationen verfügbar 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

Biodiversität

GRI 304, 304-2, 304-3, 304-4

WESENTLICHE THEMEN* IN DIESEM KAPITEL:

E2 Biodiversität

E9 Brownfield-Entwicklungen

* Doppelt wesentliche Themen sind orange umrandet.

Strategie und Wesentlichkeit

Auf internationaler und nationaler Ebene ist festzustellen, dass Biodiversität neben Klimaschutz immer größere Aufmerksamkeit durch Gesetzgeber, Wissenschaft und Wirtschaft erfährt. Biodiversität zahlt zentral in den Klimaschutz sowie in die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ein. Folgen des Klimawandels gehören zu den Haupttreibern des Verlusts der biologischen Vielfalt, während diese eine zentrale Rolle als natürlicher THG-Speicher spielt. Als Beispiel für zunehmende Regulatorik sind Offenlegungspflichten der CSRD beziehungsweise die damit verbundenen ESRS zu nennen, die sich unter ESRS E4 dem Thema „Biodiversität und Ökosysteme" widmen. Diese Anforderungen sind außerdem für alle Sektoren, die von der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) als „priority sector" definiert werden, verpflichtend. Darunter fallen unter anderem das Bauwesen und Baustoffe. Entsprechend trifft dies auch auf die Instone Group zu.

Taskforce on Nature-related Financial Disclosures

Die TNFD ist eine marktorientierte und von Regierungen unterstützte Initiative, die Unternehmen wissenschaftsbasiert Empfehlungen gibt, um auf existierende und entstehende naturbezogene Probleme zu reagieren. In verschiedenen Gremien mit Akteuren aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft werden Empfehlungen und Richtlinien entwickelt, um Biodiversitätsisiken zu adressieren und über sie zu berichten. Die Empfehlungen der TNFD beziehen sich vor allem auf zu berichtende Strukturen, Prozesse, Maßnahmen, Ziele und Kennzahlen, die sich auf naturbezogene Abhängigkeiten, Auswirkungen sowie Risiken und Chancen beziehen.

Für das übergeordnete Thema des Schutzes von Biodiversität wurde im Rahmen einer themenspezifischen Due Diligence bereits im Geschäftsjahr 2022 analysiert, wo die höchsten Risiken zur Gefährdung von Biodiversität im Rahmen der Geschäftstätigkeit liegen. Diese bestehen weiterhin und sind im Geschäftsjahr 2023 durch eine Pilotanalyse nach den Empfehlungen der TNFD erweitert worden:

- 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,
- alle Projekte in unmittelbarer oder kurzer Distanz zu Flächen mit hoher Biodiversität und Schutzgebieten.

Ebenso wurde in diesem Zusammenhang überprüft, welche Vorkehrungen, Regelungen und Maßnahmen bereits implementiert wurden, um Biodiversität zu erhalten, und ob es gegebenenfalls zusätzlichen Handlungsbedarf gibt. Als

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

Zielsetzung für das Handlungsfeld Biodiversität ist, wie bereits im letztjährigen Bericht formuliert, die Überprüfung der themenspezifischen Taxonomievorgaben[1] vor Erwerb für alle potenziellen Instone Group-Projekte beschlossen worden.

TNFD-Pilot bei der Instone Group (ungeprüft)

Auf Basis der Anforderungen der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) wurde im vergangenen Jahr ein Pilot durchgeführt. Um zu erfassen, welche dieser geforderten Elemente die Instone Group bereits zur Verfügung stellen kann (Ausgangslage), wurde eine strukturierte Analyse durchgeführt.

Außerdem wurde analysiert, welche Biodiversitäts- und Naturrisiken an ausgewählten aktuellen Projektstandorten bestehen und wie diesen Risiken begegnet werden kann. Mithilfe der Auswertung wurden für jede Auswirkung und jedes Risiko standort-, sektor- und Instone Group-spezifische relevante Aspekte definiert und für diese Aspekte potenzielle Ziele, darauf einzahlende Maßnahmen und Metriken zur Kontrolle der Ziele bestimmt. Zusätzlich wurde aufgezeigt, in welche bereits bestehenden Prozesse entsprechende Abläufe integriert werden könnten und an welchen Stellen neue Prozesse definiert werden müssen. Die Ergebnisse des TNFD-Piloten werden genutzt, um Maßnahmen und deren Umsetzung im Themenbereich Biodiversität zu konkretisieren beziehungsweise Maßnahmen aus dem Geschäftsjahr 2022 weiterzuentwickeln. Dies bezieht sich insbesondere auf:

1. die Beurteilung der Ausgangslage bezüglich der TNFD-Offenlegungsanforderungen und
2. die Entwicklung möglicher Maßnahmen, Ziele und Kennzahlen sowie deren Integration in Unternehmensprozesse.

[1] Die Taxonomie-VO gibt für die Wirtschaftsaktivität „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 gemäß 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

Die Instone Group hat durch den bestehenden Fokus auf Nachhaltigkeit, die Formulierung einer Nachhaltigkeitsstrategie und weitere vorgenommene Anstrengungen, wie die Einrichtung einer eigenen Nachhaltigkeitsabteilung, die Einführung von Datenerhebungsprozessen und freiwillige Berichterstattung nach der EU-Taxonomie, bereits eine gute Basis geschaffen, um die Anforderungen der TNFD-Berichterstattung zu erfüllen. Deshalb hat die Instone Group bereits Ende 2023 beschlossen, sich als TNFD Early Adopter zu registrieren und ab dem Berichtsjahr 2025 eine TNFD-konforme Berichterstattung zu veröffentlichen. Neben den Maßnahmen, die aus der TNFD-Analyse und den daraus ermittelten Verbesserungspotenzialen hervorgehen, werden weitere Maßnahmen auf Unternehmensebene durchgeführt und weiterentwickelt:

Maßnahmen im Bereich Biodiversität

TABELLE 011

Wesentliches Thema	Maßnahme	Umsetzungsgrad[1]
Biodiversität	Prüfung des Vorkommens gefährdeter Arten (Flora und Fauna im Sinne der europäischen Roten Liste) gemäß Taxonomieprüfung	In Umsetzung
	Aktive Zusammenarbeit mit Naturschutzbehörden, Landschaftsplanern und Naturschutzverbänden zur Sicherstellung von Lebensräumen während und nach der Fertigstellung von Projekten (Beispiele dafür sind die Anbringung von Nistkästen, die Förderung von Bienenansiedlungen oder der Bau von Gründächern für Insekten und zur Regenwasserretention)	Umgesetzt
	Durchführung einer TNFD-Pilotanalyse zur Ermittlung der Ausgangslage der möglichen Berichterstattung nach TNFD und Entwicklung von risikospezifischen Maßnahmen und Zielen	In Umsetzung
	Erhöhung der Abdeckung der relevanten biodiversitätsbezogenen Offenlegungsanforderungen hinsichtlich ESRS und TNFD	In Umsetzung
	Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen, die im Zuge der TNFD-Pilotanalyse erarbeitet wurden	In Planung
Brownfield-Entwicklungen	Prüfung von potenziellen neuen Grundstücken 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 gemäß Taxonomieprüfung	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 oder Arbeitsmitteln 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

Maßnahmen und Umsetzung

Impact-Perspektive

Neben den bereits definierten übergreifenden Maßnahmen (siehe Tabelle 011) ist es inhaltlich notwendig, standortbezogene Auswirkungen für jeden Biodiversitätsaspekt zu erfassen, um gezieltere Ziele, Maßnahmen und Kennzahlen abzuleiten. Um die relevanten, zu adressierenden Auswirkungen und Risiken standortbezogen zu identifizieren, wurden ausgewählte Projektstandorte im Rahmen des durchgeführten TNFD-Piloten analysiert (siehe Abb. oben: Schritt 3). Hierzu wurde als Analysetool der WWF Biodiversity Risk Filter genutzt. Die Analyse führt zu einer Übersicht über und Einschätzung von potenziellen natur- und biodiversitätsbezogenen Risiken:

Auswirkungen mit hohem Risiko sind „Veränderung der Land-, Wasser- und Meeresnutzung", „Verlust von Baumbestand", „Verschmutzung" und „Geschützte Gebiete", das heißt, diese Auswirkungen könnten sowohl Risiken in Bezug auf die Umwelt auslösen als auch zusätzlich finanzielle Risiken. Standortbezogene Abhängigkeiten mit hohem Risiko sind zum Beispiel Waldproduktivität, Wasserzustand und Medienkritik. Abhängigkeiten zeigen insbesondere die Themenfelder, die bei Missmanagement finanzielle Konsequenzen für die Instone Group nach sich ziehen.

Potenzielle projektbezogene Natur- und Biodiversitätsrisiken (Auszug aus Gesamtauswertung)

ABBILDUNG 013

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 Darstellung zeigt exemplarisch auf der Datengrundlage des WWF Risk Filters eine Übersicht verschiedener Kriterien, die in der Projektentwicklung umsetzbar sind.

Mögliche Adressierung von ausgewählten Biodiversitätsrisiken (in der Projektentwicklung) TABELLE 012

Auswirkung	Relevante Aspekte	Ziele	Maßnahmen	Prozessintegration	Metriken
Veränderung der Land-, Wasser- und Meeresnutzung	– Art des Grundstücks (Brownfield/Greenfield) – Umnutzung der Fläche (Versiegelung, Eingriffe in Ökosysteme wie Bachläufe und andere landschaftliche Strukturen)	– Umsetzung eines Grünflächenkonzepts bei allen Greenfield-Projekten	– Erstellung eines Grünflächenkonzepts mit naturnahen Maßnahmen	– Früh im Planungsprozess: Erstellung Grünflächenkonzept, um Einfluss auf Quartiersgestaltung nehmen zu können	– Gesamte genutzte Fläche – Anteil umgenutzte Fläche – Anteil wiederhergestellte Fläche – Art des beeinflussten Ökosystems
Verlust von Baumbestand	– Lage des Grundstücks (mit/ohne Bäume)	– Erhalt des Baumanteils	– Maßnahmen zur Sicherstellung des Baumerhalts (zum Beispiel Berücksichtigung in Freiflächenplanung) bzw. gleichwertige Aufforstung, falls existierende Bäume beeinträchtigt werden	– Einbeziehung Baumbestand in Planungs-/Entwicklungsprozess	– Anzahl gerodeter Bäume – Anzahl gerodeter Bäume im Verhältnis zur Anzahl wieder aufgeforsteter Bäume
Verschmutzung	– Saubere Wärmetechnologien in Gebäuden (lokale Verbrennung fossiler Energieträger) – Verschmutzung durch Aktivitäten auf Baustellen	– Erfüllung aller Taxonomieanforderungen zum DNSH-Kriterium „Umweltverschmutzung" für alle Projekte (inkl. Vermeidung von Staub auf Baustellen – Möglichst keine Installation von Wärmetechnologien mit lokaler Verbrennung fossiler Energieträger (nur noch Anschluss an Fernwärme oder Verwendung erneuerbarer Energieträger, z. B. Wärmepumpe inklusive PV, Geothermie)	– Integration der relevanten Taxonomieanforderungen und des Einsatzes nachhaltiger Wärmetechnologie im Planungsprozess	– Erfassung der Taxonomieanforderungen erfolgt bereits – Frühzeitige Prüfung der besten Wärmeversorgungsvariante erfolgt durch Einbeziehung eines selbst entwickelten Übersichtstools	– Menge des recycelten Abfallaufkommens (Recyclingquote) – Angabe von CO_2-Emissionen im Betrieb – Schadstoffemissionen in Luft, Wasser und Boden – Gewicht der entsorgten gefährlichen und nicht gefährlichen Abfälle (t)
Geschützte Gebiete	– Lage des Grundstücks (bei Naturschutzgebiet etc.) – Veränderung der natürlichen Strukturen auf dem Grundstück und Auswirkungen auf angrenzende Gebiete	– Einbeziehung von entsprechenden Risikoanalysen in Standortauswahl der Grundstücke – Einbeziehung entsprechender Expertise bei festgestelltem Risiko (Vermeidung negativer Auswirkungen auf umliegende sensible Gebiete)	– Integration der relevanten Indikatoren aus dem WWF Risk Filter in Auswahlprozess vor Grundstückserwerb – Bei identifiziertem Risiko: Prüfung durch lokale Fachpersonen und mögliche Präventionsmaßnahmen, zum Beispiel Integration lokaler Flora, Berücksichtigung gefährdeter Arten und deren Lebensraum	– Risikoanalyse mit dem WWF Risk Filter und Integration des Indikators „Protected Conserved Areas" in Risikobeurteilung im Ankaufprozess	– Bewertung der Projektstandorte durch den WWF Biodiversity Risk Filter, Indikator „Protected Conserved Areas"

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-Strategie

Aus finanzieller Sicht gibt es grundsätzlich zwei Treiber für potenzielle Konsequenzen:

- Auf der einen Seite ergeben sich finanzielle Risiken und Chancen durch ein aktives Gestalten der Biodiversität auf Projektebene. Zum Beispiel beeinflusst die Erhöhung von Biodiversitätsstandards im Rahmen von Bauvorhaben deren Umsetzungskosten. Insbesondere eine biodiversitätsfreundliche Gestaltung von Dachbegrünungen und anderen Flächen auf dem Baugrundstück führt 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 Abwägung, das Projekt beziehungsweise das Baugrundstück mit so viel Wohnraum wie möglich zu versehen, eine Auswirkung auf die für die Instone Group erzielbaren Umsätze.

- Auf der anderen Seite entstehen finanzielle Auswirkungen durch Abhängigkeiten von natürlichen Ressourcen. Für diesen Zweck liefert die Analyse mit dem WWF Biodiversity Risk Filter standortgenaue Hinweise. Diese ermöglicht der Instone Group eine stärkere Ausdetaillierung der Auswirkungen von potenziellen Risiken auf das Unternehmen, Entwicklungsprojekte im Speziellen und damit qualitativ auch auf die finanzielle Performance.

Die Ergebnisse des TNFD-Piloten bilden die Grundlage für die detaillierte Auseinandersetzung mit den identifizierten Risiken, um Maßnahmen und Prozesse im Rahmen der zuständigen operativen Arbeitsgruppe zu entwickeln.

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

GRI 301, 301-1, 301-2, 301-3, 306, 306-1, 306-2, 306-3, 306-4

WESENTLICHE THEMEN* IN DIESEM KAPITEL:

E1 Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling

E6 Baustoffauswahl

* Doppelt wesentliche Themen sind orange umrandet.

Strategie und Wesentlichkeit

Eine effektive Ressourcennutzung und der Übergang zur Kreislaufwirtschaft sind Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der Instone Group. Die Wesentlichkeitsanalyse ergab, dass der „Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling" (E1) sowie die „Baustoffauswahl" (E6), also der Einsatz ökologischer Materialien, für die Instone Group doppelt wesentlich sind. Wichtiges Indiz ist dafür nicht zuletzt, dass circa 28 % des gesamten THG-Fußabdrucks[1] der Instone Group der Herstellungsphase unserer Objekte zuzuordnen sind. Der sukzessive Umstieg auf recycelte, wiederverwendbare und wiederverwendete Baustoffe und Materialien, wie beispielsweise Recycling-Beton oder Holz, stellt damit einen wesentlichen Hebel für die Erreichung der Klimaziele dar.

Wie für die anderen Umweltaspekte hat die Instone Group 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. Im Geschäftsjahr 2023 wurden insbesondere die folgenden Themen genauer betrachtet:

- Reduzierung des Materialeinsatzes von CO_2-intensiven Baustoffen (zum Beispiel Beton, Stahl) durch ressourcenoptimierte Konstruktionen
- Steigerung des Anteils von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (zum Beispiel Holz)
- Steigerung des Anteils an recycelten, wiederverwendbaren und wiederverwendeten Baustoffen und Materialien

Die Zuführung des größtmöglichen Anteils an nicht gefährlichem Abfall und Bauschutt zum Recycling oder zur Wiederverwendung gemäß den Bestimmungen des geltenden Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist in Deutschland bereits gegeben. Dennoch ist diese Thematik sowie die Erbringung der entsprechenden Nachweise in der Zusatzvereinbarung Entsorgung (durch den Einkauf) aufgenommen worden.

Als Zielsetzung für das Handlungsfeld „Verbrauch natürlicher Ressourcen und Recycling" ist zum einen die Erfüllung der themenspezifischen Taxonomievorgaben[2] bei allen Instone Group-Projekten durch die Einhaltung gesetzlicher Pflichten beschlossen. Zum anderen ist es Ziel, mit dem Einsatz von nachhaltigen Baustoffen sowie der Verminderung des Materialeinsatzes einen wesentlichen Beitrag zur CO_2-Reduzierung zu leisten und diese Zielsetzung in wirtschaftlich tragfähige Lösungen umzusetzen. TCFD-Kennzahlen und -Ziele

Maßnahmen und Umsetzung

Impact-Perspektive

Die besondere Bedeutung dieses Themas für die Instone Group spiegelt sich in der Gründung zweier Arbeitsgruppen („Nachhaltiger Bauen" und „Holzhybrid") wider, die sich intensiv mit Maßnahmen in diesem Bereich beschäftigen. Im Zuge dessen werden Optimierungspotenziale herausgestellt und konkrete Lösungsansätze für die Praxis erarbeitet.

[1] Umfasst Instone Real Estate Group SE Scope 1, 2 und 3.
[2] Die Taxonomie-VO gibt für die Wirtschaftsaktivität „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

Die Arbeitsgruppe „Nachhaltiger Bauen" konzentriert sich auf die Bewertung und Einordnung von Baustoffen und Bauprodukten im Hinblick auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte wie CO_2-Reduzierung, Inhaltsstoffe, Lieferketten und Rückbau. Mithilfe einer Bauproduktmatrix wurden die wesentlichen Baustoffe herausgestellt und konkrete Alternativprodukte benannt. Beispiele hierfür sind der Öko-Kalkstein und das CO_2-reduzierte Betonsteinpflaster. Außerdem werden Lösungen zur Reduzierung des Materialeinsatzes zum Beispiel durch Tragwerksoptimierungen entwickelt sowie Handlungsempfehlungen für das nachhaltige Bauen abgeleitet.

Die Arbeitsgruppe „Holzhybrid" untersucht im Speziellen, inwieweit eine Reduktion des Embodied Carbon durch Substitution der konstruktiven Bauteile mittels Holzlösungen möglich ist. Sie führte hierzu einen LCA-Variantenvergleich[1] an einem konkreten Beispiel durch, um verschiedene Konstruktionen (Massivbau [Standard], Skelettbau, Holzrahmenwand und vollständiges Tragwerk aus Holz) zu berechnen und anschließend miteinander zu vergleichen. Diese weitere Analyse umfasst nicht nur das Treibhausgaspotenzial und die nicht erneuerbare Primärenergie, sondern beinhaltet auch konkrete Betrachtungen zu Baukosten sowie Potenziale hinsichtlich der Wohnfläche und der Bauzeit.

Eine schrittweise Überführung und Konkretisierung der Zwischenergebnisse wird momentan auf ihre Anwendbarkeit in den Projekten der Instone Group überprüft. Zusätzlich erfolgt eine stetige Beobachtung der technologischen Fortschritte im Hinblick auf die Anpassung der Baustoffe sowie eine kontinuierliche Überprüfung der Umsetzungsmöglichkeiten, um die Zielsetzung der Klimaneutralität zu erreichen.

[1] Die Abkürzung LCA steht für „Life Cycle Assessment" und bedeutet auf Deutsch Lebenszyklusanalyse. Häufig verwendete Synonyme sind Ökobilanzierung und Umweltbilanzierung.

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

Maßnahmen im Bereich Verbrauch natürlicher Ressourcen und Recycling

TABELLE 013

Wesentliches Thema	Maßnahme	Umsetzungsgrad[1]
Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling	Aufnahme und Sicherstellung der 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 erfolgt ist, in allen Verträgen mit unseren Vertragspartnern	In Planung
	Prüfen der Möglichkeiten zur Nutzung von recycelten Materialien für die Erschließung und/oder Errichtung der Projekte sowie Erfassung und Steigerung des Anteils der verbauten recycelten und wiederverwendbaren Materialien	In Umsetzung
	Prüfung von Anpassungen der Konstruktion von Gebäuden, die einen vereinfachten Rückbau und die Wiederverwendung von Materialien erlaubt	In Umsetzung
	Für Rückbautätigkeiten, die die Instone Group bei ihren Projekten vornimmt: Überarbeitungen der Anforderungen an Dienstleister, die diesen Teil übernehmen	In Umsetzung
Baustoffauswahl (Einsatz ökologischer Materialien)	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 nachhaltige Lieferketten unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit	In Umsetzung
	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 oder Arbeitsmitteln 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

Risiko- und Chancen-Perspektive

TCFD-Strategie

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 die Instone Group 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. Ressourcenoptimierte Konstruktionen können dazu beitragen, den Materialeinsatz von CO_2-intensiven Baustoffen zukünftig weiter zu vermindern und Kosten einzusparen.

Teilweise fehlt noch die passende Technologie, zum Beispiel in Bezug auf Zement, um eine effektive Ressourcennutzung sowie den Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft vollständig zu realisieren. Die Instone Group rechnet auf Basis der Erkenntnisse der Studie „Klimaneutrales Deutschland 2045“ [1] frühestens Anfang der 2030er-Jahre damit, zu einem emissionsarmen Produkt Zugang zu haben. In der Arbeitsgruppe „Nachhaltiger Bauen“ werden Entwicklungen kontinuierlich beobachtet und auf Umsetzbarkeit geprüft. Momentan lässt die aktuelle Datenlage keine Erhebung zu.

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

[1] 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

EU-Taxonomie – Sachverhalt

Die Berichtspflichten aus Artikel 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. Es besteht für die Instone Group entsprechend in diesem Berichtsjahr im Hinblick auf die EU-Taxonomie keine Berichtspflicht, es werden jedoch freiwillig die Wirtschaftsaktivitäten gemäß der geltenden Taxonomie-Verordnung offengelegt.

In seinem Anwendungsbereich verpflichtet Artikel 8 Absätze 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, ergänzender delegierter Rechtsakt zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, ergänzender delegierter Rechtsakt zur Bestimmung nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten der Umweltziele nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme) als auch formell (delegierter Rechtsakt zum Artikel 8 der Taxonomie-VO inklusive entsprechender Anhänge, delegierter Rechtsakt zu Offenlegungspflichten und dessen Änderungen in ergänzenden delegierten Rechtsakten) konkretisiert.

Potenziell taxonomiefähige Umsatzerlöse sowie CapEx und OpEx fallen unter eine festgelegte Wesentlichkeitsgrenze von 3 %. Damit verfolgt die Instone Group 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 sowie CapEx und OpEx für die Instone Group haben, war es in der Vorbereitung erforderlich, die Taxonomieoffenlegung für die Instone Group in Bezug auf die drei Sachverhalte Umsatzerlöse, CapEx sowie OpEx wie im Folgenden zu bewerten:

a. Umsatzerlöse aus der Projektentwicklung werden im IFRS-Konzernabschluss der Instone Group 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 Vereinnahmung der Umsatzerlöse nach der „Revenue recognition over time"-Methode hinweisen. Auch insofern ist die zeitraumbezogene Umsatzrealisierung kongruent zur Taxonomiebewertung und unterstellt bereits vor abschließender Prüfung nach Abschluss des Bauvorhabens die vertragsgemäße Erfüllung der Spezifikation.

b. Im IFRS-Konzernabschluss der Instone Group umfassen die Investitionsausgaben demnach laut Anhang I des delegierten Rechtsaktes zu Artikel 8 der Taxonomieverordnung die Kosten, die auf der Grundlage folgender Standards verbucht werden:

a) IAS 16 Sachanlagen, Paragraf 73, Buchstabe (e), Ziffer (i) und Ziffer (iii)

b) IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte, Paragraf 118, Buchstabe (e), Ziffer (i)

c) IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Paragraf 76, Buchstaben (a) und (b) (für das Modell des beizulegenden Zeitwerts)

d) IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Paragraf 79(d), Ziffern (i) und (ii) (für das Anschaffungskostenmodell)

e) IAS 41 Landwirtschaft, Paragraf 50, Buchstaben (b) und (e)

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

f) IFRS 16 Leasingverhältnisse, Paragraf 53, Buchstabe (h)

Unter diese Definition fallen bei der Instone Group 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 der Instone Group aus und sind somit von ihrer Aussagekraft für eine taxonomiefähige beziehungsweise -konforme Berichterstattung über das Geschäftsmodell der Instone Group unter der Wirtschaftsaktivität nach „Neubau" unwesentlich.

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 anderen direkten 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 Wirtschaftsaktivitäten stehen, die taxonomiekonform sind.

Die EU-Taxonomie fordert die Einführung eines operativen Prozesses zur Überprüfung und Kontrolle der Taxonomiekriterien. Laut der Taxonomie-Verordnung gilt eine Wirtschaftsaktivität als taxonomiekonform, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem von insgesamt sechs Umweltzielen leistet, ohne den anderen zuwiderzulaufen (Do No Significant Harm – DNSH). Darüber hinaus müssen Mindestanforderungen erfüllt werden. Die Umweltziele der Taxonomie sind: (1) Klimaschutz, (2) Anpassung an den Klimawandel, (3) nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, (4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, (5) Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und (6) Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.

Das Geschäftsmodell der Instone Group besteht darin, Wohnimmobilien zu entwickeln. Dabei handelt es sich um eine taxonomiefähige Wirtschaftsaktivität „Neubau", für die entsprechend technische Bewertungskriterien zu den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel und „Do No Significant Harm"-Kriterien vorliegen, um eine mögliche Konformität zu prüfen. Mit der Veröffentlichung der finalen Version des ergänzenden delegierten Umweltrechtsaktes zu den Umweltzielen 3 bis 6 (22. November 2023) fällt die Wirtschaftsaktivität „Neubau" zusätzlich unter das Umweltziel Übergang zur Kreislaufwirtschaft. Mit der Wirtschaftsaktivität „Neubau" leistet die Instone Group aktuell einen wesentlichen Beitrag zu (1) Klimaschutz, da bereits 100 % der Projekte auf einen Beitrag zu diesem Umweltziel geprüft werden und Klimaschutz die strategische Priorität im Unternehmen ist. Die Instone Group hat diesen Zusammenhang bei der operativen Prüfung der Projekte festgestellt, da das Umweltziel Klimaschutz über die Technical Screening Criteria direkt anwendbar und für alle Instone Group-Projekte beeinflussbar ist. Ein weiteres mögliches Prüfkriterium neben dem Umweltziel (1) Klimaschutz ist das Umweltziel (2) Anpassung an den Klimawandel, das ebenfalls den Neubau als taxonomiefähige Wirtschaftsaktivität erfasst. Mit dem im Jahr 2023 veröffentlichten weiteren delegierten Rechtsakt für die Umweltziele 3–6 fällt die Wirtschaftsaktivität „Neubau" der Instone Group zusätzlich unter das Umweltziel (4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft. Auf der Grundlage eines erneuten Reviews aller Umweltziele und deren Erfüllungskriterien für die Wirtschaftsaktivität Neubau wurde auch im Berichtsjahr festgestellt, dass die Wirtschaftsaktivität der Instone Group dem Umweltziel Klimaschutz weiterhin zugeordnet werden kann. Somit werden die Wirtschaftsaktivitäten der Instone Group keiner weiteren Prüfung hinsichtlich der weiteren Umweltziele unterzogen.

Für das Umweltziel (1) Klimaschutz leiten sich als Prüfkriterien die Energieeffizienz (Primärenergiebedarf) des Neubaus (Übererfüllung der nationalen Anforderungen für Nearly Zero Energy Buildings, NZEB, von mindestens 10 %, die in Deutschland im Gebäudeenergiegesetz aus dem Jahr 2021 festgeschrieben wurden) sowie die Prüfung auf Luftdichtheit und thermische Integrität ab. Bei einer Gesamtfläche größer als 5.000 m^2 werden darüber hinaus die Lebenszyklustreibhausgasemissionen erfasst. Zusätzlich werden die spezifischen DNSH-Kriterien der Umweltziele (2) Anpassung an den Klimawandel, (3) Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, (4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, (5) Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und (6) Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme überprüft.

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 DNSH-Kriterien werden wie folgt geprüft:

- (2) Anpassung an den Klimawandel: Durchführung einer physischen Klimarisikoanalyse im Hinblick auf eine Gebäudelebenszeit von circa 55 Jahren sowie Fazit der Analyse (Auflistung von Gefahren mit hohem Risiko, Zeitpunkt und Klimaszenario). Für Gebäude mit hohem Risiko: Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen.

- (3) Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen: Wassereffizienz bei gewerblichen Flächen wird nachgewiesen über die Ausschreibung und Produktbeschreibung der Sanitärobjekte. Die weiteren Nachweise werden über wasserrechtliche Bescheide und Angaben der zuständigen Wasserbehörden erbracht.

- (4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft: vertragliche Vereinbarung der Vertragspartner zur Einhaltung von KrWG §14 Absatz 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. Die entsprechende Zusatzvereinbarung ist im November 2023 überarbeitet und angepasst worden.

- (5) Vermeidung und Verminderung der 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.

- (6) Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme: Nachweise über beispielsweise Artenschutzgutachten für Flora und Fauna sowie bei Ackerflächen über die Fruchtbarkeitskennziffern.

Die Instone Group 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 Prozessbeschreibungen, beispielsweise der Bilanzierungsrichtlinie oder Guidelines zur Projektdokumentation entsprechend den Technical Screening Criterias und DNSH-Kriterien und Prozessbeschreibungen, ergänzt.

Die Instone Group überprüft die Taxonomie-Konformität mithilfe eines standardisierten Taxonomieformulars, in dem die relevanten Prüfkriterien sowie Hinweise zur Ablage von Nachweisen und Prüfungsergebnissen vermerkt sind. Die Implementierung des Prüfprozesses auf Gebäudeebene leitet die Nachhaltigkeitsabteilung im Austausch mit Projektmanagerinnen und Projektmanagern in den einzelnen Niederlassungen. Für die Implementierung auf buchhalterischer Ebene ist der Finanzbereich zuständig.

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, sowie
- der Internationalen Menschenrechtskonvention und der dazugehörigen Due Diligence

deckt die Instone Group über ihren generell implementierten Prozess zur Überprüfung von Richtlinien, Arbeits-/Hilfsmitteln und Policys auf Konzernebene ab. Dabei werden unter anderem Einhaltungen zu gesetzlichen Regelungen, Aussagen zum Umgang mit Menschenrechten, zum Beispiel über den Code of Conduct für Mitarbeitende sowie Vertragspartner, Arbeitsschutz, Umwelt, Bekämpfung von Bestechung und Korruption sowie Steuern, zum Beispiel über Unternehmenspolicys, 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.

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 und strategische Relevanz

Die Instone Group verfolgt das strategische Ziel, alle neuen Projekte hinsichtlich der aktuellen EU-Taxonomieverordnung auf das Umweltziel Klimaschutz zu prüfen. Im Geschäftsjahr 2023 konnte eine Quote von 90,0 % (Vorjahr: 86,7 %) der Projektumsätze als taxonomiekonform erreicht werden. Im Jahr 2023 wurden alle umsatzerlösrelevanten Projekte beziehungsweise deren Teilprojekte betrachtet. Ebenso konnten 152 der 167 (Vorjahr: 167 von 191) umsatzrelevanten Objekte die Taxonomiekonformität erreichen. Die Verbesserung der Quote konnte erreicht werden, da bei einigen Projekten Planungsanpassungen zugunsten einer taxonomiekonformen Bauweise getroffen wurden. Die Sensibilisierung der Organisation für die strategische Relevanz des Themas zeigte hier direkt positive Effekte. Zusätzlich sind bei einigen Projekten im Planungsstatus die endgültigen Energieausweise erstellt worden, sodass auch diese Projekte die Anforderungen der Taxonomie jetzt erreichen und die Quote zusätzlich erhöhen.

Taxonomieobjekte TABELLE 014

Umsatzrelevante Objekte in den Jahren 2022 und 2023	2022	2023
Taxonomiefähig	191 Objekte	167 Objekte
Taxonomiekonform	167 Objekte (87,4 %)[1]	152 Objekte (91,0 %)

[1] Korrektur zum Vorjahr aufgrund eines Datenerfassungsfehlers.

Meldebögen nach EU-Taxonomie-Verordnung (EU-Tax-VO)

Die Berichterstattung der EU-Taxonomie-Kennzahlen erfolgt in tabellarischer Form mittels vorgegebener Meldebögen. Hier wird zwischen Umsatz, CapEx und OpEx unterschieden.

Zur besseren Lesbarkeit finden Sie folgend eine kurze Legende:

Legende zu den Meldebögen nach EU-Taxonomie-Verordnung (EU-Tax-VO)

Abkürzung	Bedeutung
J	Ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit
N	Nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit
N/EL	„not eligible", für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit
EL	Für das jeweilige Ziel taxonomiefähige Tätigkeit
	Der **Code unter (2)** stellt die Abkürzung des jeweiligen Ziels dar, zu dem die Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag leisten kann, sowie die Nummer des Abschnitts der Tätigkeit im entsprechenden Anhang, der das Ziel abdeckt.
CCM	Climate Change Mitigation – Klimaschutz
CCA	Climate Change Adaption – Anpassung an den Klimawandel
CE	Circular Economy – Übergang zu einer 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

Umsatzerlöse

TABELLE 015

Geschäftsjahr 2023		Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung")								
Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code (2)	Umsatz (3)	Umsatzanteil, Jahr 2023 (4)	Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimaschutz (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (13)	Umweltverschmutzung (14)	Kreislaufwirtschaft (15)	Biologische Vielfalt (16)	Mindestschutz (17)	Anteil taxonomiekonformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) Umsatz, Jahr 2022 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
		Währung	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	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	**CCM 7.1,** CCA 7.1, CE 3.1	554.455.136	90,0	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	86,7		
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		554.455.136	90,0	90,0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	J	J	J	J	J	J	J	86,7		
Davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0	-	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J	0	E	
Davon Übergangstätigkeiten		0	0	-						J	J	J	J	J	J	J	0		T
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Tätigkeit 1: 7.1. Neubau	**CCM 7.1,** CCA 7.1, CE 3.1	45.426.483	7,4	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								9,8		
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		45.426.483	7,4	7,4 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								9,8		
A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		599.881.619	97,4	97,0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								96,5		
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN																			
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		16.070.088	2,6																
Gesamt		**615.951.707**	**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

CapEx

TABELLE 015

Geschäftsjahr 2023		Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung")								
Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code (2)	CapEx (3)	CapEx-Anteil, Jahr 2023 (4)	Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimaschutz (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (13)	Umweltverschmutzung (14)	Kreislaufwirtschaft (15)	Biologische Vielfalt (16)	Mindestschutz (17)	Anteil taxonomiekonformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2.) CapEx, Jahr 2022 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
		Währung	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	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	**CCM 7.1,** CCA 7.1, CE 3.1	0,00	0	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0		
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		0,00	0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	J	J	J	J	J	J	J	0		
Davon ermöglichende Tätigkeiten		0,00	0	-	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J	0	E	
Davon Übergangstätigkeiten		0,00	0	-						J	J	J	J	J	J	J	0		T
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Tätigkeit 1: 7.1. Neubau	**CCM 7.1,** CCA 7.1, CE 3.1	0,00	0	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								0		
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		0,00	0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								0		
CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1+A.2)		0,00	0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								0		
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN																			
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		7.424.875	100																
Gesamt		**7.424.875**	**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 015

Geschäftsjahr 2023		Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung")								
Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code (2)	OpEx (3)	OpEx-Anteil, Jahr 2023 (4)	Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimaschutz (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (13)	Umweltverschmutzung (14)	Kreislaufwirtschaft (15)	Biologische Vielfalt (16)	Mindestschutz (17)	Anteil taxonomiekonformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2.) OpEx, Jahr 2022 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
		Währung	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	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	**CCM 7.1,** CCA 7.1, CE 3.1	0,00	0	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0		
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		0,00	0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	J	J	J	J	J	J	J	0		
Davon ermöglichende Tätigkeiten		0,00	0	-	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J	0	E	
Davon Übergangstätigkeiten		0,00	0	-						J	J	J	J	J	J	J	0		T
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Tätigkeit 1: 7.1. Neubau	**CCM 7.1,** CCA 7.1, CE 3.1	0,00	0	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								0		
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		0,00	0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								0		
A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1+A.2)		0,00	0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								0		
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN																			
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		1.779.249	100																
Gesamt		**1.779.249**	**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

Umfang der Taxonomiefähigkeit und -konformität je Umweltziel

TABELLE 016

	Umsatzanteile/Gesamtumsatz		OpEx-Anteil/Gesamt/OpEx		CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx	
	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM (Climate Change Mitigation)	90,0 %	7,4 %	0 %	0 %	0 %	0 %
CCA (Climate Change Adaptation)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
WTR (Water)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
CE (Circular Economy)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
PPC (Pollution Prevention and Control)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
BIO (Biodiversity and ecosystems)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

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

WESENTLICHE THEMEN* IN DIESEM KAPITEL:

- S1 Mitarbeitervielfalt/Diversität
- S2 Work-Life-Balance
- S4 Arbeitsschutz/Gesundheitsförderung
- S10 Faire Bezahlung Mitarbeiter
- S12 Sozialer Dialog/gute Arbeitsbedingungen
- S13 Mitarbeiterzufriedenheit

* Doppelt wesentliche Themen sind orange umrandet.

Strategie und Wesentlichkeit

Die eigenen Mitarbeitenden sind aus der Impact-Perspektive wesentlich für die Instone Group. Die Mitarbeitenden 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.

Besonders relevant ist das Thema der Mitarbeitervielfalt/Diversität für die Instone Group (doppelt wesentlich). Mitarbeitervielfalt und Diversität bilden ein zentrales Element in der Wertevorstellung der Instone Group. In der Organisation kommen verschiedene Personen (Alter, Geschlecht, ethnische Herkunft etc.) zusammen, die maßgeblich die Vielfalt bei der Instone Group prägen und gestalten. Hierbei ist die Persönlichkeit jedes einzelnen Individuums entscheidend. Aber auch eine ausgeglichene Work-Life-Balance, Maßnahmen zum Arbeitsschutz und zur Gesundheitsförderung, eine faire Bezahlung und gute Arbeitsbedingungen sind die Grundvoraussetzungen, um eine hohe Zufriedenheit unter Mitarbeitenden zu erreichen.

Alle Themen rund um die Mitarbeitenden und deren Belange werden in der Personalabteilung verantwortet und mit dem zuständigen Personalvorstand Andreas Gräf und bei mitbestimmungsrechtlichen Themen mit dem Betriebsrat geklärt. Diese übernimmt im Rahmen der Sorgfaltsprüfung die Planung und Umsetzung von Maßnahmen für wesentliche Themen im Bereich Arbeitnehmerbelange und stimmt sich hier gemäß dem Governance-Konzept, ☰ 183ff., mit der Nachhaltigkeitsabteilung ab. Aus rechtlicher Sicht berät die interne Abteilung Recht. GRI 2-30, 407, 407-1, 409, 409-1
Die Kennzahlen zu unseren Mitarbeitenden können der ☰ Tabelle 004 entnommen werden.

Zielsetzung im Bereich der Beschäftigten ist es, die vorhandenen Prozesse und Strukturen kontinuierlich zu prüfen und falls erforderlich, neu zu ordnen und zu strukturieren. GRI 402, 402-1

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

Maßnahmen im Bereich Arbeitnehmerbelange

TABELLE 017

Wesentliches Thema	Maßnahme	Umsetzungsgrad[1]
Mitarbeitervielfalt und Diversität	Jährliches Review des Instone Group-Leitbilds und der Führungsgrundsätze mit den Führungskräften und Mitarbeitenden	In Planung
	Workshop: Wie können wir proaktiv Diversität im Unternehmen fördern?	In Umsetzung
	Sensibilisierung der Mitarbeitenden für das Thema Mitarbeitervielfalt und Diversität durch interne Kommunikation (zum Beispiel Themenmonate Diversität, Adventsquiz mit Fragen zur Diversität)	In Umsetzung
	Verankerung und Sicherstellung der Verwendung einer gendergerechten Sprache (zum Beispiel durch Anpassung der Kommunikationsrichtlinie, Optimierung von Stellenausschreibungen)	In Planung
Work-Life-Balance	Konzept für Meetinghygiene entwickeln mit Empfehlungen für die Beschäftigten	In Planung
	Webinare zum Thema Selbstorganisation, Zeitmanagement etc.	In Umsetzung
	Möglichkeiten schaffen für Job-Rotation, -Sharing oder -Enlargement (= Entlastung durch mehr Abwechslung)	In Umsetzung
	Support des Unternehmens durch von Mitarbeitenden angebotenes Sportprogramm	In Umsetzung
Arbeitsschutz/ Gesundheitsförderung	Fortsetzung virtuelle Gesundheitsseminare	Umgesetzt
	Fortsetzung Initiative „Instone bewegt"	Umgesetzt
Faire Bezahlung Mitarbeitende	Monitoring der Vergütung hinsichtlich Diversität, Funktion und Fairness	Umgesetzt
	Einführung neuer KPIs zum Vergleich von Einkommensunterschieden	In Planung
Sozialer Dialog/ gute Arbeitsbedingungen	Erarbeitung eines zukunftsfähigen Konzepts für den Mitarbeiterdialog und für anonymes Feedback	Umgesetzt
Mitarbeiterzufriedenheit	Austausch der Mitarbeitenden in Themenforen und funktionsbezogenen Arbeitsgruppen	Umgesetzt
	Workshops zum agilen Arbeiten	In Umsetzung
	Motivation der Angestellten bei Unzufriedenheit, persönliche Gespräche mit den Vorgesetzten, Geschäftsführung oder Vorstand zu führen	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 oder Arbeitsmitteln 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

Maßnahmen und Umsetzung

Mitarbeitervielfalt und Diversität (S1)

Diversität steht bei der Instone Group für Arbeitsformen, in denen verschiedene Kompetenzen, Talente, Erfahrungen und Überzeugungen eingebracht werden können. Entsprechend den Kerndimensionen der Charta der Vielfalt sowie dem Bekenntnis zur Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte und zur Einhaltung der International Labour Standards of the International Labour Organization (ILO) setzt sich die Instone Group für das Thema Diversität und Einhaltung der Menschenrechte ein und arbeitet gemäß diesen Leitlinien in der Instone Group und mit Vertragspartnern zusammen. Außerdem werden freie Stellen gemäß dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ausgeschrieben und neu besetzt. In diesem Sinne ist es der Anspruch der Instone Group, weder Bewerberinnen und Bewerber noch Mitarbeitende aufgrund ihrer Unterschiede hinsichtlich Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, körperlicher Eigenschaften, ethnischer Zugehörigkeit, Nationalität, Religion und Weltanschauung oder anderer Eigenschaften zu benachteiligen.

Die Instone Group ist bestrebt, den Anteil von weiblichen Führungskräften zu steigern, und nutzt Zielquoten als ein Instrument zur Förderung der Gleichstellung der Geschlechter. Die aktuelle Verteilung und die Zielquote der Führungskräfte nach Geschlecht können der Tabelle 004 entnommen werden. Weitere Informationen zum Thema Diversität auf der Ebene des Aufsichtsrats und des Vorstands sind zudem auf Seite 191 f. zu finden. Die Zielerreichung wird über kontinuierliche Sorgfaltsprüfung bewertet. Eine erneute Überprüfung der Zielquoten durch den Vorstand ist für die erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands sowie die Vorstandsebene selbst für 2025 vorgesehen. Da aufgrund der konjunkturellen Lage im vergangenen Jahr fast keine Stellen neu besetzt wurden, sind kaum Veränderungen bei der Verteilung im Vergleich zum Vorjahr festzustellen. Das Ziel des organischen Mitarbeiterwachstums, das im Berichtsjahr aufgrund der wirtschaftlichen Situation nicht weiterverfolgt werden konnte, bleibt zwar langfristig bestehen, muss für das Geschäftsjahr 2024 jedoch angepasst werden. Ziel ist es, die Mitarbeiteranzahl auf dem aktuellen Niveau zu halten.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Instone Group eine Arbeitsgruppe, bestehend aus der Personal- und Kommunikationsabteilung, initiiert, um das Thema konzeptionell zu erarbeiten und weiterzuentwickeln. Im ersten Schritt wurde hierbei in der Analysephase ein Abgleich mit der Charta der Vielfalt durchgeführt. Darüber hinaus wurden strategische Überlegungen vorgenommen, das Thema Diversität bei der Instone Group kontinuierlich auszubauen. Hierzu wurden in enger Abstimmung mit dem Vorstand erste Umsetzungsideen ausgetauscht und abgestimmt.

Den Grundstein legt die Instone Group mit der Etablierung der im Jahr 2022 entwickelten einheitlichen Führungsgrundsätze. Darin wird die Wichtigkeit der Mitarbeitervielfalt aufgegriffen. Heterogene Teamstrukturen, verschiedene Persönlichkeiten und Fähigkeiten sowie die vielfältigen Stärken der Mitarbeitenden werden besonders als Erfolgsfaktoren hervorgehoben. Mit der Umsetzung der Führungsgrundsätze schafft die Instone Group einen verbindlichen Handlungsrahmen und verankert das Thema Mitarbeitervielfalt und Diversität damit fest in der Unternehmenskultur. Die Verantwortlichkeit liegt hierfür in der Personalabteilung in enger Abstimmung mit dem Vorstand.
GRI 405

Work-Life-Balance (S2)

Durch die zunehmende Digitalisierung von Arbeitsprozessen sind Arbeitszusammenhänge heute auch außerhalb der klassischen Büro-Rahmenbedingungen zu realisieren. Als attraktiver Arbeitgeber bietet die Instone Group ihren Mitarbeitenden in der Regel die Möglichkeit an, durch mobiles Arbeiten an zwei 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, schützt gleichzeitig betriebliche Abläufe, stellt die Sicherheit des betrieblichen IT-Netzes her und legt arbeitsmedizinisch notwendige Vorkehrungen und Vorbeugemaßnahmen fest.

Mitarbeiterzufriedenheit (S13)
GRI 202-2

Die Mitarbeitenden an das Unternehmen zu binden ist neben der Gewinnung neuer Fach- und Nachwuchskräfte ein zentrales Anliegen und eine strategische Herausforderung angesichts des anhaltenden Fachkräftemangels. Die Mitarbeiterzufriedenheit ist hier der wesentliche Hebel. 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 der Instone Group.

Ein Ansatz, um Mitarbeitenden persönliche Entwicklungschancen zu bieten und sie stärker an das Unternehmen zu binden, ist das interne Mentorenprogramm. Dieses begleitet junge Führungspersönlichkeiten 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

der Instone Group in der Findung ihrer Führungsrolle. Hierbei werden die Mentees von erfahrenen Mentoren in dem Programm über einen Zeitraum von zwei Jahren unterstützt. Darüber hinaus gibt das Programm jungen Führungskräften die Möglichkeit, ihr internes Netzwerk auszubauen und ihren Erfahrungsschatz über verschiedene Impulsvorträge zu erweitern.

Die Instone Group bietet darüber hinaus allen Mitarbeitenden ein umfassendes Fort- sowie Weiterbildungsprogramm zur fachlichen und persönlichen Weiterentwicklung an. Neben den Pflichtschulungen zu Datenschutz, IT-Sicherheit und Compliance (Antikorruption und Kartellrecht) haben die Mitarbeitenden die Möglichkeit, an fachlichen Fortbildungen, Fortbildungen für Soft Skills oder auch individuellen Fortbildungen teilzunehmen.

Die gute Kununu[1]-Bewertung der Instone Group mit 3,9 entspricht einer Top-Arbeitgeberbewertung.[2] Die jährlich durchgeführte Mitarbeiterbefragung wies im Geschäftsjahr 2023 eine konzernweite Beteiligungsquote von 72 % (Vorjahr: 82 %) auf. Damit blieb die Quote auf hohem Niveau. Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung zeigen jedoch insgesamt, dass die Mitarbeiterzufriedenheit (sehr zufrieden/zufrieden) um 28 % auf 47 % gesunken ist (Vorjahr: 75 %). Im Berichtsjahr haben Mitarbeitende ihre Zufriedenheit häufiger mit neutral bewertet (34 %). Dies lässt sich durch die veränderte Marktsituation, die angespannte konjunkturelle Lage und die dadurch erhöhte Unsicherheit erklären. Aufgrund der herausfordernden Marktlage wurden im vergangenen Jahr zudem geplante Anpassungsmaßnahmen zur Reduzierung der Plattformkosten durchgeführt. Als Folge war im Berichtsjahr eine höhere Fluktuationsrate (16,0 %) als im Vorjahr (9,3 %) zu verzeichnen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ist hingegen leicht auf 7,3 Jahre (Vorjahr: 6,5 Jahre) gestiegen. GRI 401-1

Die Instone Group ermöglicht jungen Menschen, bereits frühzeitig Praxiserfahrungen zu sammeln und Verantwortung zu übernehmen. Das Unternehmen beschäftigt in diesem Zuge eine große Zahl an Praktikanten und Werkstudierenden, um ihnen einen Einblick in die Tätigkeiten eines Projektentwicklers zu geben und sie nach Abschluss des Studiums für eine Festanstellung zu gewinnen. Mit einem gezielten Einarbeitungsplan durch die Fach- und Personalabteilung geht eine sukzessive Übertragung von Verantwortungsbereichen einher.

Der Trend New Work findet bei der Instone Group ebenfalls Beachtung. Der digitale Arbeitsplatz ist ein wichtiger Baustein bei der Transformation in ein modernes Arbeitsumfeld. Kommunikation, Tools, Prozesse und Informationen werden strategisch sinnvoll digitalisiert. Dies macht ein effizientes, modernes und mobiles Arbeiten möglich.

Ebenso ist es der Instone Group ein Anliegen, die steigende Relevanz von Sinn und Zweck der eigenen Tätigkeit – den sogenannten Purpose – am Arbeitsplatz zu adressieren. Die Instone Group verdeutlicht über die Umsetzung der Konzern- und Nachhaltigkeitsstrategie klar, dass die Instone Group Verantwortung übernimmt. Es wird transparent aufgezeigt, welche Lösungen die Instone Group für gesellschaftliche und soziale Themen des Geschäftsmodells adressiert, zum Beispiel mit der Initiierung von Arbeitsgruppen, die sich mit diesen Themen auseinandersetzen. Die Nachhaltigkeitsstrategie und die damit verbundenen Ambitionen der Instone Group werden bei der Gestaltung der individuellen Stellenprofile mit ihren Tätigkeiten berücksichtigt.

Gesundheitsförderung (S4)

Der externe Dienstleister für das Thema Arbeits- und Gesundheitsschutz der Instone Group übernimmt die Aufgaben der Erfassung und Analyse von potenziellen Notfallsituationen. Regelmäßige Schulungen, Arbeitsplatz- und Baustellenbegehungen sowie (Sicherheits-)Unterweisungen zur Erhöhung der Sicherheit der Mitarbeitenden, Vertragspartner und Kunden komplettieren die Aktivitäten zur 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 der Instone Group werden abgesichert durch Bauzäune rund um das Grundstück. Die Absicherung mit Schutznetzen an den Baugerüsten, überdachte Gehwege sowie die ausreichende Beleuchtung und Beschilderung werden zudem gegebenenfalls von Sicherheitsdiensten überwacht. Sicherheitsbeauftragte in allen Unternehmensbereichen unterstützen die Aufgaben des Arbeitssicherheitsteams.

[1] https://inside.kununu.com/kununu-pruefprozess/ und https://inside.kununu.com/wie-kununu-daten-verarbeitet/
[2] Bewertungsportal von Arbeitgebern für Bewerber und Mitarbeitende des Social-Media-Netzwerks Xing.

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 kontinuierliche Überwachung und Verbesserung der Arbeitssicherheit sowie das Angebot gesundheitsfördernder Programme haben den Schwerpunkt Prävention. Im Geschäftsjahr 2023 wurde den Mitarbeitenden turnusmäßig eine augenärztliche Vorsorgeuntersuchung angeboten. Außerdem wurde erstmals eine unternehmensweite psychische Gefährdungsbeurteilung durchgeführt. Dabei wurden die sechs Kerndimensionen Arbeitsinhalte, Arbeitszeit, soziale Beziehungen, Arbeitsorganisation, Arbeitsumgebung und Arbeitsmittel untersucht.

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

Faire Bezahlung und Vergütung (S10)

Der Vergütungsrahmen der Instone Group bildet die Grundlage für eine faire und marktgerechte Bezahlung der Mitarbeitenden. Die Vergütung erfolgt entsprechend der Position, der Erfahrung, dem Verantwortungsbereich und der Qualität der Arbeitsleistung – diskriminierungsfrei und leistungsgerecht. Die Vergleiche der letzten Jahre zeigen, dass sich die demografisch bedingten Unterschiede sukzessive weiter angleichen. Die Instone Group ist weiterhin bestrebt, jegliche Form unbegründeter Vergütungsunterschiede zwischen Beschäftigten auszuschließen. Sie orientiert sich bei der Vergütung ihrer 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.

Sozialer Dialog/gute Arbeitsbedingungen (S12)

Der Instone Group ist es als Arbeitgeber nicht bekannt, ob Mitarbeitende Mitglied in Gewerkschaften sind oder sich dort engagieren. Bei der Instone Group gibt es auf 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 dafür 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 Mitarbeitenden aufgrund ihrer Beschäftigung, Aufgaben oder Führung platzieren möchten, können in Vorstand-Livestreams angemerkt werden. Alternativ kann die anonyme Whistleblower-Kontaktmöglichkeit genutzt werden. Im vergangenen Jahr wurden die Kommunikationskanäle und -interaktionen weiter ausgebaut, um insbesondere in den aktuellen herausfordernden Zeiten miteinander im Gespräch zu bleiben. Dazu gehören neben regelmäßigen Vor-Ort-Besuchen des Vorstands unter anderem auch Videobotschaften des Vorstands, um alle Mitarbeitenden möglichst direkt und gleichzeitig zu erreichen, sowie die Einrichtung eines anonymen Fragetools, wo jederzeit Fragen gestellt werden können. Diese werden dann in schriftlicher Form und/oder im Vorstands-Livestream aufgegriffen und beantwortet.

Zur Förderung des internen und externen sozialen Engagements investiert die Instone Group mit allen Angestellten des jeweiligen Standorts pro Jahr mindestens einen Arbeitstag als Social Day.

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

WESENTLICHE THEMEN IN DIESEM KAPITEL:

S10 Faire Bezahlung Vertragspartner
G7 Fairer Wettbewerb

Strategie und Wesentlichkeit

Im Rahmen ihrer Projektentwicklungen arbeitet die Instone Group partnerschaftlich mit ihren Auftragnehmern zusammen. Die Instone Group vergibt unter anderem die Umsetzung ihrer Bauprojekte an Vertragspartner, die die verschiedenen Bautätigkeiten unter Koordination des Instone Group-Projektmanagements übernehmen. Somit haben die Mitarbeitenden unserer Vertragspartner eine Schlüsselrolle inne, indem sie die Projekte der Instone Group qualitativ hochwertig und erfolgreich fertigstellen. In diesem Zusammenhang sind diese Mitarbeitenden, die ganz oder teilweise auf der Baustelle tätig sind, anderen Risiken ausgesetzt als Beschäftigte, die in Büros arbeiten.

Die Instone Group strebt langfristige und verlässliche Partnerschaften mit ihren Vertragspartnern an. Im Zuge der Auftragsanbahnung werden Nachhaltigkeitsthemen mit den Vertragspartnern diskutiert und die Ergebnisse in den Verhandlungsprotokollen dokumentiert, um so die Transparenz zu erhöhen und die Berücksichtigung dieser Themen bei der Zusammenarbeit sicherzustellen. Auf diese Weise wird auch den vielfältigen regulatorischen Anforderungen entsprochen.

Das Management wesentlicher Themen im Handlungsfeld „Vertragspartner und deren Mitarbeitende in der Lieferkette“ liegt primär in der Verantwortung der Abteilung Einkauf. In regelmäßigen Austauschrunden mit der Abteilung Nachhaltigkeit werden die aktuellen (regulatorischen) Anforderungen an eine nachhaltige Zusammenarbeit insbesondere in der Bauausführung reflektiert und in konkrete (Kommunikations-)Maßnahmen überführt. Aufgrund der sich kontinuierlich ändernden gesetzlichen Anforderungen ist es ein wichtiger Baustein, Vertragspartner in diesen Prozess einzubinden und über geänderte Anforderungen frühzeitig zu informieren. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der vorliegenden Entwürfe der Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD), die voraussichtlich nach der Finalisierung ab 2025 für die Instone Group relevant wird. Die sich möglicherweise daraus ergebenden Implikationen und Anforderungen für die Instone Group wurden bereits in einem ersten Schritt geprüft. Die Instone Group wird die diesbezüglichen Entwicklungen weiter beobachten und entsprechende Maßnahmen anstoßen, sobald die finale Veröffentlichung mit den verbindlichen Vorgaben verabschiedet wurde.

Maßnahmen und Umsetzung

Faire Bezahlung Vertragspartner (S10) | Fairer Wettbewerb (G7)

Die Instone Group vergibt ihre Baugewerke als Einzelvergabe oder als (Teil-)Generalunternehmervergabe. In Zusammenarbeit mit den Abteilungen Projektservice und Projektmanagement werden auf Basis von Planungsunterlagen, Baubeschreibung, Gutachten und weiteren Dokumenten Leistungsverzeichnisse erstellt und vom Einkauf gewerkeweise an einen vorher abgestimmten Bieterkreis ausgeschrieben.

Die eingereichten Angebote werden in einem Preisspiegel gegenübergestellt. Je nach Anforderung werden in einem unternehmensintern transparenten Prozess mit den potenziellen Vertragspartnern die Angebote verhandelt, dieser Vorgang protokolliert und Änderungen beziehungsweise Anpassungen beispielsweise beim Leistungsumfang vertraglich festgehalten. Die Entscheidung über jede Vergabe erfolgt nach einem standardisierten Mehr-Augen-Prinzip. Dieser offene und transparente Prozess ist ein wesentlicher Baustein für eine langfristige und vertrauensvolle Zusammenarbeit und stellt einen fairen Wettbewerb sicher. Interessierte neue Unternehmen haben die Möglichkeit, sich über die Website der Gesellschaft unter ↗ https://instone.de/de/partner-werden/ bei der Instone Group als Vertragspartner zu bewerben. 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

Die Vertragspartner der Instone Group lassen sich in die folgenden Kategorien unterteilen:

- Makler, die Zugang zu unseren Kunden haben
- Berater, die im Rahmen 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

Die Instone Group wählt nach Möglichkeit Vertragspartner aus, die vorwiegend direkt aus der Region rund um die Standorte der jeweiligen Projekte stammen.

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

Die Bewertungskriterien sind unter den folgenden Obergruppen zusammengefasst:

- Vertragsthemen
- Ausführungsqualität
- Projektabschluss
- ESG-Kriterien

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
- 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 zunehmend in die Verantwortung, beispielsweise auf Themen wie Klimaschutz, Umweltverschmutzung und Kreislaufwirtschaft verstärkt zu achten. Ergänzungen des Architekten- und Ingenieurvertrags hinsichtlich der Planungsprämissen für einen geringeren CO_2-Fußabdruck beziehungsweise Handlungsempfehlungen für das nachhaltige Bauen runden die zukünftigen Anforderungen an unsere Vertragspartner ab.

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. GRI 204, 204-1, 409, 409-1

Risiken in Bezug auf Vertragspartner, die sich aus der aktuellen Lage ergeben, können im Risiko- und Chancenbericht auf Seite 156 ff. nachgelesen 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

Städte und Gemeinden

WESENTLICHE THEMEN* IN DIESEM KAPITEL:

- S5 Anteil bezahlbares Wohnen
- S6 Entwicklung von Quartieren
- S7 Gesellschaftliches Engagement

* Doppelt wesentliche Themen sind orange umrandet.

Strategie und Wesentlichkeit

Die Instone Group ist sich ihrer Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Umwelt bewusst und will mit ihren Projekten zu einer positiven Entwicklung beitragen. Verantwortung ist fest in unserer Unternehmenskultur und damit im täglichen Handeln der Instone Group verwurzelt. Als Unternehmen will die Instone Group langfristig eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden erreichen und gleichzeitig ihre gesellschaftliche Verantwortung gegenüber Menschen und Umwelt wahrnehmen. Die Instone Group ist in vielen Projekten nicht mehr nur Wohnentwickler, sondern auch Quartiersentwickler und damit Gestalter von Lebensräumen.

Die Bedeutung der sogenannten gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung oder auch Social-Impact-Entwicklung hat an Bedeutung gewonnen. Projektentwickler wie die Instone Group stärken die Zusammenarbeit mit Städteplanern und Stadtentwicklungspolitik, Initiativen, NGOs, Genossenschaften und der Zivilgesellschaft. Dadurch kann eine nachhaltige Quartiersentwicklung erfolgen, die bestehende Strukturen optimiert, statt sie auszutauschen. Von Social Impact getriebene Stadtentwicklung lässt sich als Disziplin der Städteplanung definieren, die alle Stakeholder stärker einbindet. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus den Bereichen ESG, EU-Taxonomie und Zertifizierungen agiert die Instone Group als Partner in enger Zusammenarbeit mit den verschiedensten Stakeholdern im Quartier. Die Instone Group fasst unter Social Impact zum einen die Auswirkungen auf das Quartier („Quartiers-Impact") und zum anderen die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum zusammen.

Die Herausforderung in der Gestaltung von Lebensräumen besteht darin, dass die gegenwärtige Planung unter anderem im Hinblick auf Erschließung, Energieversorgung, Mobilität, Quartiersversorgung, Naherholung und Ökologie den State of the Art in 20 Jahren und darüber hinaus erfüllen muss, um langfristig ein attraktives Lebensumfeld für alle Bewohnenden zu schaffen. Als Quartiersentwickler fühlt die Instone Group die Verpflichtung, den Bewohnenden und dem näheren Umfeld der Quartiere zum einen einen positiven „Quartiers-Impact" zu bieten und zum anderen den dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschlands Metropolregionen ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. In Deutschland fehlen Hunderttausende Wohnungen – Tendenz steigend. Prognosen für 2025 werden auf 700.000 fehlende Wohneinheiten taxiert.[1] Der aktuelle Bedarf wird nicht gedeckt und die Situation verschärft sich mit jedem Jahr weiter. Trotz eines Bevölkerungsanstiegs von 1,1 Mio. Personen im vergangenen Jahr in Deutschland wurde in der ersten Jahreshälfte 2023 ein Rückgang der Baugenehmigungen im Bereich Wohnungsbau von 28,5 % im Vergleich zum Vorjahr beobachtet.[2] 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. So fallen mehr Wohnungen aus der Förderung heraus, als jährlich neu geschaffen werden.[3] Von 2006 bis 2022 hat sich die Zahl der geförderten Wohnungen von rund 2,1 Mio. auf 1,1 Mio. Wohnungen reduziert[4] und damit fast halbiert. Die Versorgungslage mit bezahlbarem Wohnraum wird somit in den Metropolregionen immer angespannter und wird sich durch die aktuellen Entwicklungen von Inflation sowie Zins-, Bau- und Energiepreissteigerungen noch weiter verschärfen.

[1] ZIA, 2023: „Konzentrierte Aktion Wohnen: Was es jetzt braucht, um den Wohnungsbau endlich wieder anzukurbeln", abgerufen unter https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/05/zia_positionen_aktion_wohnen_2023_Druckversion.pdf.
[2] bulwiengesa, 2023: „Die 5 %-Studie – wo investieren sich noch lohnt", abgerufen unter https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2023-09/5_prozent_studie_2023_deutsch.pdf.
[3] bulwiengesa, 2023: abgerufen unter https://bulwiengesa.de/de/magazin/doppelter-sinn-gefoerdertes-wohnen-als-investment.
[4] Statista, 2023: abgerufen unter https://de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland/.

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

Daher ist ein Umdenken bei allen Beteiligten einer Projektentwicklung, wie beispielsweise Verwaltungen, Politik, Projektentwicklern und Investoren, notwendig, um mindestens 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 Förderkulissen sowie einer deutlichen Vereinfachung der Normenlandschaft und Baugesetzgebung. Eine mit diesen politischen und gesetzlichen Anpassungen verbundene langfristige Planungssicherheit stärkt das Vertrauen von Investoren und ermöglicht es Projektentwicklern, verlässlich und wirtschaftlich planen zu können. Die Instone Group hat in diesem Kontext das bezahlbare Wohnen als doppelt wesentliches Thema definiert.

Die Bereitstellung von bezahlbarem und zugleich nachhaltigem und lebenswertem Wohnraum ist daher eine der dringendsten gesellschaftlichen Fragen dieser Zeit, um die aktuelle Versorgungslücke zu schließen. Die Instone Group ist sich als Projektentwickler der Verantwortung bewusst und leistet mit der Realisierung von Wohnbauprojekten trotz der angespannten Marktlage einen wichtigen Beitrag zur Lösung der Wohnraumfrage in Deutschland. Dazu gehört neben der Schaffung von Wohnraum im Allgemeinen auch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für eine breite Zielgruppe im Besonderen. Dies gewährleistet die Instone Group mit der Realisierung von geförderten und preisgedämpften Wohnungsangeboten sowie mit dem kostenoptimierten Wohnkonzept der Tochtergesellschaft nyoo. nyoo verfolgt das Ziel, durch serielle Planung und standardisierte Produktion kostengünstig zu bauen und damit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Das Management der wesentlichen Themen in diesem Handlungsfeld liegt primär in der Verantwortung der Geschäftsführungen der Instone Real Estate Development GmbH und Nyoo Real Estate GmbH. Im Rahmen einer Sorgfaltsprüfung 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 mit Nachhaltigkeitsabteilung und -komitee ab. Darüber hinaus entwickelt eine feste Arbeitsgruppe zu diesem Thema Umsetzungsideen für die nachhaltige Quartiersentwicklung und leitet daraus konkrete Maßnahmen für zukünftige Projektentwicklungen 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

Maßnahmen im Bereich Städte und Gemeinden

TABELLE 018

Wesentliches Thema	Maßnahme	Umsetzungsgrad[1]
Bezahlbares Wohnen	Prüfung von übergeordneten Zertifizierungen (zum Beispiel Serienzertifizierung für den nyoo-Planungsbaukasten)	In Umsetzung
	Fachvorträge bei fachspezifischen Veranstaltungen, bei Kommunen, kommunalen Verbänden (zum Beispiel Deutscher Städtetag), um die Mehrwerte der Instone Group und von nyoo in allen Phasen aufzuzeigen	Umgesetzt
	Evaluierung von Fördermöglichkeiten	In Umsetzung
	Initiierung und Durchführung von fachspezifischen Veranstaltungen gemeinsam mit führenden Branchenverbänden, um die Innovationskraft der Branche/des seriellen Bauens nachhaltig zu stärken	In Umsetzung
	Evaluierung von strategischen Partnerschaften im Bereich der Bestandshaltung	In Umsetzung
Entwicklung von Quartieren	Leitfaden zum Social Impact	Umgesetzt
	Scoring-Modell Social Impact	In Umsetzung
Gesellschaftliches Engagement	Entwicklung von Leitfäden für Beteiligungsverfahren	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 oder Arbeitsmitteln in Standardprozesse überführt.

GRI 413, 413-1

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

Maßnahmen und Umsetzung

Bezahlbares Wohnen (S5)

Um auf die immer größer werdende Versorgungslücke an Wohnraum in Deutschland zu reagieren, arbeitet die Instone Group zusammen mit ihren Töchtern Instone Real Estate Development GmbH und im Speziellen Nyoo Real Estate GmbH (nyoo) fortwährend an der Optimierung der gesamten Wertschöpfungskette, um auch in herausfordernden Zeiten weiterhin Wohnraum realisieren zu können. Insbesondere mit der Verfolgung des Lean-Management-Ansatzes über die Software beeboard gewährleistet die Instone Group einen optimierten Projektablauf.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Realisierung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum. Unter bezahlbarem Wohnen definiert die Instone Group alle Wohneinheiten, die sozial gefördert sind oder preisgedämpft an den Markt gehen. Außerdem zählt die Instone Group alle Wohneinheiten dazu, die auf Basis des kostenoptimierten nyoo-Konzepts errichtet werden. Ziel ist es, bis 2030 mindestens 50 % der Wohneinheiten im Bereich des bezahlbaren Wohnens zu realisieren Seite 68 und bis dahin den Anteil am Gesamtportfolio stetig zu steigern.

Um dies zu erreichen, verfolgt die Instone Group zwei Ansätze. Zum einen wird in jedem Projekt bereits zu Beginn geprüft, inwieweit geförderte und preisgedämpfte Wohneinheiten realisiert werden können und müssen. Hierzu gibt es häufig Vorgaben im Bebauungsplan, die einen Mindestanteil am Gesamtvolumen vorgeben, beziehungsweise bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen steht die Instone Group hierzu im direkten Austausch mit der entsprechenden Stadt oder Kommune. Die Förderbedingungen können außerdem in den einzelnen Bundesländern, Städten und Kommunen variieren. Auf dieser Basis prüft die Instone Group wirtschaftlich tragbare Lösungen. Die Verantwortung trägt die jeweilige operative Niederlassung. Zum anderen soll das Ziel insbesondere durch den Anstieg an Projektrealisierungen von nyoo erreicht werden.

Die Basis hierzu liefert das nyoo-Konzept. nyoo hat sich zum Ziel gesetzt, durch serielle Planung und Produktion kostengünstiger zu bauen. Durch die konsequente Standardisierung und Optimierung des gesamten Projektentwicklungs- und Bauprozesses schafft es nyoo, die Herstellkosten niedrig zu halten. Kern des Konzeptansatzes ist die Digitalisierung und Standardisierung auf den drei Ebenen Produkt, Prozess und Produktion. Ein interdisziplinäres Team, bestehend unter anderem aus Planern, Architekten, Projektentwicklern, Projektmanagern und Kaufleuten, deckt einen Großteil der Wertschöpfungskette durch Eigenleistung ab. Effizienzgewinne und Kostenersparnisse sind die Folge des seriellen Konzepts: Schnittstellen zu externen Planern können reduziert sowie Herstellungskosten und Projektlaufzeiten minimiert werden. Ressourcen jeglicher Art werden optimal eingesetzt.

Dass das nyoo-Konzept erfolgreich ist, zeigen nicht nur die ersten fertiggestellten Projekte, sondern beispielsweise auch erste Erfolge bei städtebaulichen Wettbewerben. Die Projekte „DUS 19" in Düsseldorf-Unterbach mit insgesamt 80 % gefördertem Wohnungsbau und „DUI 76" in Duisburg-Buchholz sind beide Mitte 2023 fertiggestellt und erfolgreich an die langfristigen Bestandshalter übergeben worden. Noch in der Planungsphase befindet sich das Projekt „DUI 06" in Duisburg-Wedau. Im derzeit größten Stadtentwicklungsprojekt Nordrhein-Westfalens, „6-Seen-Wedau", hat das nyoo-Konzept die Jury des Konzeptvergabe- und Bieterverfahrens überzeugt und im Jahr 2022 den Zuschlag für zwei Baufelder mit Potenzial für rund 185 Wohneinheiten bekommen. In den nächsten Jahren hat nyoo einschließlich des Projekts in Duisburg insgesamt mehr als 1.000 Wohneinheiten in Entwicklung und trägt damit wesentlich zur Steigerung des Anteils von bezahlbarem Wohnraum bei.

In der Regel entwickelt nyoo für institutionelle Kunden sowie private und kommunale Wohnungsgesellschaften im Trading-Development-Modell.[1] Über dieses Modell hinaus bietet nyoo seine Leistungen auch als Totalübernehmermodell[2] an. Damit wird im Bereich bezahlbaren Wohnraums das Angebotsportfolio der Instone Group ergänzt und zum anderen ein Angebot für B2B-Kunden und Wohnungsbestandshalter geschaffen.

Neben den dargestellten Chancen besteht auch ein Risiko: Beim Verkauf übergibt nyoo die Verantwortung über die Gestaltung der Mieten außerhalb der geförderten und preisgedämpften Wohneinheiten an den Käufer und hat somit keinen Einfluss mehr auf die Höhe des Mietpreises. Somit kann ab diesem Zeitpunkt nicht mehr sichergestellt werden, dass die Kostenersparnisse, die sich für den Käufer durch das optimierte nyoo-Konzept ergeben haben, an die Mieter im Folgenden weitergegeben werden. GRI 203, 203-1

[1] Der Projektentwicklungsprozess erfolgt dabei auf eigene Rechnung des Projektentwicklers. Das Vermarktungsrisiko wird vom Projektentwickler selbst getragen.
[2] Ein Totalübernehmer (TÜ) verpflichtet sich im Rahmen eines Werkvertrags, sämtliche Planungs- und Ingenieursleistungen sowie Ausführungsleistungen für einen Bauherrn zu übernehmen. Für die Umsetzung der Leistungen steht es dem TÜ frei, Aufträge an sogenannte Subunternehmer zu vergeben. Bei einem Projekt unter Beteiligung eines TÜ gibt es nur einen Vertrags- und Ansprechpartner, der dem Bauherrn zu einem vertraglich vereinbarten Termin eine schlüsselfertige Immobilie übergibt.

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

Entwicklung von Quartieren (S6) | Gesellschaftliches Engagement (S7)

Während der frühen Akquise- und Baurechtschaffung steht die Instone Group mit den Städten und Gemeinden in regelmäßigem Austausch, um über die städtebaulichen Vereinbarungen hinausgehende, sinnvolle Mehrwerte festzulegen. Ein früher Dialog zwischen allen Stakeholdern zum Beispiel durch innovative Beteiligungsverfahren und die Ergebnisse einer sorgfältigen Standortanalyse bilden die Basis für die bedarfsgerechte Quartiersentwicklung.

Um sowohl für die Instone Group als auch für die jeweilige Stadt beziehungsweise Kommune und die Nachbarschaft die besten Lösungen zu finden, bietet das eigens entwickelte interne Social-Impact-Scoringmodell eine gute Ausgangsbasis. Mithilfe des Scoringmodells wird der Standort ganzheitlich betrachtet und analysiert, um Potenziale und Bedarfe zu identifizieren und soziale Aspekte zu berücksichtigen. Dabei wurden die folgenden Handlungsfelder identifiziert, die besonders betrachtet werden:

- Mobilität
- Sport/Freizeit
- Kultur
- Gesundheit/Pflege
- Dienstleistungen/Service
- Handel/Nahversorgung
- Erziehung und Bildung
- Gemeinschaftsangebote

Auf Grundlage dieser Handlungsfelder werden jedes Grundstück und die umliegende Infrastruktur vor und nach der Projektentwicklung bewertet. Mithilfe des Scoringmodells wird dann die Wirksamkeit des Projekts in Bezug auf die geplanten Maßnahmen und den dadurch resultierenden Social Impact bemessen. Darüber hinaus liefert ein Baukasten mit Best-Practice-Beispielen kreative Ideen und Lösungen, um den identifizierten Bedürfnissen des Standorts gerecht zu werden. Das Ziel ist es, neue attraktive Lebensräume zu gestalten und dabei sowohl wirtschaftlich als auch nachhaltig zu agieren. In der Ankaufskalkulation berücksichtigt die Instone Group daher neben den „klassischen Parametern“ auch die Kosten für die Erstellung beispielsweise nachhaltiger Energie- und Mobilitätskonzepte genauso wie für Maßnahmen und Aktivitäten zur Förderung der sozialen Interaktion in einem Quartier. GRI 203, 203-1, 203-2

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

WESENTLICHE THEMEN* IN DIESEM KAPITEL:

G6 Kundenzufriedenheit

* Doppelt wesentliche Themen sind orange umrandet.

Strategie und Wesentlichkeit

Nachhaltigkeit wird sich zukünftig vom Kostenfaktor zum Umsatzfaktor entwickeln und gehört sowohl für institutionelle Kunden als auch für Endkonsumenten (Einzelerwerber im Stückvertrieb) zu den wichtigen Zukunftsthemen. Eine positive Kundenerfahrung, -zufriedenheit und -bindung zählen zu den Grundvoraussetzungen für eine gute und nachhaltige Weiterentwicklung der Instone Group. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurde das Thema „Kundenzufriedenheit" als doppelt wesentlich identifiziert.

Vor diesem Hintergrund hat das Unternehmen im ersten Quartal des Jahres ein Austauschformat (sogenannte Vertical „Kunde") etabliert. Im Rahmen von regelmäßigen Arbeitstreffen findet ein systematischer Austausch zum Umgang mit Anforderungen der Endkonsumenten statt. Dies soll eine kontinuierliche Verbesserung und Harmonisierung der durch die einzelnen Fachbereiche angestoßenen Initiativen im Hinblick auf das Kundenerlebnis weiter forcieren. Fester Bestandteil dieses Austauschformats sind hierbei Vertreter der Bereiche Zentrales Marketing, des Digital Strategy & Project Office, das die digitalen Lösungen an der Schnittstelle zu unseren Erwerbern – beispielsweise das Kundenportal sowie die Customer-Relationship-Management-(CRM-)Software betreut –, sowie der Geschäftsführung. Ergänzt wird diese personelle Zusammenstellung durch eine themenbezogene Einbindung weiterer Mitarbeitenden aus dem operativen Geschäft, beispielsweise aus den Bereichen Kundenmanagement und Vertrieb. Konkrete Maßnahmen, die sich in diesem Zuge derzeit in der Umsetzung befinden, sind zum Beispiel die Neukonzeption des Webauftritts sowie eine Überarbeitung des Kundenportals. Die Maßnahmen sollen dazu beitragen, Prozesse zu optimieren und damit das Kundenerlebnis zu verbessern.

Hinsichtlich „Kunden" wird in diesem Kapitel zwischen „institutionellen Kunden" und „Endkonsumenten" unterschieden. Die beiden Gruppen haben unterschiedliche Prioritäten und Motivationen in Bezug auf Nachhaltigkeit. Daher ist eine differenzierte Betrachtung der Bewertung dieser beiden Stakeholdergruppen erforderlich.

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. Diese Zielgruppe zeigt verstärktes Interesse an ausgewiesenen nachhaltigen Gebäudezertifizierungen (zum Beispiel DGNB-Zertifizierungen – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) sowie an der Erfüllung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie. Schwerpunktmäßig erkennt die Instone Group, 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). Institutionelle Kunden haben durch ihre langfristigen Anlagezeiträume für ihre Kunden den Anspruch formuliert, weitreichende freiwillige Verpflichtungen und Ziele einzugehen, zum Beispiel hinsichtlich Klimaneutralität. Auch die Regulatorik ist hierbei ein wesentlicher Treiber. Dies führt dazu, dass zunehmend grüne und nachhaltige Assets nachgefragt werden, um die ambitionierten (Klima-)Ziele zu erreichen und Unternehmensrisiken, die aus nicht nachhaltigem Handeln resultieren, zu minimieren.

Für Endkonsumenten ist das Thema Klimawandel ebenfalls wichtig. Jedoch geht es ihnen verstärkt um ein ausgewogenes Kostenverhältnis beziehungsweise die Bezahlbarkeit des Wohnens, die beispielsweise auch durch eine hohe Energieeffizienz der Wohnung und damit einhergehende geringere Betriebskosten erzielt werden kann (Amortisierung der möglicherweise höheren Erwerbskosten der [Neubau-]Wohnung durch langfristige Einsparungen aufgrund der höheren Energieeffizienz im Vergleich etwa zu einer Bestandsimmobilie).

Das Management des wesentlichen Themas in diesem Handlungsfeld liegt primär in der Verantwortung der operativen Niederlassungen und des Vorstands. Im Rahmen ihrer Sorgfaltsprüfung übernehmen sie die Planung und Umsetzung von Maßnahmen für das wesentliche Thema im Bereich Kunden und Endkonsumenten und stimmen sich hierbei gemäß 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

Governance-Konzept Seite 120 ff. ab. Darüber hinaus findet ein Austausch über die Anforderungen der Kunden und Endkonsumenten im Rahmen der Nachhaltigkeitsarbeitsgruppen statt.

Maßnahmen für den Bereich Kunden und Endkonsumenten

TABELLE 019

Wesentliches Thema	Maßnahme	Umsetzungsgrad[1]
Kundenzufriedenheit	Prüfung der Umsetzbarkeit der Kundenwünsche in die Instone Group-Planungsanforderungen	In Umsetzung
	Überarbeitung des Konzepts digitale Kundenbefragung zur Erhöhung der Teilnahmequoten an den digitalen Kundenbefragungen	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 oder Arbeitsmitteln in Standardprozesse überführt.

Maßnahmen und Umsetzung

Durch einen kontinuierlichen Dialog erhält die Instone Group Informationen über die Präferenzen und Anforderungen der Kunden. Während institutionelle Kunden durch feste Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in Form der Niederlassungsleitung, der Geschäftsführung oder des Vorstands betreut werden, stehen Mitarbeitende aus dem Kundenmanagement oder dem Vertrieb den Endkonsumenten während des Kaufprozesses zur Seite. Ergänzend zum persönlichen Dialog führt die Instone Group im Endkonsumentenbereich systematisch anonyme Kundenzufriedenheitsbefragungen durch. Deren Ergebnisse liefern wichtige Erkenntnisse zu Erwartungen, Anforderungen und Wahrnehmungen der Endkonsumenten und werden zum Zwecke der Qualitätssicherung und -verbesserung im Rahmen strategischer Entscheidungen genutzt.

Als übergeordneter Indikator für eine Benchmark unter den Projekten und für das Unternehmen insgesamt ist für die Instone Group die Kundenzufriedenheit wichtig und wird daher im Rahmen der Kundenzufriedenheitsbefragungen abgefragt. Entsprechend dem Vorstandsbeschluss aus dem Jahr 2022 kann bei einem Indikator von kleiner 2,4 (bei einer Bewertungsskala von 1 – sehr zufrieden bis 5 – überhaupt nicht zufrieden) von einem zufriedenen Kunden ausgegangen werden. Der Indikator für die Kundenzufriedenheit bei den im Jahr 2023 übergebenen Projekten an Endkonsumenten liegt bei 1,3 (Ergebnis von insgesamt 37 Befragungsrückläufen). Daraus lässt sich eine hohe Kundenzufriedenheit ableiten. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Wert weiter gestiegen (Vorjahr: 1,7; Ergebnis von insgesamt 67 Befragungsrückläufen). Die Befragungen wurden im Zuge der Wohnungsübergabe durchgeführt.

Zur Erhöhung der Teilnahmequoten und zur Verbesserung der Auswert- und Nutzbarkeit der Ergebnisse wurde das Konzept dieser digitalen Kundenzufriedenheitsbefragung im Berichtsjahr überarbeitet und die Umfrage in diesem Zusammenhang thematisch untergliedert. Das Feedback wird zudem ab 2024 zukünftig zu zwei unterschiedlichen Zeitpunkten eingeholt:

1) Nach notarieller Beurkundung

2) Im Zuge der Wohnungsübergabe

Während sich Teil 1 der Umfrage auf **Fragen rund um die Kaufentscheidung fokussiert,** werden im 2. Teil der Umfrage Themen rund um die **Betreuungsqualität, die Bereitschaft zur Weiterempfehlung und die Gesamtbewertung (Indikator für Kundenzufriedenheit)** abgefragt. Die Vergleichbarkeit des Indikators „Kundenzufriedenheit" ist auch mit der neuen Form der Kundenzufriedenheitsbefragung gegeben, da sich die Frage nach der Zufriedenheit im Zuge der Anpassung nicht geändert hat. Die Verantwortlichkeit für die Auswertung der Befragung wird seit der Umstellung von der Abteilung Zentrales Marketing übernommen, sodass die Ergebnisse projektübergreifend an einer Stelle ausgewertet werden können.

Die Instone Group strebt eine möglichst zeitnahe Bewertung der Abläufe und Erlebnisse durch den Kunden sowie eine differenziertere Betrachtung der Prozessschritte und Teilbereiche zugunsten validerer Ergebnisse an, die zur Optimierung zukünftiger Aktivitäten in Entscheidungs- und Auswahlprozesse einfließen.

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 die Präferenzen und Informationsanforderungen der institutionellen Kunden geht die Instone Group im Rahmen der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie explizit ein. Dafür setzt sich die Instone Group detailliert mit regulatorischen und marktgetriebenen Anforderungen der institutionellen Kunden auseinander und antizipiert möglicherweise daraus resultierende Ansprüche an das Produkt. In diesem Kontext finden regelmäßige Gespräche und Austauschrunden mit institutionellen Kunden statt.

In Bezug auf die Wünsche zum Wohnstandard nimmt die Instone Group die Anforderung der Endkonsumenten wie auch der institutionellen Kunden wahr, eine zunehmende Anpassungsfähigkeit 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 eine zukunftsfähige Infrastruktur und das altersgerechte Wohnen für die größer werdende Gruppe der älteren Bevölkerungsanteile sichert,
- Energieeffizienz und möglichst Verzicht auf fossile Brennstoffe.

Die Instone Group strebt an, bei allen Kundengruppen eine größtmögliche Zufriedenheit zu erreichen sowie die Anforderungen an das Wohnen zu bündeln und bestmöglich umzusetzen.

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

Relevanz von Governance-Prozessen für Strategie, Geschäftsmodell und Organisation der Instone Group

GRI 2-9

Detaillierte Informationen zur Corporate Governance und den Prinzipien der Unternehmensführung bei der Instone Group, 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 182 ff. zu finden ist.

In Vorbereitung auf die zukünftigen Anforderungen der CSRD/ESRS wurden im vergangenen Geschäftsjahr insbesondere die operativen Führungskräfte und Mitarbeitenden stärker eingebunden (siehe Kapitel Geschäftsmodell und Strategie Seite 50). Dies spiegelt sich auch in einer erweiterten Governance-Struktur wieder. Neben den etablierten Formaten wie dem Nachhaltigkeitskomitee haben sich zwei weitere Gesprächskreise für den Austausch und die Entscheidungen zur Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten, insbesondere auf Projektebene, gebildet:

- Investmentkomitee (bestehend aus allen Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführungsmitgliedern) – fungiert als Austausch- und Entscheidungsvorbereitungsgremium zu Themen, die das Projektgeschäft der Instone Group betreffen

- Niederlassungsleitungs-Runde (bestehend aus allen Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführungsmitgliedern und Niederlassungsleitungen) – verantwortlich für den inhaltlichen Austausch und die Bedarfserfassung

Im Zuge der Entwicklungen und der weiter gestiegenen Bedeutung des Themenkomplexes Nachhaltigkeit hat sich auch der Aufgabenbereich der Abteilung Nachhaltigkeit erweitert. Die Abteilung verantwortet nun übergeordnet die Nachhaltigkeitsthemen auf Unternehmens- und Projektebene und führt die Themen interdisziplinär zusammen.

Struktur des Governance-Konzepts TCFD-Governance

Governance-Gremien

Im Folgenden werden die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Rollen im Rahmen der themen- und gremienübergreifenden Nachhaltigkeits-Governance dargestellt. Die Beschreibung von Nominierungs- und Auswahlprozessen sowie deren Grundsätzen befinden sich im allgemeinen Abschnitt zu Corporate Governance in der Erklärung zur Unternehmensführung im zusammengefassten Lagebericht auf Seite 182 ff.

Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand besteht aus drei, der Aufsichtsrat aktuell aus sechs Mitgliedern. Während der Vorstand das Unternehmen leitet, hat der Aufsichtsrat eine beratende und überwachende Funktion inne. Dabei ist die Nachhaltigkeitsabteilung aufgrund der hohen Relevanz des Themenkomplexes für die Instone Group unmittelbar unterhalb des Vorstands angesiedelt und berichtet direkt an das Gremium.

Der Aufsichtsrat der Instone Group besteht infolge der von der Hauptversammlung 2023 beschlossenen Vergrößerung des Aufsichtsrats um eine weitere Person mittlerweile aus sechs Personen. In diese neu geschaffene Aufsichtsratsposition hat die ordentliche Hauptversammlung Frau Sabine Georgi (aktuell Geschäftsführerin ULI e. V.) gewählt. Sie wird sich aufgrund ihrer Expertise und Erfahrung in diesem Bereich innerhalb des Aufsichtsrats zukünftig insbesondere dem Thema Nachhaltigkeit widmen und dem Unternehmen dazu beratend zur Seite stehen. (Siehe auch Erklärung zur Unternehmensführung auf Seite 182 ff.)

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

Geschäftsführung

Die Geschäftsführungen der beiden operativen Tochtergesellschaften Instone Real Estate Development GmbH und Nyoo Real Estate GmbH sind auf Basis ihrer regionalen beziehungsweise thematischen Verantwortlichkeit ein wichtiger Multiplikator der operativen Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in den Niederlassungen und Zentralfunktionen. Insbesondere in den oben genannten Austauschformaten (Investmentkomitee und Niederlassungsleitungs-Runde) spielen sie eine wichtige übergeordnete Rolle für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen auf Projektebene. Darüber hinaus werden Bedarfe diskutiert und neue Themen angestoßen. Als zentrale Schnittstelle zwischen den Nachhaltigkeitsthemen auf Unternehmens- und Projektebene berichtet die Abteilung Nachhaltigkeit regelmäßig über die Fortschritte in der Zielerreichung und nimmt neue Bedarfe auf.

Nachhaltigkeitsabteilung

Mit der Gründung der Abteilung im Jahr 2021 wurde die Basis für das Thema Nachhaltigkeit bei der Instone Group gelegt. Umfangreiche Prozesse rund um das Nachhaltigkeits-Reporting, die Einhaltung der Regulatorik und das Datenmanagement sind erfolgreich etabliert und werden stetig weiterentwickelt. In diesem Kontext agieren die Mitarbeitenden der Nachhaltigkeitsabteilung als themenspezifische Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner sowie als Kontrollinstanz für die Erfassung von Nachhaltigkeitsdaten im Unternehmen, zum Beispiel für die Nachhaltigkeits- und Taxonomieberichterstattung.

Darüber hinaus hat sich das Aufgabenspektrum im vergangenen Jahr um die Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten im operativen Geschäft erweitert. Die Nachhaltigkeitsabteilung fungiert nun auch als zentrale Schnittstelle zwischen der Unternehmens- und der Projektebene. Unter anderem durch die Initiierung und Leitung von standortübergreifenden Arbeitsgruppen und Austauschrunden gestalten sie die nachhaltige Transformation der Instone Group aktiv mit und führen die Themen übergreifend zusammen. So werden auf der einen Seite Anforderungen aus der Regulatorik in das operative Geschäft hineingetragen und auf der anderen Seite praktische Lösungen entwickelt, die maßgeblich zur Zielerreichung unter anderem auf dem Weg zur Klimaneutralität 2045 beitragen. Außerdem wird das unternehmensweite Wissen in der Abteilung gebündelt und allen Mitarbeitenden zur Verfügung gestellt. Ein Beispiel hierfür ist die eigens entwickelte Intranet-Website mit allen Erkenntnissen aus den aktuell laufenden Arbeitsgruppen zum Thema Nachhaltigkeit. Hier finden sich in einem umfassenden Medienpool neben den konkreten Arbeitsergebnissen auch standortübergreifende Best-Practice-Sammlungen, Checklisten und Leitfäden. Darüber hinaus werden insbesondere die operativen Nachhaltigkeitsthemen im Rahmen von regelmäßig stattfindenden Fachgruppentreffen (zum Beispiel Projektentwickler-Tagung) sowie Niederlassungs-Jours-fixes vorgestellt und diskutiert.

Nachhaltigkeitskomitee

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. Im 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 über die Maßnahmen und Umsetzung trifft, wie oben beschrieben, der CEO.

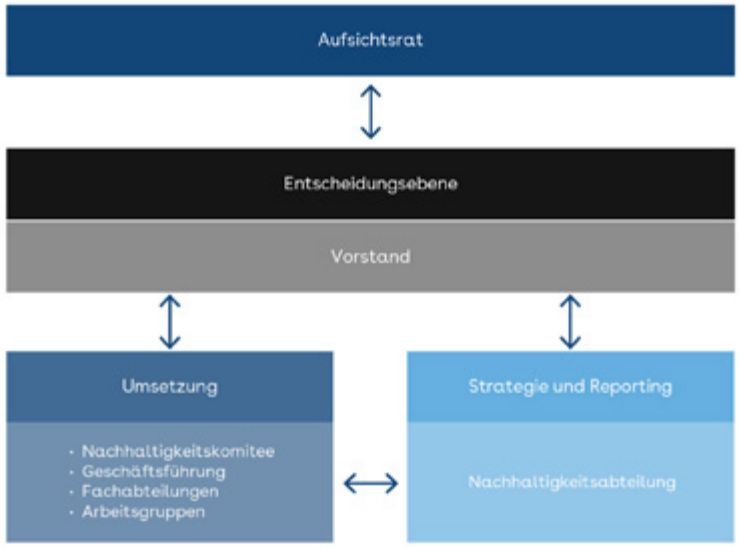
Operative Arbeitsgruppen zu Nachhaltigkeitsthemen

Aktuell beschäftigen sich fünf Arbeitsgruppen mit über 30 Mitarbeitenden seit Ende des Jahres 2022 intensiv mit der Operationalisierung der Nachhaltigkeitsziele und deren Etablierung in der Praxis. Die konkreten Zielsetzungen der Arbeitsgruppen leiten sich aus den von der Instone Group durch die Wesentlichkeitsanalyse identifizierten Themen ab. Die Arbeitsgruppen erarbeiten Lösungsvorschläge für die Praxis und entwickeln Leitplanken für das zukünftige Handeln der Instone Group.

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 014



Beispiele für die Governance-Strukturen in der Umsetzung themenspezifischer Maßnahmen in den Bereichen Umwelt und Soziales[1]

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 der Instone Group umgesetzt werden können. Dies umfasst etwa vertragliche Auflagen für die Vertragspartner der Instone Group und deren Umsetzungskontrolle, zum Beispiel in Bezug auf die Einhaltung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes oder umweltbezogene Vorschriften für die Baustelleneinrichtung. 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 rein projektspezifisch zu behandeln sind und somit in der Verantwortung der jeweils für das konkrete Projekt zuständigen Projektleiterinnen und Projektleiter 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 Mitarbeitenden 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, entwickeln die operativen Arbeitsgruppen konkrete Maßnahmen zur Umsetzung.

[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

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 (Aufzählung nicht abschließend).

- Code of Conduct für Mitarbeitende
- Code of Conduct für Vertragspartner
- Bilanzierungsrichtlinie
- Richtlinie zur Wesentlichkeitsanalyse
- 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-Prozessdokumentationen
- Prozessdokumentation für die THG-Bilanzierung
- Prozessdokumentation für die Szenarioanalyse
- Muster-Investitionsantrag
- Planungsvorgaben

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

Risikomanagement, Due Diligence und internes Kontrollsystem

Auf Grundlage der Wesentlichkeitsanalyse stellt die Instone Group das Risikomanagement und die fortlaufende Due Diligence im weiteren Verlauf durch definierte Prozesse sicher. Interne Kontrollen durch das unternehmensweite Risikomanagementsystem (RMS) und die quartalsweise Überprüfung durch das Nachhaltigkeitskomitee gewährleisten den ordnungsgemäßen Verlauf. Der Ablauf ist in der folgenden Grafik exemplarisch dargestellt.

Sicherstellung Due Diligence

ABBILDUNG 015

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

Alle wesentlichen Themen werden durch die Nachhaltigkeitsabteilung laufend beobachtet. Dies erfolgt sowohl durch die enge Verzahnung mit den operativen Arbeitsgruppen ihrer übergeordneten Leitung als auch durch den regelmäßigen Austausch mit den Fachabteilungen (regelmäßige Jours fixes).

Die finanziell wesentlichen Themen werden in den Prozess des unternehmensweiten Risikomanagements (gemäß geltender Risikorichtlinie) aufgenommen. Die quartalsweise Beobachtung der Themen erfolgt mittels des Risikoberichts.

Im Rahmen des Nachhaltigkeitskomitees findet eine quartalsweise Überprüfung des Fortschritts der Erreichung der gesetzten Nachhaltigkeitsziele statt. Im Zuge dessen werden Vorschläge zu neuen und/oder zur Anpassung von bestehenden Zielen diskutiert und die Wirksamkeit und Machbarkeit von Maßnahmen sowie deren Umsetzung geprüft.

Das Ergebnis der Überprüfung, die Liste der vorgesehenen Maßnahmen sowie dazugehörige und qualitativ beschriebene Auswirkungen, Risiken und Chancen werden zum Ende des Due-Diligence-Prozesses und nach Abschluss aller Schritte der Wesentlichkeitsanalyse dem Vorstand zum finalen Review vorgelegt. Sollte eine Anpassung erfolgen, wird diese entsprechend dokumentiert und die Liste der final freigegebenen wesentlichen Themen inklusive der Einschätzungen zu Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie Maßnahmenplänen freigegeben. Im Geschäftsbericht wird der Fortschritt der Maßnahmen dokumentiert.

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

WESENTLICHE THEMEN* IN DIESEM KAPITEL:

- G1 Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens
- G8 Zahlungsverhalten (ggü. Auftragnehmern)
- S11 Beachtung der Menschenrechte
- G2 Business-Ethik – Einhaltung sozialer und ethischer Kriterien
- G4 Compliance und Korruptionsbekämpfung

* Doppelt wesentliche Themen sind orange umrandet.

Strategie und Wesentlichkeit

Wesentliche Grundsätze der Unternehmensführung und -kultur sowie dazugehörige Richtlinien sind im allgemeinen Teil zu Governance-Prozessen im Lagebericht auf Seite 182 ff. beschrieben.

In Bezug auf die Integration der Nachhaltigkeitsaspekte in die Unternehmensführung lag der Fokus im vergangenen Geschäftsjahr vor allem auf der stärkeren Standardisierung der digitalen Datenerhebung und -verarbeitung von Nachhaltigkeitskennzahlen. Insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen der CSRD/ESRS ist es ein wesentliches Ziel, die Datenerhebung weiter zu formalisieren und in der bestehenden Prozesslandschaft zu verankern. Die Relevanz der Nachhaltigkeitskennzahlen zeigt sich unter anderem in der Verankerung dieser Kennzahlen bei Investitionsentscheidungen und Vertriebsfreigaben. Die neuen Prozessabläufe ermöglichen es, datengestützte (Projekt-)Entscheidungen zu treffen und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Geschäftspraktiken im Einklang mit den nachhaltigen Zielsetzungen stehen. Im Zuge des Ausbaus der strukturierten Erfassung von relevanten Nachhaltigkeitskennzahlen insbesondere auf Projektebene sind Verantwortlichkeiten sowie Freigabe- und Kontrollprozesse (IKS) definiert worden. Die Initiierung beziehungsweise das Monitoring des Gesamtprozesses liegt dabei in der Nachhaltigkeitsabteilung.

Die Instone Group prüft regelmäßig die Einhaltung der Anforderungen an die Vertragspartnerinnen und Vertragspartner, die zu erbringenden Nachweise für Unbedenklichkeitsbescheinigungen, Mindestlohnbescheinigungen sowie Bautagebücher. Die Einhaltung der Instone Group-Richtlinien und -Regularien, die neben den technischen, fachlichen und gesetzlichen Anforderungen auch die Einhaltung von ESG-Kriterien umfassen, spielt eine zunehmend zentralere Rolle (Business-Ethik, G2).

Der Vorstand hat die Grundwerte rechtmäßigen ethischen Handelns in einem konzernweit geltenden Code of Conduct für Mitarbeitende und Vertragspartner niedergelegt. Darin sind das Verständnis einer Geschäftsethik sowie bestehende Pflichten und Verantwortungen der Instone Group konkretisiert und Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Er bietet den Mitarbeitenden und Vertragspartnern Orientierung und Hilfestellung in der täglichen Arbeit und enthält verbindliche Anforderungen an ihr Handeln.

Die Einhaltung des Code of Conduct und weiterer Bestimmungen soll die Instone Group vor Schäden beispielsweise durch Korruption, Geldwäsche, unlauterem Wettbewerb, Machtmissbrauch, Verletzung der Arbeitnehmerrechte (auch bei Vertragspartnern), Greenwashing oder durch die Verletzung anderer gesetzlicher Rahmenwerke schützen.

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

Maßnahmen und Umsetzung

Die nachhaltige Unternehmensführung wird durch die Governance-Prozesse sichergestellt Seite 182 ff. Zur Einhaltung sind daher keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Im Folgenden wird die Umsetzung der wesentlichen Themen weiter beschrieben und konkretisiert.

Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens (G1)

Die „Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens" wurde als doppelt wesentliches Thema im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert. Im Wirtschaftsbericht auf Seite 129 ff. finden sich ausführliche Erklärungen dazu. Hier werden die Eckpunkte der Strategie und die Zukunftsaussichten des Unternehmens beschrieben. Daraus resultierende Risiken und Chancen sind außerdem dem Risiko- und Chancenbericht auf Seite 156 ff. zu entnehmen.

Zahlungsverhalten gegenüber Auftragnehmern (G8)

Neben einer transparenten Kommunikation gehört die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsbedingungen zur Vertrauensbildung. Die Instone Group verpflichtet sich als verlässlicher Partner gewöhnlich vertraglich zu einer Zahlung, je nach Vereinbarung, innerhalb eines Zeitfensters von 14 bis 30 Tagen nach Rechnungseingang. Die vereinbarten Zahlungsziele hält die Instone Group in der Regel fristgerecht ein. Dies ist eine wesentliche Grundlage für die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der Instone Group als Auftraggeberin und ihren Vertragspartnern.

Risiken in Bezug auf Vertragspartner, die sich aus der aktuellen Lage ergeben, können im Risiko- und Chancenbericht auf Seite 168 nachgelesen werden.

Beachtung der Menschenrechte (S11) | Business-Ethik – Einhaltung sozialer und ethischer Kriterien (G2)

Die Achtung der Menschenrechte ist ein unverzichtbarer Teil der verantwortungsvollen Unternehmensführung der Instone Group. Mit der im vergangenen Geschäftsjahr veröffentlichten Erklärung zur Achtung der Menschenrechte, Diversität und Vereinigungsfreiheit bekennt sich die Instone Group ausdrücklich zur Wahrung der Menschenrechte. Das Unternehmen tritt dafür ein, dass alle Menschen von Geburt an mit gleichen und unveräußerlichen Rechten ausgestattet sind. Jeder Mensch verdient Respekt, Würde und die Möglichkeit, frei von Diskriminierung zu leben. Die Instone Group verurteilt jede Form der Ungerechtigkeit, Unterdrückung und Gewalt gegenüber den Mitmenschen.

Die Instone Group hat den Anspruch, dass entlang der gesamten Wertschöpfungskette, intern und extern und zu jedem Zeitpunkt eine vollständige Einhaltung der Menschenrechte erwartet und vorausgesetzt wird. Die Grundwerte rechtmäßigen und ethischen Handelns sind im Code of Conduct der Instone Group für Vertragspartner sowie Mitarbeitende mit den bestehenden Pflichten und Verantwortungen kraft Gesetzes oder vorhandener dienstlicher, regulatorischer Anweisungen und dem Verständnis der Instone Group konkretisiert. Daraus werden Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Alle Mitarbeitenden beziehungsweise Vertragspartner erhalten den Code of Conduct als Anlage zu ihrem zu unterzeichnenden Vertrag (G2). Damit werden den Mitarbeitenden, Dienstleistern sowie Vertragspartnern Orientierung und Hilfestellung im täglichen Handeln und Arbeiten an die Hand gegeben. Wenn die Instone Group Kenntnis über eine Nichteinhaltung des Code of Conduct erhält, wird eine Prüfung eingeleitet, und es werden Maßnahmen 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.

Compliance/Korruptionsbekämpfung (G4)

Compliance ist bei der Instone Group 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 mit Nachhaltigkeitsabteilung und -komitee zu relevanten Themen abstimmt.

Ziel des konzernweiten Compliance-Management-Systems ist es, Verstöße gegen geltende Gesetze und interne Richtlinien zu verhindern und die Instone Group sowie ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten zu schützen. Wesentliche Säulen des Compliance-Management-Systems sind beispielsweise 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

ausgeprägte Compliance-Kultur, insbesondere auch das Hinweisgebersystem, und das Compliance-Programm, das Maßnahmen beinhaltet, die zur Vermeidung und Verminderung von Compliance-Risiken eingesetzt werden.

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

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

Für die Meldung eines Fehlverhaltens stehen dabei ein digitales Hinweisgebersystem und der direkte Kontakt zum Compliance Officer zur Verfügung.

Ebenso wird Korruption von der Instone Group unter keinen Umständen geduldet, weder aufseiten von Geschäftspartnern oder Dritten noch von eigenen Beschäftigten. Korruptionsfälle werden ausnahmslos konsequent verfolgt, um die Mitarbeitenden und das Unternehmen zu schützen. GRI 205-3

Die Instone Group lässt weiterhin nicht zu, dass Geschäfte mit Unternehmen zur Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung missbraucht werden. Das Unternehmen lehnt jedes Geschäft ab, mit dem sich ein Dritter Vorteile aus einer Straftat verschafft. Die Instone Group hat daher als Bestandteil des Compliance-Programms besondere Präventionsmaßnahmen ergriffen, die routinemäßig beziehungsweise anlassbezogen durchgeführt werden, 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.

Die Instone Group engagiert sich in verschiedenen Initiativen, Verbänden und Vereinen. Zum Teil nehmen Mitarbeitende des Unternehmens zur Repräsentation Aufgaben wahr. Auch hier werden die Grundsätze einer verantwortungsvollen Unternehmensführung sichergestellt: Es werden keine finanziellen Mittel über übliche Mitgliedsbeiträge hinaus zur Verfügung gestellt. GRI 2-23, 2-24, 2-28, 415, 415-1

Mitgliedschaften auf Unternehmensebene (Auszug):

- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss
- BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
- Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG)
- Charta der Vielfalt
- Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. – DENEFF., Initiative Immo2.Zero
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V.
- Urban Land Institute Initiative „Wir geben Leben Raum“
- UN Global Compact Netzwerk Deutschland e. V.

Weitere Informationen zum Compliance-Management-System und den Maßnahmen der Instone Group zur Vermeidung von Korruption und Geldwäsche finden sich auf der Website der Instone Group. In der Tabelle 004 sind die Kennzahlen zu Compliance und Korruptionsbekämpfung enthalten. GRI 205

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

Wirtschaftsleistung in Deutschland insgesamt rückläufig

Die deutsche Wirtschaft befindet sich angesichts eines krisengeprägten Umfelds insgesamt weiterhin in einer Schwächephase. So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 gemäß Angaben des Statischen Bundesamtes um 0,3 % geschrumpft. Damit blieb die Entwicklung in Deutschland hinter der Entwicklung in den anderen großen Volkswirtschaften in der EU, den USA oder China zurück.

Wesentliche Belastungsfaktoren waren der seit Längerem schwache Auftragseingang, der sich sich vermehrt in der Industrieproduktion niedergeschlagen haben dürfte. Zudem dämpften gestiegene Finanzierungskosten und das Auslaufen des Umweltbonus die Investitionen. Die gestiegenen Zinsen und die ungünstige Witterung mit hohen Niederschlagsmengen belasteten zudem die Bauproduktion und Bauinvestitionen.

Für 2024 erwartet die Deutsche Bundesbank eine moderate Erholung der deutschen Wirtschaft und einen moderaten BIP-Zuwachs von 0,4 %. Dabei geht die Bundesbank davon aus, dass sich die expandierenden internationalen Absatzmärkte positiv auf die Exportnachfrage auswirken werden und eine rückläufige Inflation in Kombination mit deutlichen Lohnzuwächsen positive Effekte auf die private Konsumnachfrage haben sollte. Für 2025 rechnet die Bundesbank mit einer leichten Wachstumsbeschleunigung des deutschen BIP auf +1,2 %.

Arbeitsmarkt ist weiterhin stabil

Der Arbeitsmarkt zeigte sich trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiterhin robust.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland trotz der sinkenden Wirtschaftsleistung weiter um durchschnittlich 333.000 Personen (+0,7 %) an und erreichte mit durchschnittlich 45,9 Mio. Beschäftigten damit sogar ein neues Rekordniveau. Gründe für den Anstieg waren die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie die Zunahme der Erwerbstätigkeit der inländischen Bevölkerung. Die Arbeitslosenquote in Deutschland stieg im Jahresvergleich laut der Bundesagentur für Arbeit im Dezember 2023 leicht auf 5,7 % (Vorjahr: 5,3 %). Dieser Anstieg ist insbesondere auf die ukrainische Fluchtmigration zurückzuführen. Die Bundesagentur nimmt an, dass dieser Effekt 0,4 Prozentpunkte ausmacht.

Die Bundesbank geht davon aus, dass das erreichte hohe Beschäftigungsniveau auch im Jahr 2024 gehalten werden kann. Aufgrund des gestiegenen Niveaus an Flüchtlingen kann dies im Jahresdurchschnitt jedoch zu einem durchschnittlichen Anstieg der registrierten Arbeitslosen führen.

Inflation auf weiterhin hohem Niveau, aber rückläufig

Die Entwicklung der Inflation war auch im Jahr 2023 einer der ganz wesentlichen volkswirtschaftlichen Parameter. Nach Angaben des Statischen Bundesamtes lag der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland 2023 bei durchschnittlich 5,9 % (Vorjahr: 6,9 %). Damit blieb die Teuerungsrate auf einem anhaltend hohen Niveau. Die Auswirkungen der geopolitischen Krisen sind hier weiterhin spürbar. Nach dem sprunghaften Anstieg der Energiekosten im Vorjahr waren im Jahr 2023 die Preise für Nahrungsmittel, die um durchschnittlich 12,4 % im Jahresvergleich zulegten, ein wesentlicher Kostentreiber. Im Jahresverlauf zeigte die Inflationsrate jedoch einen deutlichen Abwärtstrend. Auch wenn die Inflationsrate im Dezember gegenüber dem Vormonat wieder zulegte, lag sie zum Jahresende mit 3,7 % doch bereits deutlich unter dem Durchschnittsniveau für das Gesamtjahr.

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

Zur Eindämmung der Inflation setzten die internationalen Notenbanken auf eine Fortsetzung der restriktiven Geldpolitik mit weiteren Zinserhöhungsschritten.

Für den Jahresdurchschnitt 2024 rechnet die Deutsche Bundesbank mit einem weiteren Rückgang der Inflation auf 2,7 %. Bei weiter steigenden Arbeitskosten soll dazu ein nachlassender Preisdruck bei Nahrungsmitteln und Energierohstoffen beitragen.

Weiterer Zinsanstieg bei Wohnungsbaukrediten wirkt sich deutlich negativ auf Kreditnachfrage aus

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Leitzinsen in mehreren aufeinanderfolgenden Zinsschritten von 2,5 % Ende 2022 auf 4,5 % bis September 2023 weiter deutlich erhöht. Dies ging auch mit einem Anstieg der langfristigen Zinsen einher. So stieg der durchschnittliche Effektivzinssatz für an private Haushalte vergebene Wohnungsbaukredite gemäß Angaben der Deutschen Bundesbank von 3,6 % im Dezember 2022 auf 4,12 % im Dezember 2023. Ende 2021 hatte der vergleichbare Zinssatz noch bei 1,34 % gelegen.

Die weiter gestiegenen Finanzierungskosten wirkten sich im Jahresverlauf 2023 zunehmend negativ auf die Erschwinglichkeit von Immobilien und damit auf die Nachfrage nach Immobilienkrediten aus. Das Volumen der neu vergebenen Immobilienkredite deutscher Banken an private Haushalte ist nach Angaben der Deutschen Bundesbank im Jahr 2023 auf rund 161 Mrd. Euro gesunken – ein signifikanter Rückgang gegenüber den rund 257 Mrd. Euro aus der Vergleichsperiode des Vorjahres (37,4 %).

Bevölkerungszahl in Deutschland erneut gestiegen

Zum 30. September 2023 lebten laut Angaben des Statistischen Bundesamtes 84,6 Mio. Personen in Deutschland. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 336.000 Personen (+0,4 %) im Jahresvergleich. Die Bevölkerung Deutschlands erreichte somit einen neuen Höchststand. Gegenüber der Entwicklung im Jahr 2022 hat sich der Zuwachs jedoch abgeschwächt. Aufgrund der Fluchtbewegungen infolge des Kriegs in der Ukraine hatte sich der Anstieg der Bevölkerung im Jahr 2022 noch auf rund 1,1 Mio. Personen belaufen. Getragen wird diese positive Entwicklung ausschließlich aus der Nettozuwanderung. Gegenläufig wirkte sich der Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Bereits seit den frühen 1970er-Jahren übersteigen in Deutschland die Sterbefälle die Geburten.

Die Entwicklung der Anzahl der Haushalte stellt die wichtigste Nachfragedeterminante 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 2000 bis 2022 lediglich um 2,5 % erhöhte, stieg die Zahl der Haushalte laut Statistischem Bundesamt im selben Zeitraum um 8,5 %. Wesentlich getrieben ist dies vom wachsenden Anteil der Einpersonenhaushalte, der in diesem Zeitraum von 35,8 % 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.

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

Baugenehmigungen und Fertigstellungen rückläufig

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist von Januar bis November 2023 um 25,9 % im Vergleich zum Vorjahr auf 238.500 Wohnungen eingebrochen. 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 38,6 % beziehungsweise 49,2 % zurück, während bei den Mehrfamilienhäusern ein Rückgang um 23,8 % zu verzeichnen war.

Diese Entwicklung spricht auch für deutlich rückläufige Baufertigstellungen. Während im Jahr 2022 in Deutschland noch rund 295.000 Wohnungen fertiggestellt wurden, geht das ifo Institut für 2023 nur noch von 245.000 und für 2025 von 200.000 fertiggestellten Wohnungen aus. Damit wird das Ziel der Bundesregierung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen deutlich verfehlt.

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

Krise verstärkt Wohnungsmangel

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum infolge der positiven Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerung sowie das weiter sinkende Angebot an neuen Wohnungen verschärfen den Wohnungsmangel in Deutschland. Eine Studie des Pestel Instituts kam zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2023 mehr als 700.000 Wohnungen in Deutschland fehlten. Dies sei das größte Wohnungsdefizit seit mehr als 20 Jahren. Vor allem bei den bezahlbaren Wohnungen werde der Mangel immer größer.

Auch der weitere Abbau von Wohnungsleerständen spiegelt die Knappheit am Wohnungsmarkt wider. Dies zeigen die Daten des aktuellen CBRE-empirica-Leerstandsindex. Ende 2022 lag der marktaktive Leerstand, das heißt Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind, bei 2,5 % (Vorjahr: 2,8 %). Damit sank der absolute Leerstand im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich um rund 53.000 auf rund 554.000 Wohnungen (Vorjahr: 607.000 Wohnungen). Es gab seit 22 Jahren erstmals keinen Anstieg in einem der analysierten 400 Kreise. Die niedrigste Quote wies unverändert München mit 0,1 % auf, gefolgt von Frankfurt am Main, Münster und Freiburg mit jeweils 0,2 %.

Vergleichsweise moderate Rückgänge der Preise für Neubauwohnungen im Jahr 2023

Die Preise für Neubauwohnungen in Deutschland in den Top-7-Städten sind 2023 moderat gesunken. Gemäß den Daten des Beratungsunternehmens bulwiengesa ergibt sich als Mittelwert der Preisentwicklungen in den einzelnen Städten ein durchschnittlicher Rückgang von rund 4 %. Nach Einschätzung von bulwiengesa haben sich die Städte Stuttgart und München hier am stabilsten entwickelt, während die Preisrückgänge in Hamburg und Frankfurt am Main etwas stärker ausgefallen sind.

Für 2024 gehen wir von einer Stabilisierung der Preise für Neubauimmobilien in den attraktivsten Metropolregionen Deutschlands aus, da dem nach wie vor sehr knappen Angebot in diesen Regionen ein erheblicher und wachsender Nachfrageüberschuss gegenübersteht. Dies spiegelt sich auch in der nachhaltig positiven Mietentwicklung wider. Zusätzlich preisstabilisierend für unser Produkt wirkt die hohe Energieeffizienz im Neubau. Unsanierte Altbauten haben deutlicher an Wert verloren.

Bei den Mieten zeigt die Tendenz weiterhin eindeutig aufwärts. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen trifft auf einen Mangel an bezahlbarem Angebot. Die Nettozuwanderung und rückläufige Neubauaktivitäten verschärfen die Knappheitssituation. 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 für Neubauten in Deutschland im vierten Quartal 2023 in den Top-7-Städten um durchschnittlich 4,3 %.

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 2023: Instone Group erreicht Jahresziele in einem schwierigen Branchenumfeld

Die Instone Real Estate Group SE konnte sich einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld und trotz einer Krise in der Branche für Wohnentwickler im Jahr 2023 insgesamt gut behaupten und alle gesteckten finanziellen Ziele für das Geschäftsjahr 2023 erreichen.

Der starke Zinsanstieg hat einen deutlichen Rückgang bei der privaten und institutionellen Nachfrage ausgelöst sowie zu einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen in der Branche geführt. Der weitere Anstieg der Baukosten – auch wenn sich dieser im Jahresverlauf abschwächte – wirkte sich zusätzlich negativ auf die Projektmargen aus. Die Instone Group profitierte in diesem Umfeld von einem hohen Bestand an bereits verkauften Projekten. Die weiterhin hohe Rohergebnismarge ist dabei auch stark auf eigene Expertise im Baumanagement und damit verbundene stringente Kostendisziplin zurückzuführen, was ein Differenzierungsmerkmal gegenüber vielen Wettbewerbern darstellt.

Der Rückgang des Projektportfolios zum 31. Dezember 2023 auf 6.972,0 Mio. Euro (Vorjahr: 7.668,8 Mio. Euro) resultiert aus Abgängen aufgrund von Fertigstellungen in Höhe von 493,2 Mio. Euro sowie aus Neubewertungen und den Effekten der Entkonsolidierung eines Projekts in Höhe von 203,6 Mio. Euro. Der bereinigte Konzernumsatz fiel infolge der zinsinduzierten Nachfrageabschwächung um rund 1 % auf 616,0 Mio. Euro (Vorjahr: 621,0 Mio. Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) hat sich im Vergleich zum Vorjahr mit 48,2 Mio. Euro leicht verschlechtert (Vorjahr: 50,0 Mio. Euro). Das verbesserte Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen wurde durch den gestiegenen Plattformaufwand nahezu vollständig kompensiert. Insgesamt liegt der Plattformaufwand mit 76,5 Mio. Euro unterhalb unserer ursprünglichen Erwartungen für das Geschäftsjahr 2023.

Der operative Cashflow vor Auszahlungen für Grundstücksakquisitionen belief sich, trotz des rückläufigen Konzernergebnisses und der umfangreichen Steuerzahlungen, aufgrund der positiven Net-Working-Capital-Veränderung vor Grundstückskäufen auf 118,1 Mio. Euro (Vorjahr: 187,2 Mio. Euro).

Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung

Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung 2023 TABELLE 020

In Mio. Euro

		Ist 2023	Prognose[1]
Umsatzerlöse (bereinigt)		616,0	600 bis 700
Rohergebnismarge (bereinigt)	In %	25,1	~ 25
Ergebnis nach Steuern (EAT) (bereinigt)		48,2	40–50
Vermarktungsvolumen		211,4	> 150

[1] Quelle: Zusammengefasster Lagebericht 2022, Seite 169.

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 021

In Mio. Euro

		2023	2022	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt[1]		616,0	621,0	-0,8
Rohergebnis bereinigt		154,5	157,2	-1,7
Rohergebnismarge bereinigt[1]	In %	25,1	25,3	
EBIT bereinigt		86,1	88,6	-2,8
EBT bereinigt		71,2	72,7	-2,1
EAT bereinigt[1]		48,2	50,0	-3,6

[1] Finanzielle Leistungsindikatoren.

Ertragslage

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

- Materialaufwand, Bestandsveränderungen und einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens bilden die Position Projektaufwand.
- Die Position Rohergebnis ergibt sich aus dem Saldo von Umsatzerlösen und Projektaufwand.
- Sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand sowie sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen werden 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 der Instone Group maßgebliche bereinigte Ertragslage abgebildet:

Die Umsatzrealisierung im Rahmen der bereinigten Ertragslage der Instone Group 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, einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens, Kosten für Akquisitionen, Verschmelzungsverluste, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus Vorjahren (zum Beispiel aufgrund von Betriebsprüfungen), Abfindungen an den Vorstand sowie Personalabbau und Restrukturierungen in größerem Umfang, soweit diese nicht die strengen Kriterien des IAS 37 erfüllen, 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 022

In Mio. Euro

		2023	2022	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt		616,0	621,0	-0,8
Projektaufwand bereinigt		-461,5	-463,8	-0,5
Rohergebnis bereinigt		**154,5**	**157,2**	**-1,7**
Rohergebnismarge bereinigt	**In %**	**25,1**	**25,3**	
Plattformaufwand bereinigt		-76,5	-72,5	5,5
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		8,1	3,9	107,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		**86,1**	**88,6**	**-2,8**
EBIT-Marge bereinigt	**In %**	**14,0**	**14,3**	
Finanzergebnis bereinigt		-14,9	-15,9	-6,3
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		**71,2**	**72,7**	**-2,1**
EBT-Marge bereinigt	**In %**	**11,6**	**11,7**	
Ertragsteuern bereinigt		-23,1	-22,6	2,2
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		**48,2**	**50,0**	**-3,6**
EAT-Marge bereinigt	**In %**	**7,8**	**8,1**	

- 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 lag, trotz einer im Vergleich zum Vorjahr gesteigerten Bauaktivität, im Geschäftsjahr 2023 mit 616,0 Mio. Euro (Vorjahr: 621,0 Mio. Euro) um rund 0,8 % unterhalb des Vorjahreswerts. Der leichte Umsatzrückgang ist hauptsächlich auf eine im Vergleich zum Vorjahr reduzierte Vertriebsgeschwindigkeit zurückzuführen.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen hat die bereinigten Umsatzerlöse leicht um 2,6 Mio. Euro (Vorjahr: 3,9 Mio. Euro) erhöht. Infolge der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 99,1 Mio. Euro (Vorjahr: 49,6 Mio. Euro) erhöht.

Umsatzerlöse TABELLE 023

In Mio. Euro

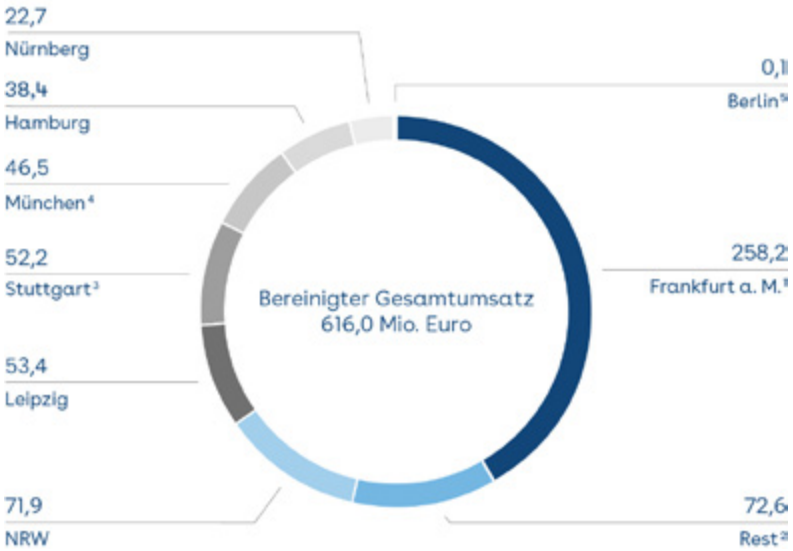
	2023	2022	Veränderung In %
Umsatzerlöse	**514,3**	**567,5**	**-9,4**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	2,6	3,9	-33,3
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	99,1	49,6	99,8
Umsatzerlöse bereinigt	**616,0**	**621,0**	**-0,8**

Die Steigerung des Umsatzbeitrags des Projekts „Westville“ resultiert insbesondere aus dem planmäßigen Baufortschritt sowie einer im Berichtsjahr erfolgten nachträglichen Erhöhung des Erlösvolumens.

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

Umsatz (bereinigt) nach Regionen 2023 ABBILDUNG 016

In Mio. Euro



[1] Beinhaltet unter anderem Maintal, Hofheim und Heusenstamm.

[2] Beinhaltet unter anderem Wiesbaden (43,9 Mio. Euro), Bamberg (19,6 Mio. Euro) und Potsdam (9,5 Mio. Euro).

[3] Beinhaltet unter anderem Rottenburg und Schorndorf.

[4] Beinhaltet München, Augsburg und Rosenheim.

[5] Beinhaltet Nauen.

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, der im Wesentlichen aus Materialaufwand und Bestandsveränderungen besteht, sank im Geschäftsjahr ebenfalls auf -461,5 Mio. Euro (Vorjahr: -463,8 Mio. Euro). Die deutlich geringeren Ankäufe von Grundstücken führten trotz des Fortgangs der Bautätigkeiten zu einer Minderung des Materialaufwands auf -544,5 Mio. Euro (Vorjahr: -551,2 Mio. Euro). Die auf 167,6 Mio. Euro (Vorjahr: 123,5 Mio. Euro) gestiegenen Bestandsveränderungen reflektieren den zunehmenden Baufortschritt der in der Realisierung befindlichen nicht verkauften oder in Form eines Share Deals verkauften Projekte.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Projektaufwand einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens in Höhe von -17,7 Mio. Euro erfasst. Diese Aufwendungen resultieren aus Umplanungen von Projekten aufgrund der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen des Branchen- und gesamtwirtschaftlichen Umfelds in Deutschland und der Notwendigkeit, einzelne Projekte planerisch neu aufzustellen. Diese Aufwendungen sind in ihrer Höhe unüblich und als nicht regelmäßig wiederkehrend anzusehen. Aus diesem Grund werden diese als Einmal- und Sondereffekt bereinigt.

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -2,5 Mio. Euro (Vorjahr: -2,8 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 15,1 Mio. Euro (Vorjahr: 10,2 Mio. Euro), davon 13,4 Mio. Euro aus Fördermitteln, wurden zum 31. Dezember 2023 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von -12,2 Mio. Euro (Vorjahr: -3,2 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 10,3 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um -88,0 Mio. Euro (Vorjahr: -50,6 Mio. Euro).

Projektaufwand TABELLE 024

In Mio. Euro

	2023	2022	Veränderung in %
Projektaufwand	**-394,6**	**-427,6**	**-7,7**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	3,0	10,3	-70,9
+ Effekte aus Umgliederungen	0,5	4,1	-87,8
+ Einmal- und Sondereffekte	17,7	0,0	0,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-88,0	-50,6	73,9
Projektaufwand bereinigt	**-461,5**	**-463,8**	**-0,5**

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ging, bedingt durch die im Vergleich zum Projektaufwand stärker gesunkenen Umsatzerlöse im Geschäftsjahr und durch eine leicht geringere Projekt-Rohergebnismarge, auf 154,5 Mio. Euro (Vorjahr: 157,2 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert zurück.

Rohergebnis TABELLE 025

In Mio. Euro

	2023	2022	Veränderung in %
Rohergebnis	**119,6**	**139,9**	**-14,5**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	5,6	14,3	-60,8
+ Effekte aus Umgliederungen	0,5	4,1	-87,8
+ Einmal- und Sondereffekte	17,7	0,0	0,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	11,1	-1,1	k. A.
Rohergebnis bereinigt	**154,5**	**157,2**	**-1,7**

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug 25,1 % (Vorjahr: 25,3 %). Die bereinigte Rohergebnismarge fiel im Geschäftsjahr im Wesentlichen aufgrund eines veränderten Projektmix.

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

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr auf -76,5 Mio. Euro (Vorjahr: -72,5 Mio. Euro). Auf der Kostenseite haben die eingeleiteten Effizienzsteigerungsmaßnahmen zu einer spürbaren Verringerung des Plattformaufwands beigetragen. So konnte das Ziel erreicht werden, den fortlaufenden annualisierten Plattformaufwand zum Ende des vierten Quartals 2023 auf rund 70 Mio. Euro zu reduzieren. Im Geschäftsjahr sind die indirekten Vertriebskosten in Höhe von 2,4 Mio. Euro sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge von 15,1 Mio. Euro in den Projektaufwand umgegliedert sowie sonstige Einmaleffekte in Höhe von 3,8 Mio. Euro bereinigt. Diese betreffen im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit strukturellen Reorganisationsmaßnahmen in Höhe von 2,5 Mio. Euro.

Plattformaufwand TABELLE 026

In Mio. Euro

	2023	2022	Veränderung in %
Plattformaufwand	**-67,6**	**-67,2**	**0,6**
+ Effekte aus Umgliederungen	-12,7	-7,4	71,6
+ Einmal- und Sondereffekte	3,8	2,1	81,0
Plattformaufwand bereinigt	**-76,5**	**-72,5**	**5,5**

Der berichtete Personalaufwand ist zum Ende des Geschäftsjahres 2023 mit -51,7 Mio. Euro (Vorjahr: -48,7 Mio. Euro) um etwa 6 % gegenüber dem Vorjahresniveau gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 Mio. Euro gestiegenen Aufwendungen im Zusammenhang mit den erfolgsabhängigen Vergütungen zurückzuführen. GRI 2-7, 2-8

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 25,6 Mio. Euro (Vorjahr: 17,9 Mio. Euro) über Vorjahresniveau. Diese enthalten materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 15,1 Mio. Euro (Vorjahr: 10,2 Mio. Euro), die in den Projektaufwand umgegliedert wurden. Darin enthalten sind insbesondere Erträge aus der Realisierung von Zuschüssen in Höhe von 13,4 Mio. Euro (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro). Die Erträge aus der Auflösung von personalbezogenen Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten liegen im Berichtszeitraum mit 3,3 Mio. Euro unterhalb des Vorjahresniveaus (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro). Des Weiteren wurden im Berichtszeitraum Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie projektbezogenen frei gewordenen Verbindlichkeiten in Höhe von 3,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,8 Mio. Euro) realisiert. Darüber hinaus wird aus der Entkonsolidierung eines Tochterunternehmens ein Ertrag in Höhe von 2,8 Mio. Euro ausgewiesen.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Berichtszeitraum auf -36,5 Mio. Euro (Vorjahr: -31,6 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Aufwendungen für Gewährleistungsfälle bei Altprojekten in Höhe von -5,0 Mio. Euro sowie durch gestiegene Aufwendungen im Zusammenhang mit strukturellen Reorganisationsmaßnahmen in Höhe von -2,1 Mio. Euro. Hierzu gegenläufig sind die Beratungsaufwendungen um 2,6 Mio. Euro sowie die Vertriebskosten um 1,5 Mio. Euro gesunken. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Gewährleistungen, Beratungsaufwendungen, Vertriebskosten, Kosten für IT sowie Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten enthalten.

Die berichteten Abschreibungen lagen mit -5,0 Mio. Euro (Vorjahr: -4,8 Mio. Euro) leicht über dem Vorjahresniveau.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 8,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,9 Mio. Euro) entfielen im Geschäftsjahr nahezu vollständig auf Bauaktivitäten und Verkäufe der Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe und reflektieren die erwartete Entwicklung dieser Projektentwicklungen.

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

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht, trotz des im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen, im Wesentlichen aufgrund der gestiegenen Plattformaufwendungen sowie des im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Rohergebnisses im Geschäftsjahr 2023 auf 86,1 Mio. Euro (Vorjahr: 88,6 Mio. Euro).

EBIT TABELLE 027

In Mio. Euro

		2023	2022	Veränderung In %
EBIT		**60,1**	**76,6**	**-21,5**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen		5,6	14,3	-60,8
+ Effekte aus Umgliederungen		-12,2	-3,2	>100,0
+ Einmal- und Sondereffekte		21,5	2,1	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen		11,1	-1,1	k. A.
EBIT bereinigt		**86,1**	**88,6**	**-2,8**
EBIT-Marge bereinigt	**In %**	**14,0**	**14,3**	

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Ein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen fiel im Berichtsjahr, wie im Vorjahr, nicht an.

Das berichtete Finanzergebnis verschlechterte sich im Geschäftsjahr auf -27,1 Mio. Euro (Vorjahr: -19,1 Mio. Euro). Die Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr eingegangene projektbezogene Neuverschuldung und das gestiegene Zinsniveau zurückzuführen.

Das bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich auf -14,9 Mio. Euro (Vorjahr: -15,9 Mio. Euro) aufgrund von Umgliederungen aktivierter Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 12,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro).

Ergebnis vor Steuern (EBT) GRI 207-1

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 71,2 Mio. Euro (Vorjahr: 72,7 Mio. Euro).

EBT TABELLE 028

In Mio. Euro

		2023	2022	Veränderung In %
EBT		**33,0**	**57,4**	**-42,5**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen		5,6	14,3	-60,8
+ Einmal- und Sondereffekte		21,5	2,1	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen		11,1	-1,1	k. A.
EBT bereinigt		**71,2**	**72,7**	**-2,1**
EBT-Marge bereinigt	**In %**	**11,6**	**11,7**	

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf 32,4 % (Vorjahr: 31,2 %). Im Wesentlichen führte die Bereinigung von periodenfremden Steuereffekten im Geschäftsjahr 2023 zu einer niedrigeren Steuerquote im Vergleich zu der erwarteten Steuerquote.

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 Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich aufgrund der vorgenannten Effekte auf einen Aufwand von 14,1 Mio. Euro (Vorjahr: 17,7 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern der Instone Group belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 48,2 Mio. Euro (Vorjahr: 50,0 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen, Effekte aus Share-Deal-Verträgen sowie Einmal- und Sondereffekte betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 19,0 Mio. Euro (Vorjahr: 39,8 Mio. Euro).

EAT TABELLE 029

In Mio. Euro

		2023	2022	Veränderung In %
EAT		**19,0**	**39,8**	**-52,3**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen		4,0	9,7	-58,8
+ Einmal- und Sondereffekte		16,1	1,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen		9,2	-0,9	k. A.
EAT bereinigt		**48,2**	**50,0**	**-3,6**
EAT-Marge bereinigt	In %	**7,8**	**8,1**	

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

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

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten TABELLE 030

In Mio. Euro

	2023	2022	Veränderung In %
EAT nach Minderheiten	**20,1**	**40,6**	**-50,5**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,0	9,7	-58,8
+ Einmal- und Sondereffekte	16,1	1,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	9,2	-0,9	k. A.
EAT nach Minderheiten bereinigt	**49,3**	**50,9**	**-3,1**

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im Jahr 2023 mit 1,14 Euro (Vorjahr: 1,11 Euro) über dem Wert des Vorjahreszeitraums.

Ergebnis je Aktie TABELLE 031

In Mio. Euro

		2023	2022	Veränderung In %
Aktien[1]	In Tsd. Stück	43.349,6	45.890,0	-5,5
Anteile des Konzerns		20,1	40,6	-50,5
Ergebnis je Aktie	In Euro	0,46	0,88	-47,7
Anteile des Konzerns bereinigt		49,3	50,9	-3,1
Ergebnis je Aktie bereinigt	In Euro	1,14	1,11	2,7

[1] Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 31.12.2023 beziehungsweise 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 Bilanz[1] TABELLE 032

In Mio. Euro

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung In %
Langfristige Vermögenswerte	81,4	82,8	-1,7
Vorräte	1.085,8	967,3	12,3
Vertragsvermögenswerte	177,1	333,6	-46,9
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	111,7	141,1	-20,8
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	383,6	255,6	50,1
Aktiva	**1.839,6**	**1.780,3**	**3,3**
Eigenkapital	576,0	573,0	0,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	176,8	179,7	-1,6
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	355,8	341,0	4,3
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	731,0	686,7	6,5
Passiva	**1.839,6**	**1.780,3**	**3,3**

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

Die Summe der Vermögenswerte der Instone Group stieg zum 31. Dezember 2023 auf 1.839,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1.780,3 Mio. Euro). Trotz des Rückgangs der Vertragsvermögenswerte sowie der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte ist dies insbesondere auf den Anstieg der liquiden Mittel sowie des Vorratsvermögens zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 31. Dezember 2023 auf 1.085,8 Mio. Euro (Vorjahr: 967,3 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Baufortschritt der in der Realisierung befindlichen, nicht verkauften Projekte.

Zum 31. Dezember 2023 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 694,3 Mio. Euro (Vorjahr: 690,4 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, sind zum 31. Dezember 2023 auf 603,2 Mio. Euro (Vorjahr: 847,9 Mio. Euro) gesunken, zum einen bedingt durch die höhere Zahl an Übergaben von Wohnimmobilien und zum anderen bedingt durch das gesunkene Vermarktungsvolumen. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. Dezember 2023 auf -430,1 Mio. Euro (Vorjahr: -519,6 Mio. Euro). Dieser Rückgang reflektiert ebenfalls die im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anzahl der Übergaben an Erwerber.

Vertragsvermögenswerte TABELLE 033

In Mio. Euro

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung In %
Vertragsvermögenswerte (brutto)	**603,2**	**847,9**	**-28,9**
Erhaltene Anzahlungen	-430,1	-519,6	-17,2
	173,1	**328,3**	**-47,3**
Aktivierte Vertragsanbahnungskosten	4,0	5,3	-24,5
Vertragsvermögenswerte (netto)	**177,1**	**333,6**	**-46,9**

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 2023 noch Zuschreibungen in Höhe von 11,5 Mio. Euro (Vorjahr: 17,1 Mio. Euro) aus Kaufpreiszuweisungen enthalten. Aufgrund aktueller Schätzungen geht die Instone Group davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2025 auslaufen werden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Geschäftsjahr auf 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,8 Mio. Euro) an. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Einbehalten bei der Übergabe von Projekten.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im Geschäftsjahr 2023 von 43,8 Mio. Euro auf 51,7 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf und Baufortschritt von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 10,3 Mio. Euro (Vorjahr: 19,0 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und haben sich aufgrund von Rückzahlungen reduziert.

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 Anstieg der kurzfristigen Finanzforderungen auf 23,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) betrifft im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen, das bis einschließlich Mai 2023 vollkonsolidiert wurde.

Das langfristige Leasingvermögen in Höhe von 11,3 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro) entfällt im Wesentlichen auf Nutzungsrechte für Immobilien und Personenkraftwagen. Im kurzfristigen Leasingvermögen in Höhe von 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro) ist ein zur Projektentwicklung vorgesehenes Erbpachtgrundstück abgebildet.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte fielen im Jahr 2023 von 133,9 Mio. Euro auf 74,6 Mio. Euro. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe von 51,6 Mio. Euro (Vorjahr: 86,7 Mio. Euro) für die Errichtung von Gebäuden, einschließlich der Förderung für Effizienzhausprogramme der KfW. Der wesentliche Anteil der Veränderung zum Bilanzstichtag basiert auf der angepassten zeitlichen Berücksichtigung genehmigter Förderzuschüsse für Zwecke der Bilanzierung, die künftig zwischen Vertriebsstart und Baubeginn erfolgen sollen. Des Weiteren erfolgten Projektumstellungen, weshalb die entsprechenden Forderungen korrigiert wurden. Darüber hinaus ergibt sich die Reduzierung aus der erfolgswirksamen Vereinnahmung zugesagter Zuschüsse der öffentlichen Hand. Die Vorauszahlungen auf Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, sind durch fehlende Neuinvestitionen im Geschäftsjahr auf 14,1 Mio. Euro (Vorjahr: 42,4 Mio. Euro) gesunken. GRI 201-4

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen in Höhe von 383,6 Mio. Euro (Vorjahr: 255,6 Mio. Euro) stieg im Wesentlichen bedingt durch die kontinuierlichen Mittelzuflüsse aus den laufenden Projektentwicklungen. Hierin sind flüssige Mittel aus für Kunden aufgenommenen Förderdarlehen in Höhe von 115,9 Mio. Euro enthalten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen. Seite 204 f.

Die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen stiegen im Jahr 2023 auf 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro). Die Anwartschaftsbarwerte der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 10,4 Mio. Euro (Vorjahr: 8,7 Mio. Euro) wurden um Planvermögen in Höhe von 9,4 Mio. Euro (Vorjahr: 8,6 Mio. Euro) abgesetzt. Planvermögen in Höhe von 8,9 Mio. Euro (Vorjahr: 8,1 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 FNZ Bank (vormals: European Bank for Financial Services GmbH [ebase®]), Aschheim, angelegt waren. GRI 201-3

Die verbleibenden sonstigen langfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr waren mit 3,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,3 Mio. Euro) im Jahr 2023 nahezu unverändert. Im Wesentlichen sind Rückstellungen für langfristige Incentive-Pläne in Höhe von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro) und übrige langfristige Personalrückstellungen in Höhe von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro) in dieser Position enthalten.

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr stiegen im Jahr 2023 auf 24,3 Mio. Euro (Vorjahr: 21,9 Mio. Euro). Die projektbezogenen Rückstellungen für drohende Verluste sowie Gewährleistungs- und Prozessrisiken lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 18,9 Mio. Euro (Vorjahr: 16,7 Mio. Euro).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 31. Dezember 2023 auf 396,6 Mio. Euro (Vorjahr: 292,0 Mio. Euro). Im selben Zeitraum reduzierten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 136,1 Mio. Euro (Vorjahr: 228,6 Mio. Euro). Der gesamte Rückgang der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus einer reduzierten Nettoaufnahme von Finanzkrediten im Berichtszeitraum.

Die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 14,7 Mio. Euro (Vorjahr: 10,9 Mio. Euro) sind im Wesentlichen durch die erstmalige Bilanzierung eines zur Projektentwicklung vorgesehenen Erbpachtgrundstücks zum 31. Dezember 2023 gestiegen.

Der Anstieg der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten auf 37,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) betrifft vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit Förderdarlehen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich im Geschäftsjahr auf 142,2 Mio. Euro (Vorjahr: 150,5 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Der Rückgang korrespondiert mit der gesunkenen Leistung im Geschäftsjahr und ist zudem stichtagsbezogen.

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 431,9 Mio. Euro (Vorjahr: 393,6 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen

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

Anzahlungen für das Projekt „Westville" in Höhe von 383,5 Mio. Euro (Vorjahr: 302,5 Mio. Euro). Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 32,4 Mio. Euro (Vorjahr: 79,8 Mio. Euro) korrespondiert mit dem Rückgang der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerte im Zusammenhang mit öffentlichen Fördermitteln.

Die latenten Steuerverbindlichkeiten beliefen sich zum 31. Dezember 2023 auf 44,1 Mio. Euro (Vorjahr: 50,3 Mio. Euro). Dieser Wert enthielt auch latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 3,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro), die auf die Zuschreibungen aus der Erstkonsolidierung von Konzernunternehmen in den Jahren 2014, 2015 und 2019 gebildet wurden.

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten reduzierten sich auf 9,4 Mio. Euro zum 31. Dezember 2023 (Vorjahr: 30,2 Mio. Euro) im Wesentlichen aufgrund der hohen Vorauszahlungen im Berichtsjahr.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2023 bei 31,3 % (Vorjahr: 32,2 %).

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

Der Verschuldungsgrad (exklusive der Förderdarlehen für das Projekt „Westville") hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert verringert und befindet sich nach Auffassung des Managements auf einem niedrigen Niveau. Die gesunkene Nettoverschuldung hat den Verschuldungsgrad auf das 2,1 Fache des bereinigten EBITDA reduziert. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten verminderte sich auf 15,1 % (Vorjahr: 20,8 %).

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad TABELLE 034

In Mio. Euro

		31.12.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Langfristige Finanzverbindlichkeiten[1]		318,4	292,0	9,0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		136,1	228,6	-40,5
Finanzverbindlichkeiten		**454,5**	**520,6**	**-12,7**
Liquide Mittel und Termingeldanlagen[2]		-267,7	-255,6	4,7
Nettofinanzschulden (NFS)		**186,8**	**265,1**	**-29,5**
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/ -verbindlichkeiten		1.240,8	1.275,0	-2,7
Loan-to-Cost[3]	**in %**	**15,1**	**20,8**	
EBIT bereinigt (LZM)[4]		86,1	88,6	-2,8
Abschreibungen (LZM)[4]		5,0	4,8	4,2
EBITDA bereinigt (LZM)[4]		**91,1**	**93,4**	**-2,5**
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM))[4]		2,1	2,8	

[1] Ausgenommen die Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville" in Höhe von 78,1 Mio. Euro.

[2] Ausgenommen die verfügungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville" in Höhe von 115,9 Mio. Euro.

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

[4] LZM = Letzte zwölf Monate.

Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2023 veränderte sich der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierung durch Tilgungen in Höhe von 23,0 Mio. Euro im Zuge der Fälligkeit der Schuldscheindarlehen sowie des Abschlusses eines neuen Schuldscheindarlehens in Höhe von 20,0 Mio. Euro auf 175,0 Mio. Euro (Vorjahr: 178,0 Mio. Euro); Konsortialkredite waren wie im Vorjahr zum Bilanzstichtag nicht gezogen. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville") reduzierte sich auf 278,8 Mio. Euro (Vorjahr: 340,2 Mio. Euro), insbesondere durch die Rückführung beendeter Projektfinanzierungen. Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville") in

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

Höhe von nunmehr 758,3 Mio. Euro (Vorjahr: 806,6 Mio. Euro) reduzierte sich im Geschäftsjahr durch die planmäßige Rückführung von Projektfinanzierungen sowie Unternehmensfinanzierungen. Zum 31. Dezember 2023 standen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 423,3 Mio. Euro (Vorjahr: 458,6 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville") und in Höhe von 335,0 Mio. Euro (Vorjahr: 348,0 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzrelationen, die im Kapitel „Sonstige Angaben" des Konzernanhangs ☰ Seite 241 beschrieben sind.

In der Bilanz zum 31. Dezember 2023 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 176,8 Mio. Euro (Vorjahr: 179,7 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen für das Projekt „Westville") mit 355,8 Mio. Euro (Vorjahr: 341,0 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen stiegen somit zum Stichtag auf 532,6 Mio. Euro an (Vorjahr: 520,6 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

Die einzelnen Finanzierungen der Instone Group wurden mit unterschiedlichen Finanzinstituten und anderen Kreditgebern 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 2023 bewegten 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 höheren Zinsaufwand. Die zumeist variablen Zinssätze liegen bei Margenaufschlägen zwischen 1,24 % und 3,00 % (Vorjahr: zwischen 1,24 % und 3,00 %) auf EURIBOR und unter den festverzinslichen Verträgen bei einem Festzinssatz zwischen 1,15 % und 6,51 % (Vorjahr: zwischen 1,95 % und 4,50 %).

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 035

In Mio. Euro

Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine)	Fällig	Kreditbetrag
Laufzeit < 1 Jahr	2024	5,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2025	100,0
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2026	20,0
Laufzeit > 3 Jahre	2027	50,0
		175,0

Unternehmensfinanzierungen (Konsortialkredite)			Ausnutzung
	Fällig	Kreditlinie	31.12.2023
Laufzeit < 1 Jahr	2024	118,3	0,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2025	41,7	0,0
		160,0	**0,0**

Projektfinanzierungen			Ausnutzung
	Fällig	Kreditlinie	31.12.2023
Laufzeit < 1 Jahr	2024	133,1	129,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2025	232,7	92,2
Laufzeit > 2 und <3 Jahre	2026	0,0	0,0
Laufzeit > 3 Jahre	2027	57,6	57,6
		423,3	**278,8**

Projektfinanzierungen (für Kunden aufgenommene Förderdarlehen)			Ausnutzung[1]
	Fällig	Kreditlinie	31.12.2023
Laufzeit > 3 Jahre	>2026	199,0	115,9
		199,0	**115,9**

[1] Hierin ist ein Zins-und Tilgungszuschuss in Höhe von 37,8 Mio. Euro enthalten, der als sonstige langfristige Verbindlichkeit bilanziert wird.

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 036

In Mio. Euro

	2023	2022	Veränderung in %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	107,7	70,2	53,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	11,5	9,4	22,3
Free Cashflow	**119,2**	**79,6**	**49,7**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9,8	45,0	-78,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**129,0**	**124,6**	**3,5**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	255,6	131,0	95,1
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	-1,0	0,0	k. A.
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**383,6**	**255,6**	**50,1**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der Instone Group in Höhe von 107,7 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2023 (Vorjahr: 70,2 Mio. Euro) wurde im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungszuflüsse aus Kundenzahlungen für laufende Projekte sowie durch Zahlungszuflüsse aus Übergaben von Projekten mit endfälliger Zahlung positiv beeinflusst. Es erfolgte eine Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Auftragnehmern für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 10,4 Mio. Euro (Vorjahr: 117,0 Mio. Euro). Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 44,3 Mio. Euro (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro) geleistet.

Die Instone Group konnte im Geschäftsjahr 2023 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 118,1 Mio. Euro (Vorjahr: 187,2 Mio. Euro) deutlich positiv. Dies untermauert die nachhaltig positiven Liquiditätsrückflüsse der Instone Group aus den laufenden wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklungen trotz des weiterhin schwierigen Branchenumfelds.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 037

In Mio. Euro

	2023	2022	Veränderung in %
EBITDA bereinigt	91,1	93,4	-2,5
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-9,5	-20,2	-53,1
Gezahlte Steuern	-44,3	-4,5	k. A.
Net-Working-Capital-Veränderung[1]	70,4	1,6	k. A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**107,7**	**70,2**	**-53,4**
Auszahlungen für Grundstücke	10,4	117,0	-91,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	**118,1**	**187,2**	**-36,9**

[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 5,0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,8 Mio. Euro), die Aufwendungen aus latenten Steuern in Höhe von 5,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2,2 Mio. Euro), die Ergebnisse aus der Wertfortschreibung der at Equity bewerteten Anteile in Höhe von 8,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,9 Mio. Euro), die Zinsaufwendungen in Höhe von 27,1 Mio. Euro (Vorjahr: 19,1 Mio. Euro), die Abnahme der Rückstellungen um 6,0 Mio. Euro (Vorjahr: Abnahme um 4,6 Mio. Euro), die einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens in Höhe von 17,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) sowie die Aufwendungen für laufende Ertragsteuern in Höhe von 20,0 Mio. Euro (Vorjahr: 15,4 Mio. Euro) im Geschäftsjahr 2023 waren nicht zahlungswirksam.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 11,5 Mio. Euro (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro). Dies resultierte im Wesentlichen aus planmäßigen Rückzahlungen von Darlehensforderungen, die im Finanzanlagevermögen bilanziert sind, sowie aus erhaltenen Zinsen in Höhe von 5,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 31. Dezember 2023 bei 9,8 Mio. Euro (Vorjahr: 45,0 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettoaufnahme von neuen Finanzkrediten in Höhe von 68,6 Mio. Euro, bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 327,3 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von 258,7 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr sind Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 35,1 Mio. Euro (Vorjahr: 19,5 Mio. Euro) und Zahlungen für den Ankauf eigener Anteile in Höhe von 4,5 Mio. Euro (Vorjahr: 32,3 Mio. Euro) sowie Dividendenzahlungen in Höhe von 15,2 Mio. Euro (Vorjahr: 28,7 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Der Bestand an Finanzmitteln stieg zum 31. Dezember 2023 auf 383,6 Mio. Euro (Vorjahr: 255,6 Mio. Euro).

Zum 31. Dezember 2023 verfügte die Instone Group über Avalrahmen der Kreditversicherer in unveränderter Höhe von 400,0 Mio. Euro (Vorjahr: 400,0 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

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen TABELLE 038

In Mio. Euro

		12M 2023	12M 2022
Vermarktungsvolumen[1]		211,4	292,1
Vermarktungsvolumen	In Stück	370	530

		31.12.2023	31.12.2022
Projektportfolio (Bestand)[1]		6.972,0	7.668,8
davon bereits verkauft		2.693,4	2.987,3
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.252	16.209
davon bereits verkauft	In Stück	6.217	7.309

[1] Siehe Definitionen im Kapitel „Steuerungskennzahlen" auf Seite 46.

Wie von uns erwartet, hat sich die Kaufzurückhaltung von Selbstnutzern, Privatinvestoren und institutionellen Investoren auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt im Jahr 2023 fortgesetzt. Die Kombination aus dem hohen Zinsniveau, den restriktiveren Vergaben für Immobilienfinanzierungen (im Vergleich zum Zeitraum vor 2022) und den Kaufkraftverlusten aus dem deutlichen Anstieg der Verbraucherpreise der Jahre 2021 bis 2023 hat die privaten Kaufinteressenten verunsichert beziehungsweise die Anzahl an potenziellen Erwerbern im Berichtsjahr reduziert.

Aufseiten der institutionellen Investoren haben das Zins- und schwierigere Makroumfeld ebenfalls zu einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung geführt.

Die vom Vorstand am 16. März 2023 veröffentlichte Prognose für das Vermarktungsvolumen im Geschäftsjahr 2023 von über 150 Mio. Euro wurde mit einem Verkaufsvolumen von 211,4 Mio. Euro für 370 Einheiten erreicht und hat die ursprüngliche Erwartungshaltung um 40 % übertroffen. Dies stellt gegenüber dem im Jahr 2022 erzielten Verkaufsvolumen von 292,1 Mio. Euro (530 Verkaufseinheiten) einen Rückgang von rund 81 Mio. Euro dar. Hierbei gilt zu beachten, dass die direkten und mittelbaren ökonomischen Auswirkungen aus dem Krieg in der Ukraine zu Beginn des Jahres 2022 erst einen signifikanten Effekt auf die Verkaufsabschlüsse zum Ende des zweiten Quartals 2022 hatten.

Im langjährigen Vergleich liegt die Vertriebsgeschwindigkeit unserer Stückvertriebsprojekte im Gesamtjahr 2023 in einem unterdurchschnittlichen Bereich. Im letzten Quartal des Geschäftsjahres 2023 war eine moderate Erholung zu verzeichnen. Dies ist auch auf die in den Vertrieb gestarteten Teilprojekte „Urban.Isle Campus" in Hamburg sowie ein Teilprojekt des „Neckar.Au-Viertels" in Rottenburg zurückzuführen. Zudem zeigt sich ein großer Teil des Vertriebserfolgs bei Projekten, die auf den Kapitalanlagevertrieb zugeschnitten sind. Aus der Unterschreitung der Sollzinsbindung von 4 % bei zehn- und 15-jährigen Baufinanzierungen haben sich zum Jahresende 2023 erste positive Auswirkungen auf die Anzahl der Verkaufsabschlüsse gezeigt. Bei einem Verkaufsangebot von 325 Einheiten im Stückvertrieb zu Jahresbeginn und einem Angebotszuwachs von 419 Einheiten wurden im Geschäftsjahr 2023 166 Einheiten mit einem Erlösvolumen von 82,0 Mio. Euro verkauft.

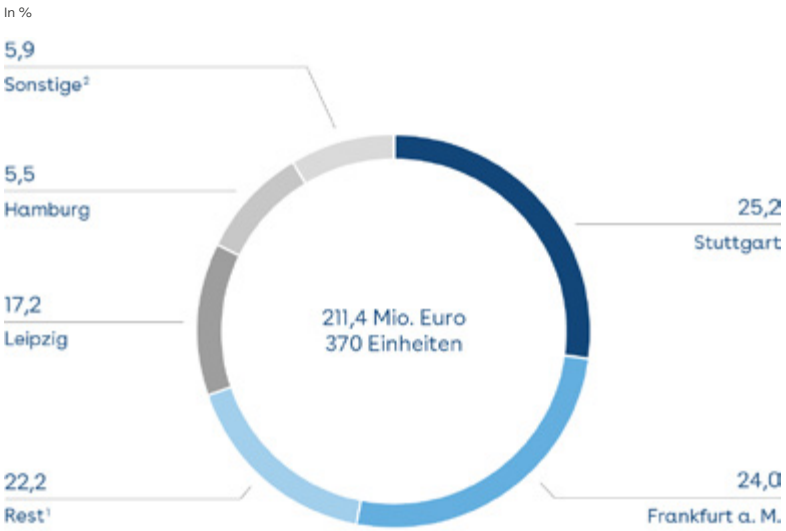
Der größere Anteil des Verkaufsvolumens im Berichtszeitraum entfiel mit einem Betrag von 129,4 Mio. Euro und 204 Verkaufseinheiten auf unsere institutionellen Projekte. Bereinigt um das Verkaufsvolumen, das sich aus Nachtragspositionen zu vor dem Berichtszeitraum geschlossenen Kaufverträgen ergibt (rund 50 Mio. Euro), befinden sich die Verkaufserfolge institutioneller Investoren und im Einzelvertrieb im Berichtsjahr allerdings auf vergleichbarem Niveau.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 31. Dezember 2023 konzentriert sich mit circa 78 % größtenteils auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 22 % entfallen auf weitere attraktive, 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

Vermarktung 12M 2023 nach Regionen ABBILDUNG 017

In %



[1] Beinhaltet i. W. Bamberg, Potsdam und Wiesbaden.
[2] Beinhaltet Berlin, Nürnberg, München, NRW.

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum 2023 bei:

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen – Vermarktungsvolumen 2023 TABELLE 039

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Einzelvertrieb			
„Parkresidenz"	Leipzig	36,3	78
„Urban.Isle Campus"	Hamburg	12,0	25
„Neckar.Au Viertel"	Rottenburg	11,6	30
„Fontane Gärten"	Potsdam	6,6	11
„Schönhof-Viertel"	Frankfurt a. M.	4,1	4
Sonstige	Sonstige	11,4	18
Investorenware			
„Neckar.Au Viertel"	Rottenburg	k. A.[1]	105
„Lagarde"	Bamberg	k. A.[1]	99
„Westville"[2]	Frankfurt a. M.	33,8	0
„Schönhof-Viertel"[2]	Frankfurt a. M.	5,8	0
„Steinbacher Hohl"[2]	Frankfurt a. M.	3,3	0
	Sonstige	10,1	0

[1] Mit den jeweiligen Vertragsparteien wurde Stillschweigen über die Höhe des Kaufpreises vereinbart.
[2] Vermarktungsvolumen ergibt sich (teilweise) aus Nachtragspositionen zum Kaufvertrag.

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 31. Dezember 2023 beinhaltet 584 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 345 Mio. Euro. Im Vergleich zum Jahresendwert 2022 (325 Einheiten und 221 Mio. Euro) liegen wir mit der aktuellen Angebotsbasis auf einem deutlich höheren Niveau.

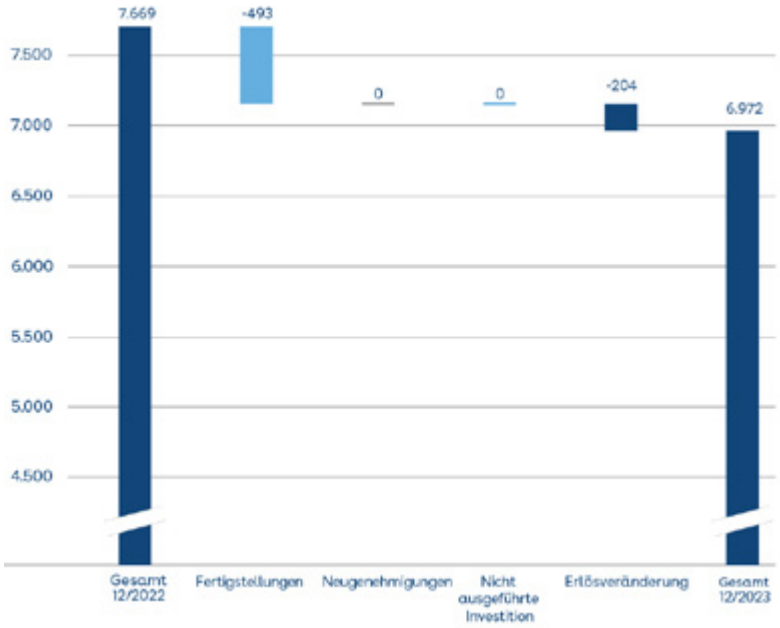
Die Instone Group hat beispielsweise durch höhere Nachhaltigkeitsklassen, erhöhte Förderfähigkeit und kleinere Wohnungstypologien zur Erreichung einer breiteren Leistbarkeit sowie der Attraktivierung des Kapitalanlegevertriebs die Produktmodifizierung vorangetrieben. Als Resultat hieraus konnten im Berichtsjahr vier Teilprojekte mit insgesamt 419 Verkaufseinheiten an den Markt gehen und haben zur Erhöhung des Verkaufsangebots der Einzelvertriebsobjekte geführt. Zum 31. Dezember 2023 befanden sich bereits 333 der neu in den Vertrieb gestarteten Einheiten in der Baurealisierung. Für die 86 weiteren ist der Baustart im Jahr 2024 geplant.

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 einer Verringerung des Verkaufsangebots haben die im Berichtszeitraum realisierten Verkäufe im Einzelvertrieb geführt. So wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 166 Einheiten erfolgreich verkauft.

Entwicklung Projektportfolio zum 31.12.2023 ABBILDUNG 018

In Mio. Euro



Zum 31. Dezember 2023 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 45 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 6.972,0 Mio. Euro. Es ist damit im Vergleich zum 31. Dezember 2022 (7.668,8 Mio. Euro) gesunken.

Die Instone Group hat im Geschäftsjahr 2023 die bereits im Jahr 2022 bewusst gewählte Strategie der äußerst selektiven Investitionstätigkeit fortgesetzt. So wurden im Berichtszeitraum keine neuen Investitionsfreigaben erteilt und somit keine neuen Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Wir erwarten weiterhin, dass sich im veränderten Zins- und Finanzierungsumfeld attraktive Akquisitionsgelegenheiten von Projekten von Wettbewerbern mit einer schwächeren finanziellen Ausstattung ergeben werden. Die Wahrnehmung dieser Gelegenheiten wird voraussichtlich auf unserer Seite zeitnah bis mittelfristig zu einer deutlichen Investitionstätigkeit führen.

Die wesentlichen Faktoren des Portfoliorückgangs bestehen in den realisierten Fertigstellungen (-493 Mio. Euro) sowie in Erlösveränderungen im Portfolio (-204 Mio. Euro).

So wurden im Berichtszeitraum insgesamt sechs Projekte fertiggestellt und mit erfolgreicher Übergabe aller Teilprojekte aus der Projektportfoliobetrachtung genommen (siehe dazu den Abschnitt „Bereinigte Umsatzerlöse“ ☰ Seite 151).

Bei den Erlösveränderungen war die Herausnahme des Projekts „Aukamm“, bilanziert in der Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH, aufgrund der zum zweiten Quartal 2023 geänderten Fortführung des Projekts im At-Equity-Unternehmen maßgebend für die Reduzierung. Weitere Erlösreduzierungen in verschiedenen Projekten wurden im Wesentlichen durch Erlöserhöhungen anderer Projekte im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung und Änderungen in den Vertriebskonzepten sowie durch Verkaufspreissteigerungen durch Nachtragspositionen zum Kaufvertrag kompensiert.

Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 2.022,5 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert, davon rund 788,2 Mio. Euro bereits übergeben.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

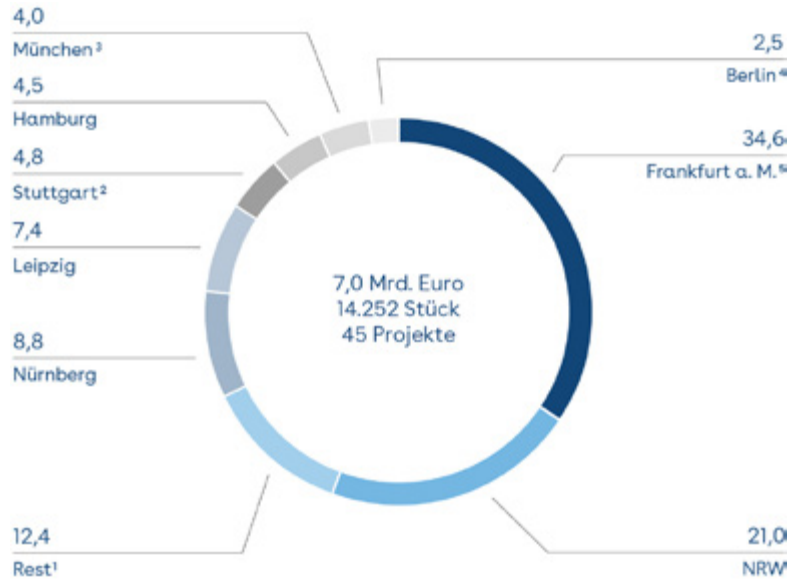
Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

In den Projektkalkulationen zu den Stichtagen 31. Dezember 2022 und 30. Juni 2023 wurde die Baukosteninflationierung für Projekte vor Vertriebsstart in den kommenden Jahren im hohen einstelligen Prozentbereich prognostiziert. Zum 31. Dezember 2023 geht der Vorstand in der Mittelfristbetrachtung aufgrund des aktuell hohen Kostenniveaus und der abnehmenden Dynamik in der Bauproduktion von einer Seitwärtsbewegung der Baupreise aus. Ein zusätzlicher positiver Effekt ergibt sich aus der Bereinigung der einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens (siehe auch Kapitel Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, Abschnitt Projektaufwand). Dies ist in den Projektbewertungen zum Jahresende 2023 reflektiert und führt zu einer Verbesserung der prognostizierten Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville" in Frankfurt am Main auf rund 24,6 %.[1]

Projektportfolio nach Regionen ABBILDUNG 019

In %



[1] Beinhaltet Wiesbaden, Hannover, Potsdam, Bamberg.

[2] Beinhaltet Rottenburg und Herrenberg.

[3] Beinhaltet München, Augsburg und Rosenheim.

[4] Beinhaltet Nauen.

[5] Beinhaltet unter anderem Maintal, Hofheim und Heusenstamm.

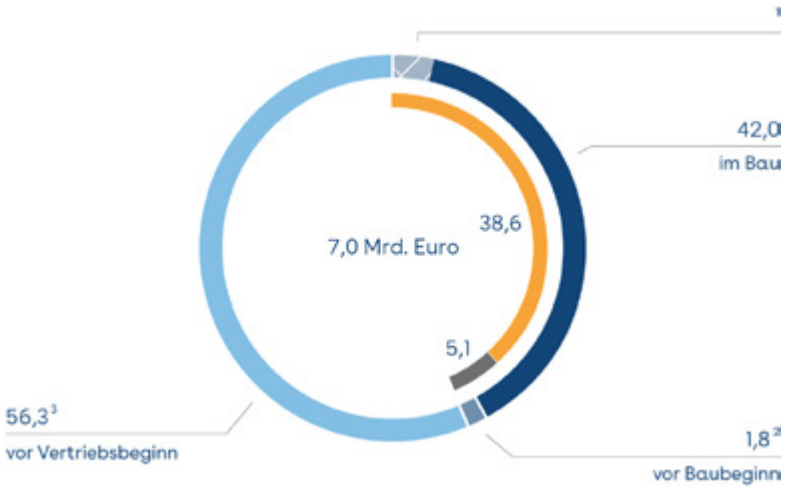
Der wesentliche Anteil – circa 88 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. Dezember 2023 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Bonn, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 12 % entfallen auf andere attraktive, mittelgroße Städte.

[1] Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville" liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 23,6 %.

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 020

In %



Innerer Sektor:
- Verkauft
- Unverkauft

[1] 10,6 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „im Bau" enthalten.

[2] 0,7 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „vor Baubeginn" enthalten.

[3] 8,0 % des Projektportfolios sind im Status „vor Grunderwerb". Diese Projekte sind in der Angabe „vor Vertriebsbeginn" enthalten.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren, der bewussten Entscheidung, Vertriebsstarts vor dem Hintergrund der aktuellen makroökonomischen Lage selektiv anzugehen, und der fortlaufenden Fertigstellung von verkauften Projekten befinden sich unsere laufenden Projekte überwiegend im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn".

Das Gesamterlösvolumen der fertiggestellten und übergebenen Projekte des Geschäftsjahres 2023 beläuft sich auf 493 Mio. Euro. Dem steht ein erwartetes Gesamterlösvolumen der im Jahr 2023 in den Bau gestarteten Teilprojekte von 201 Mio. Euro gegenüber. Da sich der Gesamtportfoliowert im Laufe des Geschäftsjahres 2023 reduziert hat, befinden sich die in Abbildung 020 genannten Kategorien allesamt auf einem vergleichbaren, relativen Niveau zum Vorjahr (31. Dezember 2022: 41,3 % „im Bau", 2,2 % „vor Baubeginn" und 56,4 % „vor Vertriebsbeginn").

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 31. Dezember 2023 etwa 39 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau" und „vor Baubeginn" waren circa 88 % der Projekte zum 31. Dezember 2023 verkauft.

Das Projektportfolio der Instone Group wird zusätzlich zu den 45 Projekten um vier weitere Projekte, die in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Insgesamt wird für diese at Equity konsolidierten Projekte ein Gesamterlösvolumen von rund 1,3 Mrd. Euro (Anteil Instone Group circa 630 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 2.100 Wohneinheiten erwartet.

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 2023 wurde, trotz der anhaltend erschwerten makroökonomischen Bedingungen, mit 616,0 Mio. Euro ein bereinigter Umsatz auf Vorjahresniveau erzielt (Vorjahreswert: 621,0 Mio. Euro). Damit wurde die im März 2023 ausgegebene Prognose von 600 Mio. Euro bis 700 Mio. Euro erreicht.

Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 2023 TABELLE 040

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Schönhof-Viertel"	Frankfurt a. M.	136,5
„Westville"	Frankfurt a. M.	99,3
„Parkresidenz"	Leipzig	53,3
„Wiesbaden Delkenheim"	Wiesbaden	43,8
„Urban.Isle Campus"	Hamburg	38,2
„Augusta und Luca"	Augsburg	36,5
„Wohnen im Hochfeld"	Düsseldorf-Unterbach	31,2
„Neckar.Au Viertel"	Rottenburg	28,6
„Literaturquartier"	Essen	19,7
„Lagarde"	Bamberg	19,6

Die Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt sowie ein Weiterentwicklungsprozess bei der baulichen Realisierung unserer Projekte. Daher hat neben dem erzielten Vermarktungsfortschritt insbesondere der Fortschritt bei den im Bau befindlichen Projekten zur Umsatzrealisierung beigetragen. Derzeit befinden sich rund 4.870 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase.

Im Berichtszeitraum sind mit den „Fuchsgärten" in Nürnberg-Boxdorf, jeweils zwei Teilprojekten der Projekte „Lagarde" in Bamberg und „Parkresidenz" in Leipzig sowie einem Teilprojekt des „Neckar.Au-Viertels" insgesamt sechs Projekte mit rund 470 Wohneinheiten in die Baurealisierung gestartet:

Baustarts 2023 TABELLE 041

„Parkresidenz" (2 Teilprojekte)	Leipzig	Rund 80 Wohneinheiten
„Neckar.Au Viertel" (4. Teilprojekt)	Rottenburg	Rund 120 Wohneinheiten
„Fuchsgärten" (4. Teilprojekt)	Nürnberg-Boxdorf	Rund 120 Wohneinheiten
„Lagarde" (2 Teilprojekte)	Bamberg	Rund 150 Wohneinheiten

Im Geschäftsjahr 2023 konnten insgesamt 1.808 Einheiten erfolgreich übergeben werden. Darunter befinden sich sowohl Übergaben von Teilprojekten als auch solche von Gesamtprojekten.

Mit dem Teilprojekt „Schulterblatt Amanda" konnte der zweite Projektteil eines Projekts in Hamburg übergeben werden. In zentraler Lage zwischen dem Schanzenviertel und Eimsbüttel sind 113 Eigentumswohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten entstanden. Darüber hinaus sind für die NORD PROJECT Immobilien im ersten Projektteil „Schulterblatt Studenten" 52 geförderte Studentenapartments entstanden.

Ebenfalls erfolgreich übergeben werden konnte das Projekt „Stephanstraße" in Nürnberg. Dieses umfasst mit einer Gesamtwohnfläche von circa 9.800 Quadratmetern 459 hochwertig möblierte und überwiegend barrierefreie Mikroappartements. Im Erdgeschoss sind rund 800 Quadratmeter Gewerbefläche sowie 75 Tiefgaragen-Stellplätze fertiggestellt. Alle Wohneinheiten erfüllen den KfW-Effizienzhaus-55-Standard.

Das Projekt „DUI 76" in Duisburg wurde auf einem 5.463 Quadratmeter großen Grundstück eines ehemaligen Bowlingcenters in Duisburg-Buchholz in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum realisiert. Die insgesamt realisierten und übergebenen 78 barrierefreien 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen ergänzen optimal die bestehende Wohnsiedlung und wurden im Effizienzhaus-55-Standard gebaut.

In Schorndorf wurden mit dem Projekt „s'Lederer" 228 Wohnungen übergeben. Es sind zum einen attraktive Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von circa 30 bis 125 Quadratmetern entstanden, zum anderen auch vier Townhouses sowie 18 Loft-Wohnungen, die allesamt vom neuen Eigentümer vermietet werden. Bei 28 Wohnungen handelt es sich um Sozialmietwohnungen, bei 21 Einheiten um preisreduzierte Mietwohnungen.

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 dem Teilprojekt „City Prag Büro“ wurde im November 2023 mit der Fertigstellung des Büro- und Geschäftshauses „Maybach 10“ und einer Kindertagesstätte das Gesamtprojekt abgeschlossen. 250 Mietwohnungen im Teilprojekt „Wohnen im Theaterviertel“, darunter auch 34 barrierefreie sowie 24 sozialpreisgebundene Einheiten, wurden bereits im Sommer dieses Jahres fertiggestellt und übergeben.

Alle Entwicklungen im herausfordernden Marktumfeld werden hinsichtlich unserer Projekte engmaschig verfolgt und durch entsprechende Anpassungen im Ablaufprozess so weit wie möglich kompensiert.

Die fertiggestellten Projekte des Projektportfolios der Instone Group weisen weiterhin ein hohes Vermarktungsniveau von rund 95 % auf.

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 der Instone Group. Die Instone Real Estate Group SE hält unmittelbar jeweils alle Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH sowie an der Nyoo Real Estate GmbH und mittelbar alle oder nahezu alle Anteile an den weiteren operativen Tochtergesellschaften der Instone Group.

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 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 der Instone Group werden ausführlich in den Kapiteln „Strategie“ Seite 42, „Unternehmenssteuerung“ Seite 45, „Risiko- und Chancenbericht“ Seite 156 und „Prognosebericht“ Seite 174 dieses zusammengefassten Lageberichts dargestellt.

Geschäftsverlauf 2023

Die Geschäftsentwicklung und -lage der Instone Real Estate Group SE werden wesentlich von der geschäftlichen Entwicklung und dem Erfolg der Instone Group bestimmt. Darüber wird ausführlich in den Abschnitten „Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage“ Seite 133 sowie „Projektgeschäft im Überblick“ Seite 146 dieses zusammengefassten Lageberichts berichtet.

Ertragslage

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung TABELLE 042

In Mio. Euro

	2023	2022	Veränderung in %
Umsatzerlöse	7,8	7,4	5,4
Sonstige betriebliche Erträge	5,6	4,7	19,1
Personalaufwand	-14,1	-10,9	29,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14,3	-13,3	7,5
Abschreibungen	-0,7	-0,6	16,7
Finanzergebnis	56,6	63,7	-11,1
davon Erträge/Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen	48,5	65,2	-25,6
Steuern vom Ertrag	-17,7	-16,9	-7,7
Ergebnis nach Steuern	**22,8**	**34,3**	**-23,9**

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse der Instone Real Estate Group SE in Höhe von 7,8 Mio. Euro (Vorjahr: 7,4 Mio. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Erbringung von Dienstleistungen an verbundene Unternehmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf 5,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4,7 Mio. Euro) gestiegen und beinhalten insbesondere Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen an verbundene Unternehmen.

Der Anstieg des Personalaufwands im Berichtsjahr auf -14,1 Mio. Euro (Vorjahr: -10,9 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Aufwendungen im Zusammenhang mit der erfolgsabhängigen Vergütung, dem Anstieg des Jahresdurchschnitts der Mitarbeitenden im Berichtsjahr sowie der vollständigen Auswirkung aus dem Betriebsübergang im Vorjahr.

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 sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit -14,3 Mio. Euro leicht über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: -13,3 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr 2023 beinhalteten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Aufwendungen für organisatorische Beratungen und Dienstleistungen in Höhe von -5,5 Mio. Euro (Vorjahr: -6,9 Mio. Euro), den Aufwand aus sonstigen Steuern in Höhe von -1,7 Mio. Euro (Vorjahr: -1,3 Mio. Euro), den Aufwand im Zusammenhang mit Abfindungen in Höhe von -1,4 Mio. Euro (Vorjahr: -0,2 Mio. Euro), den Aufwand für IT-Dienstleistungen in Höhe von -1,2 Mio. Euro (Vorjahr: -0,3 Mio. Euro) sowie die Aufwendungen für Versicherungsbeiträge in Höhe von -0,8 Mio. Euro (Vorjahr: -1,0 Mio. Euro).

Die Veränderungen im Finanzergebnis auf 56,6 Mio. Euro (Vorjahr: 63,7 Mio. Euro) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen beliefen sich auf 51,6 Mio. Euro (Vorjahr: 71,1 Mio. Euro). Der deutliche Rückgang resultiert zum einen aus den im Vergleich zum Vorjahr geringeren Margen der nach Fertigstellung an die Kunden übergebenen wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklungen und zum anderen aus im Berichtsjahr erstmals erfassten einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens in Höhe von 17,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) der Instone Real Estate Development GmbH.
- Erträge aus Ausleihungen wurden in Höhe von 15,3 Mio. Euro (Vorjahr: 9,2 Mio. Euro) erzielt.
- Erträge aus der Verzinsung von Geldanlagen beliefen sich auf 4,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).
- Aufwendungen aus Verlustübernahmen fielen mit -3,1 Mio. Euro (Vorjahr: -5,8 Mio. Euro) an.
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen lagen mit -12,0 Mio. Euro (Vorjahr: -11,0 Mio. Euro) in etwa auf Vorjahresniveau.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind in Höhe von -17,7 Mio. Euro (Vorjahr: -16,9 Mio. Euro) angefallen.

Im Berichtszeitraum ergab sich insgesamt ein Jahresüberschuss in Höhe von 22,8 Mio. Euro (Vorjahr: 34,3 Mio. Euro). Diese Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus den deutlich gesunkenen Ergebnissen aus Ergebnisabführungsverträgen.

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz TABELLE 043

In Mio. Euro

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Anlagevermögen	224,8	224,1	0,3
Ausleihungen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen	207,7	303,7	-31,6
Übrige Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3,2	3,3	-3
Guthaben bei Kreditinstituten	209,2	189,6	10,3
Aktive latente Steuern	5,6	4,8	14,6
Aktiva	**650,5**	**725,5**	**-10,3**
Eigenkapital	453,7	450,6	1,4
Rückstellungen	14,6	31,6	-64,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	177,6	180,9	-1,8
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1,5	58,2	-97,4
Übrige Verbindlichkeiten	3,1	4,2	-26,2
Passiva	**650,5**	**725,5**	**-10,3**

Die Bilanzsumme der Instone Real Estate Group SE hat sich zum Jahresende auf 650,5 Mio. Euro (Vorjahr: 725,5 Mio. Euro) reduziert. Dies ist auf der Aktivseite im Wesentlichen auf die Minderung der Ausleihungen an beziehungsweise Forderungen gegen verbundene Unternehmen zurückzuführen und resultiert auf der Passivseite im Wesentlichen aus der Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Das Anlagevermögen enthält im Wesentlichen den Beteiligungsbuchwert der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, in Höhe von 222,1 Mio. Euro (Vorjahr: 181,8 Mio. Euro). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus der Seitwärtsverschmelzung der Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, auf die Instone Real Estate Development GmbH, Essen.

Die Ausleihungen, Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 210,9 Mio. Euro (Vorjahr: 307,0 Mio. Euro) enthalten Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 119,4 Mio. Euro (Vorjahr: 200,4 Mio. Euro) sowie laufende Forderungen

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

gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnabführungen. In den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 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 5,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4,8 Mio. Euro) ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 69,7 % (Vorjahr: 62,1 %).

Die Rückstellungen sind im Geschäftsjahr auf 14,6 Mio. Euro (Vorjahr: 31,6 Mio. Euro) gesunken und betreffen insbesondere Personalrückstellungen für Pensionen und für Prämienzusagen an eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Mitarbeitende von Konzernunternehmen sowie Steuerrückstellungen. Der starke Rückgang betrifft hauptsächlich die Steuerrückstellungen und resultiert aus den im Berichtsjahr geleisteten Vorauszahlungen bei einer gleichzeitig rückläufigen steuerlichen Bemessungsgrundlage.

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 177,6 Mio. Euro (Vorjahr: 180,9 Mio. Euro) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 58,2 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, gegenüber anderen Kreditgebern und gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren insbesondere aus der strategischen Ausrichtung des Finanzmanagements, nach der Unternehmensfinanzierungen vonseiten der obersten Konzerngesellschaft aufgenommen werden und freie Liquidität in der obersten Konzerngesellschaft gebündelt wird. Anschließend werden sie zur Verwendung in den Konzernunternehmen eingesetzt. Der deutliche Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ist die Folge der Seitwärtsverschmelzung der Instone Real Estate Leipzig GmbH auf die Instone Real Estate Development GmbH und der damit verbundenen Aufrechnung von Forderungen und Verbindlichkeiten.

Finanzlage

Als Ziel für ein aus Sicht des Managements angemessenes Finanzmanagement stellt die Instone Group 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.

Beschäftigte

Zum Jahresende waren 97 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Instone Real Estate Group SE beschäftigt (Vorjahr: 104 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter). 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 übersteigt die erzielbaren Umsatzerlöse.

Im Vergleich zum Ausblick des Vorjahres hat sich das Ergebnis nach Steuern entgegen den Erwartungen um 11,4 Mio. Euro auf 22,8 Mio. Euro reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zu den Erwartungen gesunkenen Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen. Insbesondere bei der Tochtergesellschaft Instone Real Estate Development GmbH haben einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens das Jahresergebnis im Berichtsjahr erheblich belastet.

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 2024 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 2024 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 der Instone Group ist darauf ausgerichtet, die erfolgreiche Fortentwicklung und die Wirtschaftlichkeit der Gruppe langfristig zu sichern.

Risikomanagementsystem

TCFD-Risikomanagement

Als Risikomanagementsystem wird bei der Instone Group 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 der Instone Group sichern. Unerkannte und daher ungesteuerte sowie unbewältigte Risiken stellen ein hohes Gefährdungspotenzial für die Instone Group dar. Mit einem systematischen Risikomanagement wird das Gefährdungspotenzial verringert, und der Fortbestand der Gesellschaft, der Erhalt von Arbeitsplätzen und die erfolgreiche Weiterentwicklung der Instone Group werden 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. Die Instone Group 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. Die Instone Group 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 darüber 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 der Instone Group 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 der Instone Group stellt unseres Erachtens die frühzeitige Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher. Dies umfasst 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“, „Projektgeschäftsrisiken“ sowie „Rechtliche Risiken“ und deren Subkategorien unterteilt. Für jedes Risiko werden die ermittelten Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten 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 (brutto) und nach Auswirkung (netto) 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 überzuwälzen. 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. Als gravierend bewertete Risiken sind explizit im Risiko- und Chancenbericht aufzuführen.

TABELLE 044

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

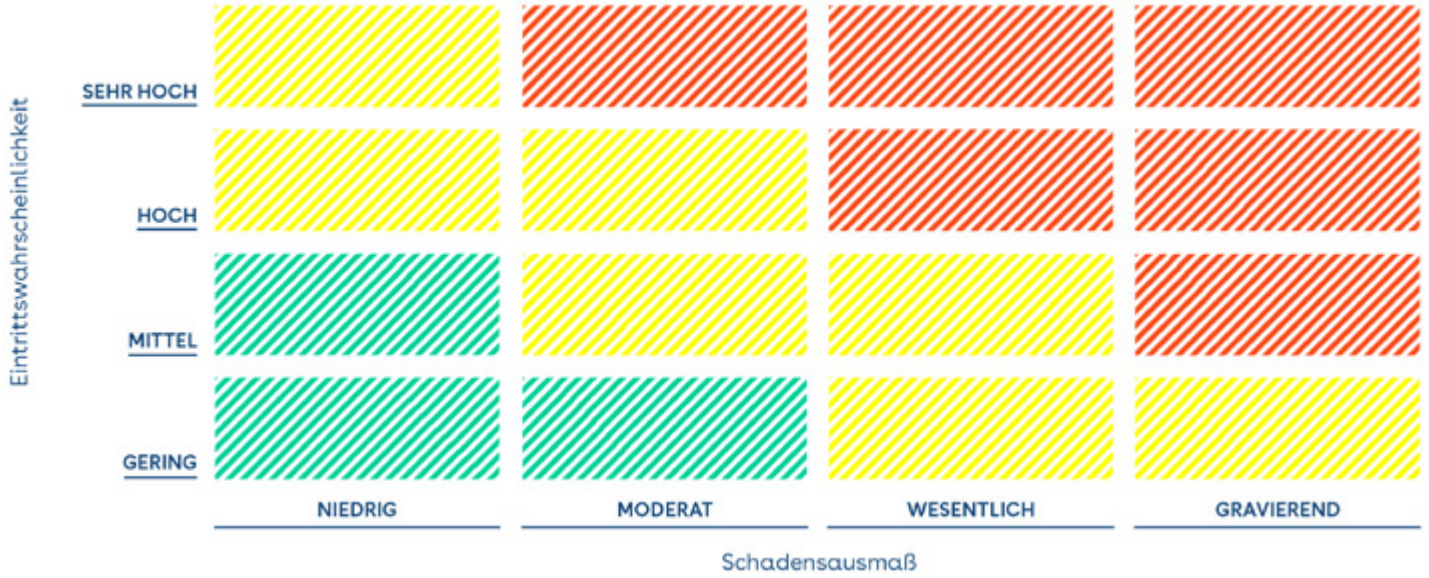
Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Mit diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die die einzelnen Risikomeldungen in einem Ampelsystem (Grün, Gelb und Rot) eingruppiert.

Risikobewertungsmatrix

ABBILDUNG 021



Überwachung des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung, insbesondere auch der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen beziehungsweise in der Instone Group. 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 Vorstand der Instone Group freigegeben. Zu diesem Prozess gehören unter anderem:

- Dokumentation und Kommunikation der Regeln für den Risikomanagementprozess bei der Instone Group
- Definition, fortlaufende Ermittlung und Prüfung der Risikotragfähigkeit des Unternehmens
- Weiterentwicklung der bestehenden Regelungen zum Risikomanagement
- Anlaufstelle für alle Grundsatzfragen zum Risikomanagement bei der Instone Group

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

- Kritische Hinterfragung der gemeldeten Risikosituation sowie Diskussion und kritische Reflexion bei Unklarheiten bezüglich gemeldeter beziehungsweise nicht gemeldeter Risiken
- Diskussion, Koordination und Nachverfolgung von Gegensteuerungsmaßnahmen
- 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 IKS ist mit dem Risikomanagementsystem eng verknüpft und regelt die Vermeidung beziehungsweise Einschränkung von Risiken mithilfe von Kontrollmaßnahmen. Es zielt damit sowohl auf die Absicherung der Risiken der Finanz-/Nachhaltigkeitsberichterstattung als auch auf eine Absicherung von operationellen Risiken ab. Das IKS 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 die Sicherstellung einer gesetzeskonformen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Dazu ist das IKS in den Unternehmensbereich Finanz- und Rechnungswesen eingebettet. Die Unternehmenseinheit Finanz- und Rechnungswesen nimmt die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften 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. Die Instone Group 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 des Prüfungsplans durch den Vorstand prüft die interne Revision innerhalb der jeweiligen Prüfungen selbstständig und unabhängig, ob die gesetzlichen Anforderungen und konzernweiten Vorgaben für das Kontrollsystem eingehalten werden. Dabei 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, den geprüften Unternehmenseinheiten sowie dem Risikomanagement zwecks Abgleich möglicher identifizierter Risiken zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht es dem Vorstand, zeitnah Prozessanpassungen vorzunehmen und das bereits installierte IKS weiterzuentwickeln. Die Umsetzung der in den Prüfungsberichten festgelegten Maßnahmen ist Gegenstand von Nachschauprüfungen. Der Vorstand und der Prüfungsausschuss erhalten jährlich einen Jahresbericht der internen Revision zur Information. GRI 205-1

Risikotragfähigkeit

Innerhalb des Risikomanagements stellt die Sicherstellung der Risikotragfähigkeit ein wesentliches Ziel bei der Instone Group 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

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

Risikodeckungspotenzials und der jeweiligen Risikogesamtpositionen über den Betrachtungszeitraum von drei Planjahren. Sie lässt sich somit als verfügbare EAT- beziehungsweise Liquiditätsdeckungsmasse nach der Berücksichtigung von identifizierten quantitativen Nettorisiken interpretieren. Die Betrachtung der Risikotragfähigkeit im zeitlichen Verlauf erfolgt kumulativ.

Als Risikogesamtposition wird jenes Risikomaß bezeichnet, das 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 der Instone Group in einer komprimierten Risikoeinschätzung näher erläutert. Die Beschreibung erfolgt aufbauend auf der Risikoinventur zum 31. Dezember 2023. 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 (Gesamtsumme der Erwartungswerte) haben, sich mindestens ein Risiko im Bereich „wesentlich“ oder „gravierend“ befindet oder der Vorstand der Instone Group aus seiner übergeordneten Perspektive eine entsprechende Festlegung vornimmt.

Die Instone Group hat zum 31. Dezember 2023, wie auch im Vorjahr, resultierend aus den im Abschnitt „Allgemeine Unternehmensrisiken“ beschriebenen makroökonomischen Effekten das Verkaufsrisiko für alle geplanten Vermarktungsaktivitäten des Bestandsportfolios als gravierend klassifiziertes Einzelrisiko identifiziert.

Ein Großteil der für die Instone Group relevanten Risikolage leitet sich, wie auch im Vorjahr, aus dem vom hohen Zinsniveau und von Kaufkraftverlusten geprägten Marktumfeld ab. Darüber hinaus nimmt die Instone Group eine Verschärfung bei der Bewilligung der Kreditvergabe, auch beeinflusst von gestiegenen regulatorischen Anforderungen, durch die Kreditinstitute wahr. Daher werden, neben dem deutlichen Anstieg der fremdkapitalbezogenen Finanzierungskosten, vom Vorstand insbesondere auch die Neu- und Refinanzierungen auf Corporate- und Projektebene noch ausgeprägter über das Risikomanagement in den Fokus genommen. Die Veränderung der Risikolage wird kontinuierlich überwacht, bewertet und bei Bedarf in die fortlaufende Prognose eingearbeitet.

Es werden dieselben Risikosubkategorien wie im Geschäftsbericht 2022 als relevant bewertet, da die Risikolage im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant geblieben ist.

Allgemeine Unternehmensrisiken TCFD-Risikomanagement

Globale/nationale Wirtschaft

Die Instone Group ist vom deutschen Wohnimmobilienmarkt abhängig, der von verschiedenen makroökonomischen und allgemeinen Faktoren wie der wirtschaftlichen, demografischen und politischen Entwicklung beeinflusst wird. Die in den letzten Jahren zunehmenden geopolitischen Spannungen haben weltweit für eine wachsende politische 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 erhöhten Inflation, einer geringeren Pro-Kopf-Kaufkraft und einer zunehmenden wirtschaftlichen Unsicherheit führen. Solche Faktoren können die Nachfrage nach Wohnimmobilien verzögern.

Die seit dem Jahr 2022 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 das schwierigere Makroumfeld ebenfalls zu einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung. Ein Festhalten der Notenbanken an einer restriktiveren Geldpolitik und ein Verharren der Leitzinsen auf dem aktuellen Niveau kann zu anhaltend hohen Finanzierungskosten führen, was die Nachfrage nach den Produkten der Instone Group auch weiterhin belasten könnte. Außerdem können sich in den Schlüsselmärkten der Instone Group

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

demografische und sozioökonomische Trends erheblich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien auswirken. Obwohl die Bevölkerung in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands von 2008 bis 2023 infolge der zunehmenden Urbanisierung und einer in Deutschland generell wachsenden Bevölkerung zugenommen hat, kann sich dieser Trend auch umkehren oder zumindest verlangsamen. 2023 war das Wachstum vergleichsweise nicht mehr so stark wie insbesondere in den beiden ersten Quartalen des Jahres 2022, die durch die starke Fluchtbewegung aus der Ukraine geprägt waren. Ohne Berücksichtigung der Zuwanderung ist in Deutschland von einer Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung auszugehen. Geringere Zuwanderungsraten könnten die Nachfrage, insbesondere in den Schlüsselmärkten der Instone Group, verringern. An dieser Stelle ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich eine für die Instone Group negative Entwicklung erst nach Abbau des Wohnungsdefizits in Deutschland bemerkbar machen würde (vgl. Kapitel Wirtschaftliche Rahmenbedingungen ab Seite 129).

Um dennoch auf mögliche Veränderungen des Marktes besser reagieren zu können, sieht sich die Instone Group regional breit aufgestellt. Die Instone Group 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 abschnittweise 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. Änderungen in diesen Bereichen können zu Anpassungs- und Handlungserfordernissen für Unternehmen der Immobilienbranche und somit auch für die Instone Group 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 im Neubau, die bisher nicht zivilrechtlich vorgegeben sind, oder Quoten für geförderten Wohnungsbau, sein. Im Rahmen regelmäßiger Screenings von Änderungen relevanter gesetzlicher Rahmenbindungen werden Risiken im Einzelfall identifiziert. Daneben können beispielsweise auch Änderungen dieser gesetzlichen Rahmenbedingungen aufgrund längerer Baugenehmigungsprozesse zu Verzögerungen bei der Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten führen.

Die Instone Group 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 Entwicklungen und berücksichtigen diese dann im Vertrag oder bei der Kaufpreisfindung.

Aufgrund der möglichen gravierenden Auswirkungen von regulatorischen Risiken und da diese mit Blick auf die mehrjährigen Projektlaufzeiten nicht ausgeschlossen werden können, bewertet die Instone Group diese als relevant.

Marktentwicklungen

Zum 31. Dezember 2023 befanden sich circa 88 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungsräumen und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Köln/Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart) und rund 12 % 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, wäre dies ein Risiko für die Kernmärkte der Instone Group. Um einer solchen Entwicklung begegnen zu können, prüft die Instone Group 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. Das Jahr 2023 war über alle Wohnimmobilienkategorien (Neu- und Bestandsbau an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern) hinweg von sinkenden Verkaufspreisen und abnehmenden Verkaufstransaktionen geprägt, insbesondere aufgrund einer unzureichenden, durch Kaufkraft

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 Finanzierungsfähigkeit gedeckten Nachfrage. Die Instone Group geht derzeit davon aus, dass sich der Zyklus am Wohnimmobilienmarkt im Jahr 2024 wieder zunehmend stabilisieren und perspektivisch weiter erholen wird. Gründe dafür sind, dass sich einerseits ein sinkendes Zinsniveau abzeichnet, andererseits weiterhin eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum, auch aufgrund der hohen Zuwanderungsrate, auf ein vergleichsweise zu geringes Angebot trifft. GRI 202

Da die Instone Group unmittelbar von einer Veränderung des Markts betroffen ist, werden die Auswirkungen aus den Marktentwicklungsrisiken als relevant angesehen.

Personal

Die Einflussfaktoren Globalisierung und Digitalisierung bestimmen nachhaltig das Arbeitsumfeld. Darüber hinaus prägt die anhaltende Inflation den Arbeitsmarkt und stellt dabei in der heutigen Zeit eine besondere Herausforderung dar. Um dieser entgegenzuwirken, haben die Tarifvertragsparteien bereits im Februar 2023 beschlossen eine Inflationsprämie gesplittet auf die Jahre 2023 und 2024 zu bezahlen. Des Weiteren ist erwartbar, dass mit dem Auslaufen des derzeit gültigen Tarifvertrages im März 2024 das Thema Inflationsausgleich bei den Verhandlungen fokussiert wird. Neben den Tarifmitarbeitenden, die den Inflationsausgleich durch die tarifbedingten Konditionen berücksichtigt wissen, werden außertarifliche Mitarbeitende und deren Gehaltsgefüge im regelmäßigen Abstand bei Instone überprüft.

Des Weiteren entsteht durch den Fachkräftemangel eine Dynamik auf dem Bewerbermarkt, die eine Verknappung des Angebots von Fachkräften aufzeigt. Dies ist eine strategische Herausforderung, da Schlüsselpositionen verzögert besetzt werden. Dabei besteht das Risiko, dass das Wissenstransfermanagement nicht optimal organisiert werden kann. Um sich dieser Herausforderung zu stellen, hat es sich die Instone Group zur Aufgabe gemacht, sowohl Schlüsselpositionen zu identifizieren als auch aktives Nachfolgemanagement zu betreiben. Hierbei evaluiert die Instone Group kontinuierlich die Altersstruktur innerhalb der Unternehmensgruppe und analysiert zukünftige Suchprofile. Ziel ist es, frühzeitig Gegenmaßnahmen für einen möglichen Know-how-Verlust zu konzeptionieren.

Die Mitarbeitenden zu binden, ist neben der Gewinnung neuer Fach- und Nachwuchskräfte ein zentrales Anliegen und eine strategische Herausforderung bei anhaltendem Fachkräftemangel. In diesem Kontext entwickelt die Instone Group fortlaufend Talentförderungsprogramme, um die Potenziale im Unternehmen stetig weiterzuentwickeln. Ein Kernansatz ist dabei das interne Mentorenprogramm, um junge Führungspersönlichkeiten bei der Instone Group in ihrer Führungsrolle zu begleiten. Hier werden die Mentees von erfahrenen Mentoren in dem Programm über einen Zeitraum von zwei Jahren unterstützt. Darüber hinaus gibt das Programm den jungen Führungskräften die Möglichkeit, das interne Netzwerk auszubauen und über verschiedene Impulsvorträge ihren Erfahrungsschatz zu erweitern. Für die Instone Group sind die Mitarbeitenden das Aushängeschild für den gesamten Konzern und das Bindeglied zu unseren Kunden und Geschäftspartnern. Indem qualifiziertes Personal ins Visier genommen wird, können Mitarbeitende mit einer hervorragenden Ausbildung mit den Positionen betraut werden, die passgenau die Bedarfe abdecken. Diese Initiativen haben eine positive Auswirkung auf das Image der Marke der Instone Group. Dadurch kann ausreichend qualifiziertes Personal an das Unternehmen gebunden werden.

Aufgrund der schlanken Unternehmensstruktur ist es nicht auszuschließen, dass die Instone Group 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.

Reputation

Die Geschäfts- und Wachstumsstrategie der Instone Group hängt zum Teil von der Wahrung der Integrität der Marke und des Rufs der Instone Group als verlässlicher Partner und Qualitätsanbieter ab.

Der Ruf der Instone Group kann durch eine Reihe von Faktoren und Ereignissen geschädigt werden, auf die die Instone Group möglicherweise keinen oder nur geringen 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 oder zu Nachhaltigkeitsthemen die Reputation der Instone Group negativ beeinflussen.

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

Zudem könnten der Instone Group im Zusammenhang mit ihren 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.

Die Instone Group 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 die Instone Group 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 die Instone Group die Auswirkung aus dem Risiko bezüglich möglicher Reputationsschäden als relevant ein.

Nachhaltigkeitsstrategie GRI 2-22 TCFD Risikomanagement

Eine ausführliche Darstellung der Nachhaltigkeitsstrategie und der daraus resultierenden Chancen und Risiken ist im Nachhaltigkeitsbericht ab Seite 48 zu finden.

Die Instone Group bereitet sich auf die Berichterstattung gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) unter Anwendung der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) vor, die für die Instone Group ab dem Geschäftsjahr 2025 verpflichtend sind. Seit dem Berichtsjahr 2022 gilt zudem für alle großen Finanzmarktteilnehmer eine Berichtspflicht im Rahmen der EU-Taxonomie. Die Instone Group ist aktuell noch nicht berichtspflichtig, berichtet aber seit dem Geschäftsbericht 2022 freiwillig über ihre Aktivitäten. Der anhaltende, sich weiterentwickelnde Gesetzgebungsprozess wird kontinuierlich von der Instone Group beobachtet.

Um langfristig die nationalen Klimaziele zu erreichen, müssen neue Materialien, neue Bauweisen und neue Standards entwickelt und umgesetzt werden (Ziel: klimaneutral 2045). Im Fokus stehen unter anderem die CO_2-Reduzierung und die Förderung des ressourcenbewussten Einsatzes von Material beziehungsweise die Verwendung und Verwertung im Sinne der Kreislaufwirtschaft im Gebäudesektor. Die Instone Group ist hinsichtlich der Reduzierung der CO_2-Emissionen auch abhängig von anderen Industrien, wie der Energiewirtschaft und deren Anstrengungen zur Emissionsreduzierung. Die Kosten, die gegebenenfalls mit einer Umstellung auf recycelte, wiederverwendete und/oder alternative natürliche Baustoffe und Materialien für die Instone Group 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 in Teilen nicht in ausreichender Menge auf dem Markt verfügbar sind. Durch den Einsatz diverser und alternativer Baustoffe steht zukünftig ein breiteres Angebot zur Verfügung, das möglicherweise Einfluss auf die Preisbildung hat.

Weitere Faktoren, die sich aus der Ableitung der Klimaziele beziehungsweise deren Umsetzung ergeben, sowie die Verschärfung von physischen Klimarisiken beziehungsweise die vorbeugenden Maßnahmen führen möglicherweise zu höheren Projektkosten. Frühzeitige Berücksichtigungen von physischen Klimarisiken im Planungsprozess schaffen dabei Planungssicherheit und können die Resilienz der Immobilien langfristig erhöhen.

Im Finanzmarkt sind unterschiedliche Entwicklungen zu erkennen. Zum einen werden durch Investoren Klimastresstests durchgeführt, zum anderen kann eine Veränderung des Investitionsverhaltens beobachtet werden, das klimabewusste Entscheidungen unterstützt, solange sie einen gesetzten Kostenrahmen nicht überschreiten. Für die Zukunft geht die Instone Group von einer konsequenten Zunahme eines klimabewussten Investitionsverhaltens aus. Eine Verfehlung der Emissionsminderungsziele als Folge nicht ausreichend getätigter Investitionen in den Klimaschutz beziehungsweise in die nachhaltige Produktgestaltung kann daher Erlöseinbußen zur Folge haben. Die allgemeine Marktentwicklung bleibt weiter zu beobachten, stellt sich jedoch grundsätzlich positiv für die Instone Group dar. Das Unternehmen baut beispielsweise sehr CO_2- und energieeffiziente Gebäude, die potenziell höhere Preise erzielen als konventionelle und damit die Mehrkosten der nachhaltigen Transformation ausgleichen können.

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 der Instone Group als relevant angesehen.

Wettbewerb

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist sehr wettbewerbsintensiv. Dieser Wettbewerb betrifft die gesamte Wertschöpfungskette der Entwicklungstätigkeiten der Instone Group. 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 die Instone Group vertreten ist. Unserer Ansicht nach konkurriert die Instone Group mit diesen Wohnimmobilienentwicklern um den Erwerb attraktiver Entwicklungsgrundstücke, die üblicherweise nur begrenzt zur Verfügung stehen. Aufgrund der veränderten Marktlage hat nachfragebedingt der Wettbewerb um diese Grundstücke in den Jahren 2022 und 2023 jedoch abgenommen.

Die Instone Group ist einer der führenden Projektentwickler mit Kompetenz in Stadtquartiersentwicklung und komplexer Baurechtschaffung. Durch die etablierte Niederlassungsstruktur, die sich auf die Core-Städte und die prosperierenden mittelgroßen Städte konzentriert, hat die Instone Group die Strategie der intensiven und regional angepassten Marktbearbeitung weiter fortgeführt. Eine sehr gute Vernetzung in den Märkten erreicht die Instone Group durch die regional ausgerichtete Struktur. Diese ermöglicht es uns, das angestrebte Akquisitionsvolumen zu realisieren, und verschafft der Instone Group Zugang zu interessanten Projekten.

Das Risiko wird trotz des abgenommenen Wettbewerbsdrucks und erfolgreich umgesetzter Strategie 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 die Instone Group als börsennotierte Gesellschaft einer Vielzahl von kapitalmarktrechtlichen Regeln, deren Einhaltung gesetzlich vorgeschrieben ist. Die Instone Group ist davon abhängig, dass sämtliche Mitarbeitenden die einschlägigen Gesetze und die von der Instone Group verabschiedeten Compliance-Richtlinien befolgen. Die internen konzernweit geltenden Compliance-Richtlinien und Verfahren zum weiteren Ausbau der Compliance werden regelmäßig auf Aktualität überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Alle Mitarbeitenden und Geschäftspartner der Instone Group sind dazu verpflichtet, den Code of Conduct (Verhaltenskodex) für Mitarbeitende und Vertragspartner einzuhalten. Um dies zu gewährleisten, gibt es Pflichtschulungen zu den Themen Compliance und Datenschutz, die jeder Mitarbeitende absolvieren muss.

Mithilfe unserer im Compliance- beziehungsweise Risikomanagement eingesetzten Verfahren und Überwachungsmechanismen wollen wir Gesetzesverstöße und unethisches Verhalten, einschließlich Korruption und Terrorismusfinanzierung, aufdecken und verhindern, Verdachtsmomenten nachgehen und Zuwiderhandlungen unverzüglich aufdecken. Zudem wollen wir gewährleisten, dass unsere unternehmensinternen Vorgaben auch 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 022

Die Instone Group arbeitet stetig daran, das Compliance-Management-System zu verbessern und allen Beschäftigten unterstützende Informationen zur Verfügung zu stellen. Ein digitales Hinweisgebersystem steht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Dritten, wie Kunden oder Geschäftspartnern, zur Verfügung, um anonym Missstände zu berichten.

Compliance ist bei der Instone Group 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. Die Instone Group hat zudem ein Compliance-Komitee eingerichtet, dem neben dem Finanzvorstand und dem Leiter der Rechtsabteilung der für Steuern, Finanz- und Rechnungswesen zuständige Abteilungsleiter, die Abteilungsleiterin der Personalabteilung sowie der Leiter Controlling & Risikomanagement angehören. Das Compliance-Komitee befasst sich regelmäßig sowie anlassbezogen mit compliancerelevanten Themen, darunter auch mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems.

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 Geschäftsjahr 2023 bestanden keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- oder Monopolbildung. Des Weiteren gab es im vergangenen Geschäftsjahr keine Hinweise auf relevante Compliance-Verstöße bei der Instone Group, die sich erhärtet haben. Ungeachtet dessen geht die Instone Group Compliance-Verdachtsfällen sorgfältig nach und reagiert darauf. Bei der Instone Group sind aktuell keine Korruptionsfälle bekannt, sodass aus diesem Bereich keine bedeutsamen Risiken hervorgingen. GRI 206, 206-1

Auf Basis der am 24. Mai 2016 in Kraft getretenen und seit dem 25. Mai 2018 anzuwendenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind vonseiten der Instone Group umfassende Regeln zum Thema Datenschutz zu beachten. Die möglichen Sanktionen bei Nichtbeachtung sind erheblich. Die Instone Group hat eine externe Datenschutzbeauftragte bestellt, die sämtlichen Mitarbeitenden als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Die Instone Group schult ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jährlich und stellt Informationsmaterial der externen Datenschutzbeauftragten zur Verfügung. Die IT-Landschaft der Instone Group 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 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 drei Fälle bekannt gewordener Verletzungen personenbezogener Daten, mit denen jedoch kein beziehungsweise lediglich ein geringes Risiko für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen bestand.

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 die Instone Group 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. Um dem entgegenzuwirken, erfolgen ein kontinuierliches Monitoring der Zinsentwicklung und eine dementsprechend fortlaufende Anpassung in allen Planungselementen.

Die Instone Group 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 die Instone Group an den allgemeinen Marktbeobachtungen über die individuellen Kreditinstitute und überprüft in gegebenen Fällen potenzielle Ausfallrisiken. Zur Minimierung des Ausfallrisikos werden Geldanlagen auf mehrere Banken verteilt. 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 und über einen Cross Default auch die Rückführung anderer Unternehmensfinanzierungen 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 der Instone Group kontinuierlich überwacht und prognostiziert. Im Vorfeld von Investitionsentscheidungen wird die Auswirkung der jeweiligen Investition auf die bestehenden Financial Covenants geprüft. Die Instone Group 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, müssten unsere fremdfinanzierten Projekte höhere Zinskosten und Zinszahlungen tragen als derzeit kalkuliert. Die aus dem fortlaufenden Zinsmonitoring gewonnenen Erkenntnisse werden monatlich in den Projektkalkulationen neu bewertet.

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 bisher verzichtet.

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds schätzt die Instone Group 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 der Konzern 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.

Die Instone Group sieht die möglichen Auswirkungen der Liquiditätsrisiken trotz der eingeführten Prozesse aufgrund der enormen Auswirkung als relevant an.

Steuern

Die Erweiterung des Grunderwerbsteuergesetzes um den fiktiven Tatbestand des Gesellschafterwechsels bei Kapitalgesellschaften könnte auch bei börsennotierten Immobiliengesellschaften zu Grunderwerbsteuer bei bestehenden Strukturen führen.

Aus den regelmäßig erfolgenden Betriebsprüfungen können sich steuerliche Risiken ergeben, die bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen könnten.

Die laufende steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 2014 bis 2016 der Instone Group wird voraussichtlich im ersten Quartal 2024 beendet. Mögliche Feststellungen, die sich hieraus ergeben könnten, werden durch entsprechende Rückstellungen berücksichtigt. Die ebenfalls laufende steuerliche Betriebsprüfung der Gesellschaften der Instone Group 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.

Mögliche Auswirkungen aus den Steuerrisiken werden als relevant bewertet.
GRI 207-1, 207-2

Projektgeschäftsrisiken

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.

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

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 Investitionsgenehmigung vorangehenden Entscheidungsprozess die Investitionskapazitäten der kommenden Jahre auf Basis des bestehenden Projektportfolios und unter Hinzunahme der beantragten Investitionsmaßnahme geprüft. Ab dem Genehmigungszeitpunkt ist jedes Projekt bis zur vollständigen Übergabe beziehungsweise bis zur Desinvestitionsentscheidung im laufenden Planungsprozess vollständig zu berücksichtigen.

Geschäftspartnerauswahl und Auftragnehmerbindung

Für die Realisierung ihrer Entwicklungsprojekte ist die Instone Group 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 2023, aufgrund von Geschäftsschließungen und Insolvenzen könnten sich aber auch zukünftig Engpasssituationen auf der Lieferanten- und Ausführungsseite ergeben.

Sollte die Instone Group 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 die Instone Group regionaler und teilweise überregionaler Netzwerke, um qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner, zu denen die Instone Group 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. Die Instone Group 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.

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, vor Vertriebsfreigabe durch den Vorstand, für alle Projekte Kostenkalkulationen auf Basis der Einzelkosten der Teilleistungen durch und kann dabei auf die Kostenkennwerte und Erfahrungen aus den gesamten Projekten der Instone Group 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 die Vereinbarung langfristiger Partnerschaften mit unseren Auftragnehmern und eine möglichst frühe Auftragsvergabe an Unternehmen für die wichtigsten Schlüsselgewerke: Rohbau, Gebäudehülle und technische Gebäudeausstattung. Die Instone Group schätzt die mögliche Auswirkung der Risiken als 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 Vertriebs- sowie Baustarts und damit einhergehend zu späteren Ergebnisrealisierungen und Zahlungsrückflüssen unserer Projekte kommen.

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

Um das Risiko einer verspäteten Projektumsetzung aufgrund von Verzögerungen bei der Erlangung von Baurechten zu verringern, greift die Instone Group 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. Bei einer hohen 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 geschaffenem 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 der Instone Group 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 der Instone Group möglicherweise nicht kompensiert werden können. In der Folge ist die Instone Group unter Umständen nicht in der Lage, ihre Entwicklungsimmobilien insgesamt oder teilweise zu profitablen Bedingungen zu verkaufen. Zur Vermeidung des Risikos von Baukostensteigerungen ist die Instone Group bestrebt, mit allen Vertragspartnern Festpreise für die Dauer der jeweiligen Projektbauzeit zu vereinbaren. Gelingt dies in Einzelfällen nicht, besteht die Möglichkeit der Abstimmung von Preisgleitklauseln, die gewerkebezogen transparent auf Baukostenindizes nach Destatis basierend vereinbart werden. Zudem können Bauverzögerungen und daraus gegebenenfalls resultierende verspätete Übergaben vertraglich geregelte Rücktrittsrechte und Konventionalstrafen auslösen. Darüber hinaus können daraus auch Schadensersatzansprüche seitens der Käufer und Investoren resultieren. Um solche Risiken zu vermeiden, unterliegen mögliche Projektverzögerungen hinsichtlich ihrer vertraglichen Regelungen und der Ergreifung von Gegenmaßnahmen einem monatlichen Monitoring.

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.

Die im Geschäftsjahr 2022 durch den Krieg in der Ukraine verursachten Auswirkungen auf Rohstoffmärkte, Energiekosten, Produktionskapazitäten, Lieferketten und Preissteigerungen waren im Jahr 2023 weniger kosten- und prozessbeeinflussend. Die Materialpreise stagnierten ganzjährig auf hohem Niveau, in wenigen Teilsegmenten (zum Beispiel Holz, Betonstahl) zeigten sie sich deutlich rückläufig. Ähnlich verhielt es sich auch bei den Energiekosten. Dennoch ist die Preisentwicklung weiterhin als volatil zu bewerten. Weitere geopolitische Ereignisse und deren Folgen können die Preise erneut stark beeinflussen. Die Lieferketten haben sich, nicht zuletzt aufgrund nachlassender Nachfrage, wieder weitgehend normalisiert. Aus heutiger Sicht gehen wir im Durchschnitt von stabilen Material- und Gewerkepreisen in den kommenden Jahren aus. Obwohl es auch externe Markteinschätzungen zu sinkenden Baupreisen gibt, ist es nicht auszuschließen, dass die Preisentwicklung aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen wieder anzieht und die Wirtschaftlichkeit unserer Projekte belastet.

Die weiterhin angespannte Lage auf dem deutschen Bau- und Immobilienmarkt lässt sich auch im Jahr 2023 an steigenden Zahlen bei den Unternehmensinsolvenzen ablesen. In Einzelfällen können mögliche Insolvenzen unserer Auftragnehmer zu Bauverzögerungen und Mehrkosten führen. Zudem 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 der Instone Group 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.

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

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. Die Instone Group ist durch Versicherungen gegen Schäden geschützt, nicht aber gegen zeitliche Verschiebungen. Jegliche Ereignisse, die Verzögerungen im Rahmen der Baurealisierung mit sich bringen, können zu einer späteren Generierung von Umsatzerlösen führen. Darüber hinaus können Fristüberschreitungen aufgrund verspäteter Baufertigstellungen zum Wegfall bereits genehmigter Fördermittel führen.

Die Instone Group 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. Die Instone Group fördert den Austausch zwischen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um einen Wissenstransfer zu unterstützen. So kann spezielles Fachwissen untereinander weitergegeben werden. Alle Projekte werden im Controllingsystem prognostiziert und jeweils auf den aktuellen Kenntnisstand gebracht.

Die Instone Group schätzt die möglichen Auswirkungen aus diesen Risiken als relevant ein.

Marketing/Vertrieb GRI 417, 417-2, 417-3

Vor Vertriebsbeginn können möglicherweise Marktpreise angesetzt werden, die zum Zeitpunkt des Vertriebs nicht mehr umzusetzen sind, sodass der Marketing- und Vertriebsprozess der Instone Group langsamer beziehungsweise kostenintensiver zu führen ist.

Die im Kapitel „Projektgeschäft im Überblick" beschriebene Kaufzurückhaltung im Geschäftsjahr 2023 wird sich nach unserer Einschätzung auch im Jahr 2024 nicht sprunghaft auflösen. In Übereinstimmung mit der aktuellen Marktlage wurden daher in der Unternehmensprognose nach wie vor reduzierte Vertriebsgeschwindigkeiten, im Vergleich zum Vorkrisenniveau, 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 im Hinblick 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 2023, wie auch im Vorjahr, ein gravierendes Einzelrisiko dar, weil dieses eine gravierende Schadensauswirkung und eine hohe Eintrittswahrscheinlichkeit aufweist.

Die Instone Group schätzt die möglichen Auswirkungen der Risiken als relevant ein.

IT- und Kommunikationsrisiken

Die Instone Group 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 der Instone Group könnten ausfallen oder aufgrund von Ereignissen gestört werden, die sich insgesamt oder teilweise dem Einfluss der Instone Group 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 der Instone Group übertragen oder empfangen werden.

Die Instone Group 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 die Instone Group 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.

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 Serverinfrastruktur der Instone Group ist vollständig in der Cloud-Computing-Plattform Microsoft Azure in der EU implementiert und durch die Datenhaltung in den Microsoft-Rechenzentren Amsterdam und Dublin redundant ausgelegt. Mehrstufig kontinuierlich aktualisierte Abwehrsysteme, Client- und Identity-Management-Systeme für alle mobilen Geräte, Apps und Benutzerkonten sowie ein 24/7 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 die Instone Group trotz der umgesetzten IT-Konzepte als relevant.

Rechtliche Risiken

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 der Instone Group ist es, mit ihren Auftragnehmern eine mängelfreie beziehungsweise nahezu mängelfreie Qualität an Immobilien zu übergeben und bereits so möglichen Ansprüchen vorzubeugen. Die Instone Group hat die Möglichkeit, die Forderungen der Erwerber bei dem ausführenden Auftragnehmer geltend zu machen.

Die Instone Group ist gegen Feuer, Naturkatastrophen, Betriebsunterbrechungen und Haftpflichtverhältnisse versichert, aber die Versicherungsverträge unterliegen Ausschlüssen (zum Beispiel Terroranschläge) und Haftungsgrenzen im Hinblick auf Schadenshöhen (Einzelschäden) und versicherte Ereignisse. Die Einschätzungen der Versicherungsmakler, die seitens der Instone Group mit der Ausarbeitung des Versicherungskonzepts beauftragt wurden, basieren auf qualifizierten, branchenspezifischen Risikobewertungen. Ausschlüsse und Haftungsbegrenzungen wurden, mit konkretem Bezug auf die Produkte der Instone Group entsprechend den Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Auswirkungen individuell definiert.

In einem konkret absehbaren Einzelfall lässt sich das bestehende Versicherungskonzept durch individuelle Vertragsanpassungen oder durch Zusatzversicherungen nachträglich erweitern, sodass aktuell dem Ausschluss unterliegende Risiken beziehungsweise deren Auswirkungen mit abgedeckt werden könnten.

Auf Basis eines umfassend abgestimmten Versicherungspakets gehen wir jedoch 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

Die Instone Group 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 die Instone Group, die die derzeit nachteilige Marktlage mittel- bis langfristig wieder auf ein höheres Preis- und Margenniveau zurückführen. 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 Produkts nyoo 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 der Instone Group in Verbindung mit unserer überregionalen Präsenz und sehr guten Vernetzung, der Entwicklungskompetenz hinsichtlich Stadtquartieren mit komplexer Baurechtschaffung sowie unserer guten 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 die Instone Group sich auch ausreichend gewappnet, um attraktive Ankaufsgelegenheiten aus dem aktuell schwierigen Umfeld des Immobilienmarkts wahrzunehmen.

Die Instone Group 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 die Instone Group aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung Chancen in der erweiterten Ausnutzung von Grundstücken bezüglich der Bruttogrundfläche (BGF), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Instone Group 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.

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

Gesamtbeurteilung der Risiko- und Chancensituation durch den Vorstand

Insgesamt ergibt sich in der Gesamtbeurteilung der Risikosituation für die Instone Group zum 31. Dezember 2023 und in der Vorschau auf das laufende Geschäftsjahr weiterhin eine deutlich nachteilige makroökonomische Risikolage.

Unsere Prognoseeinschätzung geht davon aus, dass wir im Jahr 2023 in der Preisentwicklung und in der Transaktionsanzahl von Wohnimmobilienverkäufen im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland eine Bodenbildung erreicht haben und wir im Kalenderjahr 2024 eine leichte Erholung im Verkaufsvolumen unserer Wohnimmobilienprodukte sehen werden. Trotzdem sind die Risiken insbesondere im Hinblick auf Vertriebsgeschwindigkeiten und Verkaufspreise nach wie vor hoch, da sich der Zeitpunkt für eine Trendwende nicht exakt prognostizieren lässt. Der Vorstand hat daraufhin eine Reihe von Maßnahmen etabliert. Der Vertrieb der Produkte der Instone Group 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 bleiben bei Managemententscheidungen weiterhin verstärkt im Fokus. Der Vorstand wird die Entwicklung weiter engmaschig verfolgen und hat für alle relevanten Szenarien entsprechende Handlungsoptionen vorbereitet.

Baukostenseitig geht der Vorstand von einer Stabilität der Material- und Bauleistungspreise aus. Inwieweit die nachlassende Nachfrage nach Handwerkerleistungen darüber hinaus zu nachhaltigen Preisvorteilen für die Instone Group führt, lässt sich derzeit nicht abschließend beurteilen.

Eine gegebenenfalls anhaltende Zurückhaltung bei Neuakquisitionen wird sich nach heutiger Einschätzung mittelfristig nachteilig auf die Wiedererlangung der Wachstumsdynamik des Unternehmens auswirken.

Das aktuelle Finanzierungsumfeld hat direkte Implikationen auf die Finanzierbarkeit von einzelnen Bestandsprojekten sowie Neuakquisitionen.

Projektspezifisch bleiben die kommunalen Entscheidungsprozesse, die insbesondere mit der Plan- und Baurechtschaffung zusammenhängen, risikobehaftet und zeitlich nicht immer vorhersehbar.

Der Vorstand der Instone Group 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 verbleiben 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 befindet sich in einem krisengeprägten Umfeld insgesamt weiter in einer Schwächephase. So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % geschrumpft. Wesentliche Belastungsfaktoren waren die Einschränkungen des globalen Handels infolge der geopolitischen Spannungen für die exportorientierte deutsche Volkswirtschaft, die Auswirkungen der Energiekrise sowie die gestiegenen Zinsen. Die höheren Energiekosten und die allgemeinen inflationären Tendenzen belasteten die produzierenden Unternehmen und die Konsumenten stark. Die infolge der sprunghaft gestiegenen Inflation deutlich höheren Zinsen hatten vor allem signifikante Auswirkungen auf die Immobilien- und Bauwirtschaft, die vorher von den sehr niedrigen Zinsen profitierte.

Für das Jahr 2024 geht die Deutsche Bundesbank von einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft und einem moderaten BIP-Zuwachs von 0,4 % aus. Dabei erwartet die Bundesbank, dass sich die expandierenden internationalen Absatzmärkte positiv auf die Exportnachfrage auswirken werden und eine rückläufige Inflation in Kombination mit deutlichen Lohnzuwächsen positive Effekte für die private Konsumnachfrage haben sollten. Für 2025 rechnet die Bundesbank mit einer leichten Wachstumsbeschleunigung des deutschen BIP auf +1,2 %. Aufgrund der rückläufigen Inflation gehen die Volkswirte auch mehrheitlich davon aus, dass die EZB den geldpolitischen Spielraum ausnutzen und eine Zinswende mit mehreren Zinssenkungsschritten einleiten wird.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiterhin robust. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland trotz der sinkenden Wirtschaftsleistung weiter um durchschnittlich 333.000 Personen an (+0,7 %) an. Die Arbeitslosenquote in Deutschland erhöhte sich laut der Bundesagentur für Arbeit im Dezember 2023 leicht auf 5,7 % (Vorjahr: 5,4 %) im Jahresvergleich. Dieser Anstieg ist stark auf die ukrainische Fluchtmigration zurückzuführen. Die Bundesagentur geht davon aus, dass dieser Effekt 0,4 Prozentpunkte ausmacht. Die Bundesbank erwartet, dass das erreichte hohe Beschäftigungsniveau auch 2024 gehalten werden kann. Aufgrund der höheren Zahl an Flüchtlingen kann dies im Jahresdurchschnitt jedoch zu einem Anstieg der registrierten Arbeitslosen führen.

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland stand im abgelaufenen Jahr weiter unter dem besonderen Einfluss des stark erhöhten Zinsniveaus. 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. Während 2023 in Deutschland noch rund 270.000 Wohnungen fertiggestellt wurden, geht das ifo Institut für 2024 nur noch von 225.000 und für 2025 von 175.000 Wohnungen aus. Damit wird das Ziel der Bundesregierung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen weiter deutlich verfehlt.

Die Preise für Neubauwohnungen in Deutschland in den Top-7-Städten sind 2023 moderat gesunken. Gemäß den Daten des Beratungs- und Bewertungsunternehmens bulwiengesa ergibt sich als Mittelwert der Preisentwicklungen in den einzelnen Städten ein durchschnittlicher Rückgang von rund 4 % im Jahresvergleich.

Für 2024 gehen wir von einer Stabilisierung der Preise für Neubauimmobilien in den attraktivsten Metropolregionen Deutschlands aus, da dem nach wie vor sehr knappen Angebot in diesen Regionen ein erheblicher und wachsender Nachfrageüberschuss gegenübersteht. Zusätzlich preisstabilisierend für unser Produkt wirkt die hohe Energieeffizienz im Neubau. Unsanierte Altbauten mit einer schlechten Energiebilanz haben in den letzten zwei Jahren am schnellsten an Wert verloren.

Die Baukosten sind im abgelaufenen Jahr weiter gestiegen bei einer deutlich nachlassenden Aufwärtsdynamik. So haben sich die Baupreise für Neubauwohnungen bis November 2023 um +4,3 % im Jahresvergleich erhöht. Der Vorstand der Instone Group geht für das Jahr 2024 von durchschnittlich stabilen Baukosten 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

Ausblick für die Instone Group

Die Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen und des branchenbezogenen Umfelds hat einen wesentlichen Einfluss auf die nachstehend dargestellten Prognosen. Zudem ist auch das Erreichen 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 156 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 wurden weiterhin durch eine im historischen Vergleich niedriger angesetzte Vertriebsgeschwindigkeit berücksichtigt. In einem Branchenumfeld mit einer verringerten Prognosesicherheit haben wir auch eine im historischen Vergleich noch geringere Anzahl von Transaktionen mit institutionellen Investoren angenommen.

Auf Basis der unterstellten Annahmen und unter angemessener Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten erwarten wir im Jahr 2024 bereits eine spürbare Belebung des Verkaufsvolumens gegenüber 2023, gehen aber im historischen Vergleich weiterhin von einem reduzierten Vermarktungsvolumen von mehr als 300 Mio. Euro aus.

Wir prognostizieren weitgehend auf Basis von bereits abgesicherten Verkäufen und den zu erwartenden neuen Verkäufen für 2024 einen bereinigten Umsatz von 500 Mio. Euro bis 600 Mio. Euro.

Bei dem für die Erlösrealisierung relevanten Projektmix gehen wir von einer Rohergebnismarge von rund 22 % aus.

Die Prognose für das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern liegt in der Bandbreite von 30 Mio. Euro bis 40 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 2024 TABELLE 045

In Mio. Euro

	2024 Ausblick
Umsatzerlöse (bereinigt)	500–600
Rohergebnismarge (bereinigt) in %	~ 22 %
Konzernergebnis nach Steuern (bereinigt)	30–40
Vermarktungsvolumen	> 300

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 2023 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 2023 hielt die Gesellschaft 3.665.761 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.

Ferner hielt ausweislich einer Stimmrechtsmitteilung vom 25. April 2023 Herr Hussain Ali Habib Sajwani eine indirekte Beteiligung am Kapital der Gesellschaft im Umfang von 4.715.770 (10,04 %) Stimmrechten über die von ihm beherrschten Gesellschaften Samarra Company Limited und Dico Investments & Properties Company Limited. 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

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

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 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 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 8,0 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.

7.2 Genehmigtes Kapital 2023

Der Vorstand ist gemäß § 6.1 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 13. Juni 2028 um bis zu 15.494.168,00 Euro einmal oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 15.494.168 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023) und nach § 6.2 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 Options- beziehungsweise 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 auszunehmen, (ii) um Schuldverschreibungen gegen Barzahlung zu begeben, soweit dies 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 entfallen. Maßgebend für diese Grenze ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nach (ii) die Grundkapitalziffer niedriger sein, ist dieser niedrigere Wert maßgeblich. Auf diesen Betrag ist der anteilige Betrag des

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

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 begebenen 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, 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.

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

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

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 zehn 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 Wandelschuldverschreibungen 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, die 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 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.

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 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 die Stelle des Tags 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 angedienten beziehungsweise angebotenen Aktien den Gesamtbetrag des Erwerbsangebots der Gesellschaft überschreiten, erfolgt die Annahme im Verhältnis der jeweils angedienten 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 dies 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, 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 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.

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 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 2.349.416 Aktien (Aktienrückkaufprogramm 2022/I) sowie am 25. Oktober 2022 den Erwerb von weiteren bis zu 1.349.417 Aktien (Aktienrückkaufprogramm 2022/II) und insgesamt damit bis zu 3.698.833 Aktien gemäß der von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung vom 13. Juni 2019 zum Erwerb eigener Aktien beschlossen. Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms/I und des Aktienrückkaufprogramms/II hat die Gesellschaft insgesamt 3.698.833 Aktien zurückgekauft, von denen sie aktuell noch 3.665.761 Aktien hält.

Damit hat der Vorstand die Ermächtigung der Hauptversammlung zum Erwerb eigener Aktien vom 13. Juni 2019 insoweit vollständig ausgeschöpft.

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 bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts zusätzlich zu einem Kontrollwechsel wie unter Ziffer 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 zur Instone Group 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 hierdurch die durch das Aktiengesetz beziehungsweise die SE-VO gewährte Unabhängigkeit verliert, oder wenn die Entscheidungsbefugnisse des kündigenden Vorstandsmitglieds ohne sachlichen Grund wesentlich beeinträchtigt werden. Unter dem Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds qualifiziert der Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags mit der Gesellschaft als Verpflichtete unter bestimmten Voraussetzungen hingegen nicht als grundlegende Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage.

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 die Instone Group 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-Management-System 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 berücksichtigt und im Dezember 2023 gemäß § 161 AktG ihre turnusmäßige gemeinsame 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 Group Entsprechungserklärung 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 2022 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 zu entsprechen:

1. Gemäß der Empfehlung B.3 soll die Erstbestellung von Vorstandsmitgliedern für längstens drei Jahre erfolgen. Während des Erklärungszeitraums hat der Aufsichtsrat die durch das Ausscheiden von Herrn Dr. Madjlessi vakant gewordene Position des CFO mit Herrn David Dreyfus für eine Bestellperiode von vier Jahren und drei Monaten besetzt. Der Aufsichtsrat ist hiermit von der Empfehlung B.3 im Interesse des Unternehmens abgewichen, weil Herr David Dreyfus als klarer Favorit und erste Wahl des Aufsichtsrats aus dem durchgeführten strukturierten Recruiting-Prozess hervorgegangen ist und er unter anderem auf der Grundlage der vereinbarten Bestelldauer für die zu besetzende Position gewonnen werden konnte. Zudem reflektiert die vereinbarte Bestelldauer eine aufsichtsratsseitig verfolgte angemessen langfristige und nachhaltige Besetzung, durch die zugleich auch ein Auslaufen der aktuell bestehenden Vorstandsmandate in einem engen zeitlichen Zusammenhang vermieden wird.

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.

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

Darauf aufbauend legt der Aufsichtsrat die Leistungskriterien für die variablen Vergütungsbestandteile ebenfalls zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres fest. Dies ist aus Sicht des Aufsichtsrats sachgerecht, um die verabschiedete Unternehmensplanung mit den Leistungskriterien für den Vorstand zu harmonisieren. Dieser Empfehlung soll daher auch künftig nicht entsprochen werden.

3. 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.

Essen, im Dezember 2023

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 ↗ http://ir.de.instone-group.de/websites/instonereal/German/5800/verhaltenskodex.html verfügbar ist. Darin werden kraft Gesetzes oder auf Basis bereits vorhandener dienstlicher Anweisungen bestehende Pflichten und Verantwortungen bei der Instone Group konkretisiert und verschiedene Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Der Code of Conduct bietet den Beschäftigten der Instone Group 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.

Daneben hat der Vorstand übergeordnete Leitbilder für das Denken und Handeln der Instone Group definiert, die ebenfalls auf unserer Website unter ↗ www.instone-group.de einsehbar sind. Diese nehmen etwa die Positionierung der Instone Group zu Themen wie gesellschaftliche Verantwortung, Umwelt, ökonomisches Wachstum, Nachhaltigkeit unserer Projekte und Außenkommunikation wie auch zum Umgang mit für unser Unternehmen relevanten Stakeholdergruppen, darunter Kunden, Mitarbeitende, Partner und Vertragspartner, auf und bilden sie ab.

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 außerhalb formaler Sitzungen 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, der Compliance, des internen Kontrollsystems sowie Aspekte der Nachhaltigkeit. 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 2023 mit Ausnahme des Monats August 2023 aus drei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten. Im August 2023 gehörten dem Vorstand zwei gleichberechtigte Mitglieder an, wobei der Vorstandsvorsitzende interimistisch in diesem Zeitraum auch das Ressort des Finanzvorstands verantwortete.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstands enthält der Anhang zum Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE gemäß § 285 Nummer 10 HGB Seite 243. Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands sind zudem auf der Website der Instone Group unter https://instone-group.de/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 in Präsenz oder 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 danach 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 Unterrichtungsgrundsätze regelmäßig und anlassbezogen sowie zeitnah und umfassend, insbesondere über die Strategie und den Gang der Geschäfte samt deren voraussichtlicher Entwicklung sowie über sonstige grundlegende Fragen der Gesellschaft, darunter zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, der Risikolage sowie zu Risikomanagement und Risikocontrolling, 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

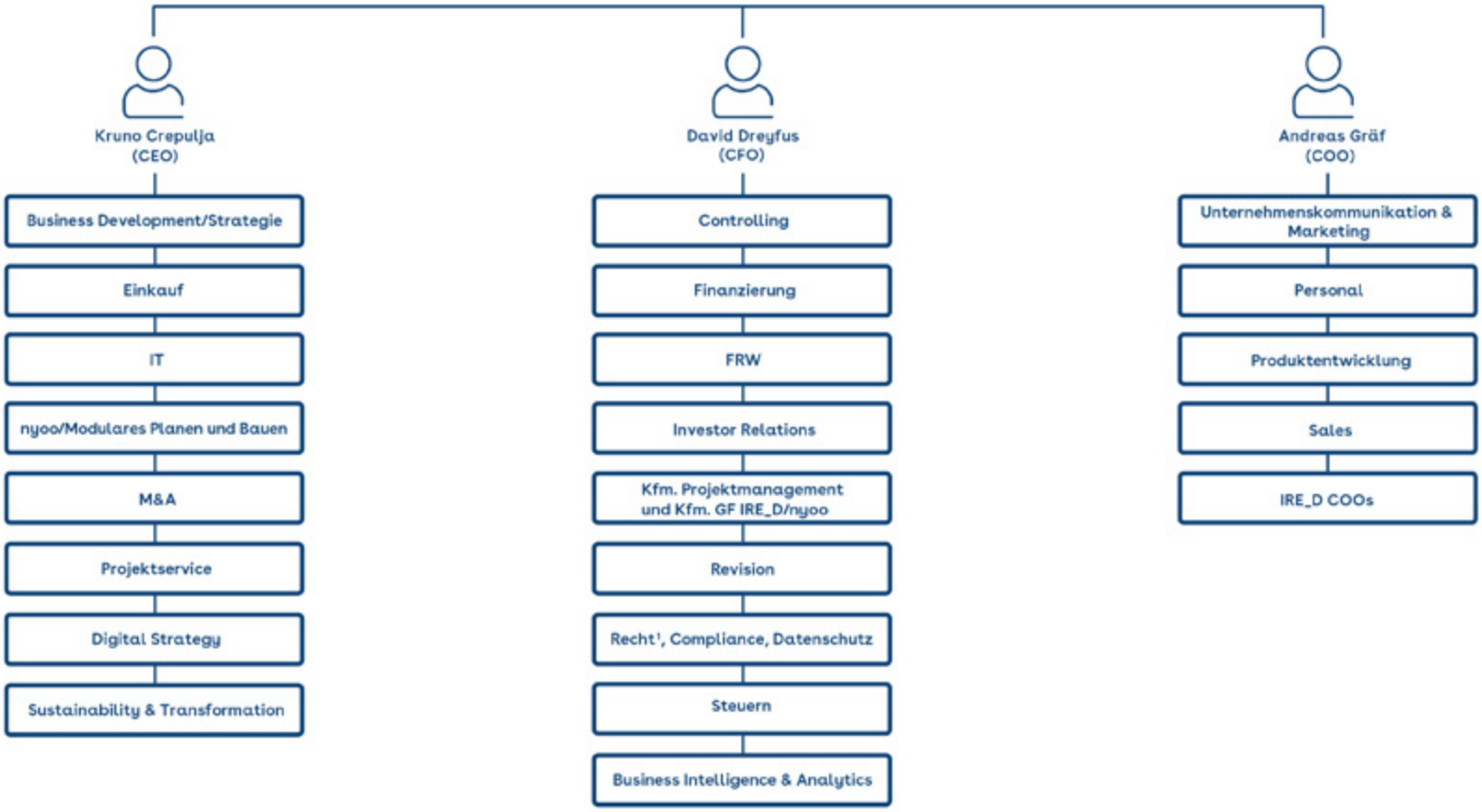
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Geschäftsverteilungsplan des Vorstands der Instone Real Estate Group SE vom 6. März 2024

ABBILDUNG 023



[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 sechs 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 243 f. Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder sind zudem auf der Website der Instone Group unter http://ir.de.instone-group.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 Aufsichtsratstätigkeit 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 wesentlichen Inhalte der Sitzungen und Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2023 werden näher im Bericht des Aufsichtsrats ab Seite 24 erläutert.

Evaluation der Gremienarbeit und Fortbildungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat beurteilt in regelmäßigen Abständen die Effizienz seiner Tätigkeit, zuletzt im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023, wobei er in einem strukturierten Reviewprozess die Gremienarbeit kritisch evaluierte und bewertete.

Die Gesellschaft unterstützt 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 in diesem Zusammenhang ausdrücklich um das Kompetenzfeld „Nachhaltigkeit" 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:

- 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

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

→ 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 024

		Stefan Brendgen	Dr. Jochen Scharpe	Christiane Jansen	Dietmar P. Binkowska	Sabine Georgi	Stefan Mohr	Thomas Hegel (bis 14. Juni 2023)
	Mitglied des Aufsichtsrats seit	13. August 2018	13. August 2018	20. September 2021	3. April 2019	3. Juli 2023	14. Juni 2023	3. April 2019
	Bestellt bis	oHV2026	oHV2026	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[1]	++	++	+	+	+	++	++
	Abschlussprüfung[1]	+	++	+	+	+	+	+
	Recht und Compliance	+	+	++	+	+	+	++
	Kapitalmarktinstrumente und Bankfinanzierung	++	+	+	++	+	++	+
	Nachhaltigkeit	++	+	+	+	++	+	+
	Unabhängigkeit	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja

[1] Inklusive 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 wird für die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats in der vorstehenden Qualifikationsmatrix dargestellt und anlassbezogen aktualisiert. 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 2023 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 2023 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 Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten, der Honorarvereinbarung, der Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung 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 2023:

- Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Thomas Hegel (bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Juni 2023)
- Stefan Mohr (seit dem 14. Juni 2023)

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 Dr. Jochen Scharpe, Stefan Brendgen und Thomas Hegel jeweils über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung und sind mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut. Gleiches gilt für Herrn Mohr aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Partner und Head of Corporate Investments bei der Private-Equity-Gesellschaft Activum SG Capital und seiner vorherigen beruflichen Tätigkeiten für führende deutsche Finanzinstitute. Dr. Jochen Scharpe verfügt zudem über Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung, sodass alle im Geschäftsjahr 2023 dem Ausschuss angehörenden 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 2023:

- Thomas Hegel (Vorsitzender und Mitglied des Ausschusses bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Juni 2023)
- Stefan Brendgen (seit dem 14. Juni 2023 Vorsitzender)
- Christiane Jansen
- Stefan Mohr (seit dem 14. Juni 2023)

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss berät über die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats zu vorstandsvergütungsrelevanten Themen vor.

Im Geschäftsjahr 2023 bestand der Vergütungsausschuss aus folgenden Mitgliedern:

- Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Dr. Jochen Scharpe

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

Diversität GRI 405

Die Instone Real Estate Group SE legt großen Wert auf Diversität – sowohl mit Blick auf ihre Verwaltungsorgane als auch auf ihre Mitarbeitenden 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 2023 entspricht nach der 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, Investmentbanken und Beratungsunternehmen. Seit dem 1. September 2023 gehört dem Vorstand mit Herrn David Dreyfus als Nachfolger von Herrn Dr. Foruhar Madjlessi zudem erneut 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 2023 weiterhin vielfältig besetzt und auch die vom Aufsichtsrat im Dezember 2023 von 20 % auf mindestens ein Drittel der Mitglieder angehobene Zielgröße für den Frauenanteil wurde beziehungsweise 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.

Zielgröße Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hatte im Dezember 2020 eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat definiert und diese seinerzeit auf 20 % festgelegt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr bis zur Vergrößerung des Gremiums um eine weitere Person, die am 3. Juli 2023 wirksam wurde, 20 %, sodass die Zielvorgabe erfüllt wurde.

Infolge der Erweiterung des Aufsichtsrats um ein weiteres Mitglied, die entsprechend dem Wahlvorschlag des Aufsichtsrats erfolgt ist, beträgt der Anteil weiblicher Mitglieder – wie vom Aufsichtsrat beabsichtigt – nunmehr ein Drittel. Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat, wie angekündigt, auch die Zielgröße für weibliche Mitglieder im Aufsichtsrat auf mindestens ein Drittel angehoben, die mit der Bestellung von Frau Georgi bereits erfüllt wird.

Zielgröße Vorstand

Für den Vorstand der Instone Real Estate Group SE beträgt die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Frauenanteil derzeit nach wie vor 0 %. Dies ist nicht zuletzt dem Umstand geschuldet, dass der Aufsichtsrat unter Würdigung der bestehenden Verhältnisse, das heißt insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Bestelldauer von Kruno Crepulja und Andreas Gräf bis Ende 2025 sowie der Größe des Vorstands von lediglich drei Mitgliedern, die vorzeitige Überprüfung und gegebenenfalls Festsetzung einer höheren Quote vor Ende 2025 als nicht zielführend erachtet hat. Ungeachtet dessen ist im Zusammenhang mit der Besetzung der im letzten Geschäftsjahr vakant gewordenen Position des CFO aufgrund der Wichtigkeit auch das Thema Diversität mit Blick auf weibliche Kandidatinnen im Anforderungsprofil berücksichtigt worden, hat sich aber letztlich nicht durchsetzen können. Durch die konkrete Besetzung hat der Aufsichtsrat dem übergeordneten Prinzip Rechnung getragen, eine Position ganz vorwiegend nach Qualifizierung sowie Kompetenz und unabhängig vom Geschlecht zu besetzen.

Der Aufsichtsrat ist unverändert der festen Überzeugung, dass Diversität ein maßgeblicher Baustein für ein erfolgreiches Vorstandsteam ist. Dementsprechend achtet der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Personalkompetenz darauf – zuletzt im Rahmen der Besetzung der Position des CFO Anfang des letzten Geschäftsjahres – dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Diversität geachtet wird. Die Gesellschaft hat die Zielgröße im Berichtszeitraum eingehalten.

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

Die im Dezember 2020 für den Vorstand letztmals bestätigte Zielgröße gilt nach der Vorgabe des Aufsichtsrats für fünf Jahre bis Dezember 2025. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr für weibliche Mitglieder auf mindestens ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrats angehobene Zielgröße gilt ebenfalls erneut für fünf Jahre, also bis zum Dezember 2028. Spätestens zum Ablauf der jeweiligen Fristen wird der Aufsichtsrat die Zielgrößen einer erneuten Überprüfung unterziehen.

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. Dezember 2023 20 %, sodass die Zielgröße im abgelaufenen Geschäftsjahr noch nicht erreicht wurde. Ungeachtet dessen misst die Instone Group dem Erreichen der Zielgröße weiterhin 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. Der Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene betrug zum 31. Dezember 2023 unverändert 28 % (Vorjahr: 28 %), sodass die Zielgröße noch nicht erreicht wurde. Ungeachtet dessen arbeitet die Instone Group weiter daran, weitere Fortschritte zu erzielen, um die gesetzte Zielgröße zu erreichen.

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 die bei der Instone Group angebotenen 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 Führungsrolle 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.

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

Vergütungssysteme und Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2023 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 der Instone Group unter ↗ http://ir.de.instone-group.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 2023

Die ordentliche Hauptversammlung 2023 der Instone Real Estate Group SE fand am 14. Juni 2023 in Essen statt und wurde als Hauptversammlung mit physischer Präsenz der Aktionäre abgehalten. Die Aktionäre konnten ihre Stimmen in der Hauptversammlung persönlich, per Briefwahl, über einen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft oder über einen bevollmächtigten Dritten abgeben. Die Präsenz betrug 90,3 % des eingetragenen Grundkapitals (unter Berücksichtigung von Briefwahlstimmen 90,42 % des Grundkapitals). Sämtlichen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt.

Compliance

Compliance ist bei der Instone Group 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-Management-System 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://instone.de/de/partner-werden/ 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

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

Compliance-Management-System

Oberstes Ziel des konzernweiten Compliance-Management-Systems ist es, Verstöße gegen geltende Gesetze und interne Richtlinien zu verhindern und aufzudecken sowie die Instone Group und ihre Mitarbeitenden vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten zu schützen. Wir haben daher ein Compliance-Management-System implementiert, das Risiken identifiziert und reduziert sowie Regeltreue in der Instone Group 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-Management-Systems sind unser Hinweisgeber-(Whistleblower-)System und unser Code of Conduct für unsere Vertragspartner.

Zuständig für die konzernweite Ausgestaltung, Weiterentwicklung und Umsetzung des Compliance-Management-Systems 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-Management-Systems werden in regelmäßigen Sitzungen der Compliance-Komitees überprüft und etwaiger Nachsteuerungsbedarf identifiziert und durchgeführt. Im Zuge der fortlaufenden Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems sowie bei rechtlichen Fragestellungen lassen sich der Vorstand und der Compliance-Beauftragte auf Konzernebene bei Bedarf anwaltlich beraten.

Wir führen regelmäßig Compliance- und Datenschutzschulungen durch, in denen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Informationen über Gesetze und Verhaltensgrundsätze erhalten. Die Teilnahme an den Schulungsveranstaltungen ist für alle Instone Group-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 Group-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, 410, 410-1

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 und über ein eigens zu diesem Zweck eingerichtetes digitales Hinweisgeber-Portal gemeldet werden, über das Meldungen auf Wunsch des Hinweisgebers anonym an die Instone Group weitergegeben werden. 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,
- Schutz der Anonymität,
- vertrauliche Ermittlungen und
- effiziente und geschützte Prozesse.

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Hinweise auf Compliance-Verstöße bei der Instone Group, die sich erhärtet haben. Ungeachtet dessen geht die Instone Group Compliance-Verdachtsfällen sorgfältig nach und reagiert darauf.

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

Geldwäscheprävention und Geschäftspartner-Compliance

Ein wesentlicher Bestandteil der Compliance bei der Instone Group ist die sorgfältige Auswahl von Geschäftspartnern, insbesondere zur Reduzierung von Korruptions- und Betrugs-(Fraud-)Risiken sowie zur Geldwäscheprävention. Die Instone Group hat daher besondere Präventionsmaßnahmen ergriffen, die routinemäßig beziehungsweise anlassbezogen durchgeführt werden, 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 regelmäßig eine Geschäftspartnerprüfung (Third Party Due Diligence) durch die Instone Group zu erfolgen. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Instone Group sind dabei 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. Sofern in diesem Zusammenhang ein erhöhtes Compliance-Risiko oder ein Geldwäscherisiko festgestellt wird, ist der Compliance-Beauftragte einzubinden.

Die Instone Group und ihre Mitarbeitenden beachten zudem die Vorgaben des Geldwäschegesetzes (GwG), um das Unternehmen 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.

Die Instone Group 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 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

Die Instone Group 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 die Instone Group 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

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

Die Instone Group hat zudem ein Ad-hoc-Komitee gebildet, das den Vorstand anlassbezogen 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 Aktien der Instone Group in Kenntnis von Insiderinformationen ist untersagt. Mitarbeitende werden darüber hinaus eindringlich gebeten, weder unmittelbar noch mittelbar Geschäfte mit Aktien der Instone Group 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 Group-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 2023 wurden keine erheblichen Bußgelder aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich gegen die Instone Group verhängt.

Angemessenheit und Wirksamkeit von Risikomanagement-system und IKS sowie Compliance-Management-System

Durch die regelmäßige Befassung des Vorstands mit dem Risiko-/Compliance-Management-System und dem internen Kontrollsystem (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-Management-Systems sowie des IKS kontinuierlich weiter 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(er/-e)", „Instone Group", „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 der Instone Group.

Dieser Bericht betrifft das Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2023 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 2023.

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-Management-System vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind (lageberichtsfremde 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 zum einzelnen Nachhaltigkeitsziel und zu unserer Wertschöpfungskette leisten, haben wir die entsprechenden Textpassagen mit dem jeweiligen GRI- und TCFD-Symbol gekennzeichnet (illustratives Beispiel: GRI, TCFD). Auch dabei handelt es sich um lageberichtsfremde 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 die Instone Group 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 der Instone Group, 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 die Instone Group 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 174 dieses Berichts zu finden.

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

KONZERNABSCHLUSS

199 KONZERNABSCHLUSS

200 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
201 Konzerngesamtergebnisrechnung
202 Konzernbilanz
204 Konzernkapitalflussrechnung
206 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

207 ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

207 Grundlagen des Konzernabschlusses
215 Segmentberichterstattung
219 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
224 Anhang zur Konzernbilanz
240 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung
241 Sonstige Angaben
253 Anteilsbesitzliste

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung GRI 201, 201-1

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 046

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2023	2022
Umsatzerlöse	1	514.255	567.513
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse		167.614	123.550
Einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens		-17.695	0
		664.174	**691.063**
Sonstige betriebliche Erträge	2	25.613	17.894
Materialaufwand	3	-544.550	-551.170
Personalaufwand	4	-51.729	-48.670
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	-36.511	-31.611
Abschreibungen	6	-4.971	-4.780
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit		**52.027**	**72.727**
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	7	8.114	3.851
Übriges Beteiligungsergebnis	7	-2	-10
Finanzertrag	8	7.410	2.208
Finanzaufwand	8	-34.547	-21.384
Übriges Finanzergebnis	8	47	40
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)		**33.049**	**57.432**
Ertragsteuern	9	-14.079	-17.661
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)		**18.970**	**39.771**
Zurechenbar zu:			
Anteilen des Konzerns		20.114	40.586
Anteilen anderer Gesellschafter		-1.144	-814
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)		43.349.594	45.890.036
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	10	**0,46**	**0,88**

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

Konzerngesamtergebnisrechnung GRI 201-1

Konzerngesamtergebnisrechnung

TABELLE 047

In Tsd. Euro

	2023	2022
Konzernergebnis nach Steuern	**18.970**	**39.771**
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-763	4.710
Ertragsteuereffekte	242	-1.490
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	**-521**	**3.220**
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	**18.449**	**42.991**
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	19.593	43.805
Anteilen anderer Gesellschafter	-1.144	-814
	18.449	**42.991**

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

Konzernbilanz

Konzernbilanz

TABELLE 048

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Geschäfts- oder Firmenwert	11	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	12	232	940
Leasingvermögen	13	11.320	7.580
Sachanlagen	14	1.044	1.721
At Equity bewertete Finanzanlagen	15	51.715	43.754
Übrige Finanzanlagen	16	390	340
Finanzforderungen	18	10.296	18.993
Sonstige Forderungen		0	311
Latente Steuern	28	301	3.078
		81.354	**82.774**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	17	1.085.840	967.253
Leasingvermögen	13	3.027	3.031
Finanzforderungen	18	23.309	663
Vertragsvermögenswerte	19	177.069	333.585
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	6.467	2.778
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21	74.599	133.949
Ertragsteueransprüche	22	4.302	710
Flüssige Mittel	23	383.605	255.592
		1.758.219	**1.697.561**
SUMME AKTIVA		**1.839.573**	**1.780.335**

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

Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz

TABELLE 048

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2023	31.12.2022
PASSIVA			
Eigenkapital	24		
Gezeichnetes Kapital		46.988	46.988
Kapitalrücklage		358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital		199.847	198.123
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen		1.234	1.755
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten		-36.697	-32.139
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital		570.355	573.710
Anteile anderer Gesellschafter		5.621	-753
		575.976	**572.957**
Langfristige Schulden			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25	997	128
Andere Rückstellungen	26	3.409	3.342
Finanzverbindlichkeiten	27	396.550	292.025
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	29	13	18
Leasingverbindlichkeiten	30	10.595	7.359
Sonstige Verbindlichkeiten	33	37.843	0
Latente Steuern	28	44.067	50.314
		493.474	**353.185**
Kurzfristige Schulden			
Andere Rückstellungen	26	24.267	21.929
Finanzverbindlichkeiten	27	136.050	228.622
Leasingverbindlichkeiten	30	4.153	3.581
Vertragsverbindlichkeiten	31	22.134	25.878
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	142.183	150.450
Sonstige Verbindlichkeiten	33	431.893	393.559
Ertragsteuerverbindlichkeiten	34	9.443	30.175
		770.122	**854.193**
SUMME PASSIVA		**1.839.573**	**1.780.335**

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

Konzernkapitalflussrechnung GRI 201-1

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 049

In Tsd. Euro

	2023	2022
Konzernergebnis nach Steuern	**18.970**	**39.771**
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	4.971	4.780
(+) Verlust/(-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1	72
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	5.959	-4.569
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	20.013	15.413
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	-5.934	2.248
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	-8.114	-3.851
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	-6	10
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	27.090	19.135
(+) Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	989	0
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(-) Erträge	17.695	0
(+/-) Veränderung Net Working Capital[1]	70.379	1.623
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	-44.337	-4.462
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**107.677**	**70.170**
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-12
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	-67
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-63	-324
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	15.744	11.306
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.279	-12.303
(+) Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Gesellschaften	566	152
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	0	-9.516
(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	80.000
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-60.000
(+) Erhaltene Zinsen	5.577	-230
(+) Erhaltene Dividenden	0	438
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**11.545**	**9.444**

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

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 049

In Tsd. Euro

	2023	2022
(-) Erwerb eigener Anteile	-4.548	-32.325
(+) Ausgabe eigener Aktien sowie sonstige Transaktionen	0	234
(-) Auszahlungen für Transaktionskosten der Eigenkapitalzuführung	-10	-271
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	327.253	252.594
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-258.667	-123.253
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-3.969	-3.747
(-) Gezahlte Zinsen	-35.118	-19.471
(-) Gezahlte Dividenden	-15.163	-28.750
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**9.777**	**45.010**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	255.592	130.969
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	128.999	124.624
(+/-) Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-987	0
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**383.605**	**255.592**

[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-veränderungsrechnung

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

TABELLE 050

In Tsd. Euro

	Anhang-ziffer	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital-veränderungen	Eigene Anteile zu Anschaffungs-kosten	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
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 versicherungsmathematischen 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**
Stand: 1. Januar 2023		**572.957**	**46.988**	**358.983**	**198.123**	**1.755**	**-32.139**	**573.710**	**-753**
Konzernergebnis nach Steuern		18.970	0	0	20.114	0	0	20.114	-1.144
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste		-521	0	0	0	-521	0	-521	0
Gesamtergebnis		**18.449**	**0**	**0**	**20.114**	**-521**	**0**	**19.593**	**-1.144**
Erwerb eigener Anteile		-4.548	0	0	0	0	-4.548	-4.548	0
Transaktionskosten abzüglich Steuereffekt		-10	0	0	0	0	-10	-10	0
Veränderung Konsolidierungskreis		2.705	0	0	0	0	0	0	2.705
Dividendenzahlungen		-15.163	0	0	-15.163	0	0	-15.163	0
Sonstige Veränderungen		1.587	0	0	-3.226	0	0	-3.226	4.813
		-15.430	**0**	**0**	**-18.389**	**0**	**-4.558**	**-22.948**	**7.518**
Stand: 31. Dezember 2023	24	**575.976**	**46.988**	**358.983**	**199.847**	**1.234**	**-36.697**	**570.355**	**5.621**

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 zum Konzernabschluss

Grundlagen des Konzernabschlusses

Allgemeine Angaben zur Gesellschaft

Die Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Gesellschaft" genannt) hat seit dem 28. August 2018 ihren Sitz in Essen und ist unter der Anschrift Grugaplatz 2-4, 45131 Essen, Deutschland, ansässig. Sie ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns der Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Instone Group" genannt). Die Gesellschaft ist unter dem Aktenzeichen HRB 32658 im Handelsregister des Amtsgerichts Essen eingetragen.

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 8. März 2024 aufgestellt.

Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses GRI 2-4

Der Konzernabschluss für die Instone Group zum 31. Dezember 2023 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 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 Wertschöpfungskette leisten, haben wir die entsprechenden Textpassagen mit dem jeweiligen GRI- und TCFD-Symbol gekennzeichnet (illustratives Beispiel: GRI, TCFD). Bei den Verweisen handelt 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 Rechnungslegungsvorschriften 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. Ziel ist die Klarstellung von Inkonsistenzen und Formulierungen. Die nachfolgenden Standards, die ab dem Geschäftsjahr 31. Dezember 2023 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-flussrechnung

Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

- IFRS 17
- Änderungen IAS 1
- Änderung IAS 8
- Änderungen IAS 12
- 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. Die Instone Group 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):

- Änderungen IFRS 16 (1. Januar 2024)
- Änderungen IAS 1 (1. Januar 2024)

Noch nicht in EU-Recht übernommen (Erstanwendungszeitpunkt jeweils in Klammern):

- Änderung IAS 7 (1. Januar 2024)
- Änderung IAS 21 (1. Januar 2025)

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 der Instone Group 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 die Instone Group 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 die Instone Group 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 die Instone Group maßgeblichen Einfluss ausüben kann, ohne dieses Unternehmen beherrschen zu können.

Zum 31. Dezember 2023 sind neben der Instone Real Estate Group SE insgesamt 13 (Vorjahr: 17) inländische und zwei (Vorjahr: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden Konzernabschlusses und voll konsolidiert. Im Geschäftsjahr 2023 sind drei Gesellschaften aufgrund von Verschmelzungen aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

Aufgrund des Verlusts der Beherrschung wurde die Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH im Berichtsjahr entkonsolidiert. Die Anteile an dem Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Der aus der erstmaligen Bewertung der At-Equity-Beteiligung entstehende Gewinn in Höhe von 2.815 Tsd. Euro ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Die Entkonsolidierung hat zur Folge, dass eine kurzfristige Darlehensforderung in Höhe von

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

19.833 Tsd. Euro ausgewiesen wird. Gleichzeitig entfällt im Berichtsjahr die Bilanzierung des Projekts und der entsprechenden Projektfinanzverbindlichkeit aufgrund des Kontrollverlusts.

Am 31. Dezember 2023 wurden zehn Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: acht) nach der Equity-Methode bewertet. Im Vorjahr wurde ein assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode 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 werden zu Anschaffungskosten bewertet und unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Aufgrund ihrer insgesamt geringen Bedeutung wurden sechs 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 der Instone Group 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 253 f.

Unternehmenszusammenschlüsse GRI 2-4

Unternehmenszusammenschlüsse werden zum Anschaffungswert bilanziert, sobald die Beherrschung auf die Instone Group 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 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 der Beteiligungen der Instone Group 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 der Instone Group.

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.

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

Rechnungslegungsgrundsätze

Der Ansatz der Vermögenswerte und Schulden erfolgt nach dem Anschaffungskostenprinzip. Davon ausgenommen sind derivative Finanzinstrumente, 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 in der Instone Group 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 für 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 die Diskontierung der Cashflows mit einem für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit separat ermittelten Kapitalkostensatz nach Steuern. Es wird eine ewige Rente mit einer Wachstumsrate von 2,0 % 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 auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird nur bei unwesentlichen Anlageklassen keine Trennung vorgenommen.

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 Instone Group 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 bestimmten Erträge erwartet, da es das Ziel der Instone Group 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. Die Instone Group 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.

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 Gewerbesteuersätze 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 Aufsplittung hat keine Auswirkungen auf die Bewertung. Konzernintern wird das jeweilige Gesamtprojekt als Sondermaßeinheit in den kurzfristigen Vermögenswerten erfasst. Die sich aus individuellen Teilprojektmaßeinheiten 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

In den Anschaffungs- und Herstellungskosten enthaltene Planungskosten werden bei wesentlichen Umplanungen, die den Charakter einer Fehlplanung haben, direkt aufwandswirksam erfasst und ausgebucht.

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. In anderen Fällen kann sich der Kaufpreis bei einem Investorenvertrag an dem Baukostenindex orientieren. Die Verträge zur Veräußerung von Wohnimmobilien werden grundsätzlich nach einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bewertet. Bei Verträgen im Einzelvertrieb liegt in der Regel ein beiderseitiges 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 in der Regel 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 input-orientierten 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 der Instone Group 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.

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 Verträge mit Kunden der Instone Group sehen grundsätzlich keine Rücknahmeverpflichtungen und Garantien – über den gesetzlichen Gewährleistungsrahmen hinaus – vor. In Einzelfällen werden Verträge mit entsprechenden Rücktrittsrechten abgeschlossen.

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 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 für bereits verkaufte Einheiten 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 in der Instone Group Ertragszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen erfasst. Der Ausweis erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge.

Darlehen, die Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Teilschuldenerlässen und vergünstigte Zinskonditionen beinhalten, werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert als Finanzverbindlichkeit passiviert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten weitergeführt. Zum Zeitpunkt der Auszahlung eines Darlehens, das Zuwendungen der öffentlichen Hand beinhaltet, wird der Förderbetrag aus dem Darlehen in die sonstigen Verbindlichkeiten umgegliedert und entsprechend dem Baufortschritt der verkauften Einheiten vereinnahmt.

Sollte die Erfüllung der mit den Zuwendungen verbundenen Voraussetzungen nicht als wahrscheinlich eingeschätzt werden können, werden die mit den Zuwendungen verbundenen Bilanzposten ergebniswirksam aufgelöst.

Flüssige Mittel (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) gibt es in der Form von Bankguthaben. Im Vorjahr lagen sie zusätzlich auch noch in Form von Barmitteln vor. 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 rechtlichen und faktischen 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 berechtigte 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 Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarischen Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden (in erster Linie den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck).

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 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 die Instone Group keine weiteren Verpflichtungen ein, die die Beitragszahlungen für Sonderfonds überschreiten würden. Die Beitragszahlungen sind als Personalaufwand erfasst.

Alle **sonstigen Rückstellungen** tragen sämtlichen erkennbaren Risiken angemessen Rechnung. Sie werden mit dem Betrag angesetzt, der aufgrund einer vorsichtigen kaufmännischen Einschätzung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen der Instone Group zu erfüllen. In diesem Zusammenhang wird der Betrag angesetzt, der unter Berücksichtigung des Einzelfalls als am wahrscheinlichsten erscheint.

Aktienbasierte Vergütungen werden gemäß den Vorschriften des IFRS 2 bilanziert. Unter diese Vorschriften 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 Personalrückstellungen ausgewiesen.

Langfristige Darlehen, die in den Finanzverbindlichkeiten erfasst sind, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Zinstragende Darlehen zu normalen Marktsätzen sind mit ihrem Nennwert 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 zur Instone Group 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 vom 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 der Instone Group entfallenden Netto-Konzernergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Instone Group 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, hier insbesondere die Schätzung der Gesamtkosten sowie der Verkaufserlöse, 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.

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

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management- und Reporting-System, das die Instone Group für ihre Segmente verwendet. Die Instone Group ist in nur einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2023 hat die Instone Group mit einem Kunden Umsätze in Höhe von 14,42 % (Vorjahr: 16,38 %) der berichteten Gesamtumsätze erzielt. Dies entsprach 74.170 Tsd. Euro (Vorjahr: 92.978 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. Die Instone Group fokussiert die interne Berichterstattung insbesondere auf die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen. Aus diesem Grund führt die Instone Group für dieses eine Geschäftssegment diese Segmentberichterstattung durch.

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.

Die Instone Group 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, Share Deals sowie Einmal- und Sondereffekten.

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. Die Instone Group 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 der Instone Group 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 99.103 Tsd. Euro (Vorjahr: 49.562 Tsd. Euro), dem Projektaufwand mit 88.005 Tsd. Euro (Vorjahr: 50.640 Tsd. Euro) und den Ertragsteuern mit 1.904 Tsd. Euro (Vorjahr: 185 Tsd. Euro) ab.

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

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 2023 noch Zuschreibungen in Höhe von 11.495 Tsd. Euro (Vorjahr: 17.098 Tsd. Euro) aus Kaufpreiszuweisungen 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 Kaufpreiszuweisungen entfiel mit 2.593 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.932 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit -3.010 Tsd. Euro (Vorjahr: -10.328 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und reduzierte mit 1.635 Tsd. Euro (Vorjahr: -4.512 Tsd. Euro) die Ertragsteuern. Aufgrund aktueller Schätzungen geht die Instone Group davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2025 auslaufen werden.

Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Im Geschäftsjahr wurden indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 2.399 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.811 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet.

Im Berichtsjahr wurden einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens in Höhe von -17.695 Tsd. Euro erfasst. Da diese in ihrer Höhe unüblich und als nicht wiederkehrend anzusehen sind, wurden diese als Sondereffekt bereinigt.

Darüber hinaus wurden sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von -3.802 Tsd. Euro als Einmaleffekte bereinigt. Im Geschäftsjahr wurden materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge (Erträge, denen ein direkt zuordenbarer Posten im Materialaufwand gegenübersteht) in Höhe von 15.105 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.176 Tsd. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 12.228 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.231 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:

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

Überleitung bereinigte Ertragslage 2023

TABELLE 051

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	**615.952**	**-99.103**	**0**	**0**	**-2.593**	**514.255**
Projektaufwand	**-461.453**	**88.005**	**-17.695**	**-479**	**-3.010**	**-394.631**
Materialaufwand	-531.843	0	0	-12.706	0	-544.550
Bestandsveränderungen	70.391	88.005	0	12.228	-3.010	167.614
Einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens	0	0	-17.695	0	0	-17.695
Rohergebnis	**154.499**	**-11.098**	**-17.695**	**-479**	**-5.603**	**119.624**
Plattformaufwand	**-76.502**	**0**	**-3.802**	**12.706**	**0**	**-67.597**
Personalaufwand	-51.729	0	0	0	0	-51.729
Sonstige betriebliche Erträge	10.508	0	0	15.105	0	25.613
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30.310	0	-3.802	-2.399	0	-36.511
Abschreibungen	-4.971	0	0	0	0	-4.971
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	8.114	0	0	0	0	8.114
EBIT	**86.111**	**-11.098**	**-21.497**	**12.228**	**-5.603**	**60.141**
Übriges Beteiligungsergebnis	-2	0	0	0	0	-2
Finanzergebnis	-14.862	0	0	-12.228	0	-27.090
EBT	**71.247**	**-11.098**	**-21.497**	**0**	**-5.603**	**33.049**
Steuern	-23.051	1.904	5.433	0	1.635	-14.079
EAT	**48.196**	**-9.194**	**-16.064**	**0**	**-3.968**	**18.970**

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

Überleitung bereinigte Ertragslage 2022

TABELLE 052

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-flussrechnung
Konzerneigenkapital-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 TABELLE 053

In Tsd. Euro

	2023	2022
Deutschland	514.192	567.377
Übriges Europa	64	137
	514.255	**567.513**

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse nach Erlösart ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Umsatzerlöse nach Erlösart TABELLE 054

In Tsd. Euro

	2023	2022
Erlöse aus Bauaufträgen		
Zeitraumbezogene Erlösrealisierung	503.496	558.948
Zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	5.897	1.286
	509.394	**560.234**
Erlöse aus Leasingverhältnissen	4.539	6.997
Sonstige Leistungen	323	282
	514.255	**567.513**

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen beträgt 442.278 Tsd. Euro (Vorjahr: 788.589 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 TABELLE 055

In Tsd. Euro

	2023	2022
Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	13.407	7.313
Erträge aus frei gewordenen Verbindlichkeiten	4.590	3.880
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.327	6.026
Erträge aus der Entkonsolidierung der Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH	2.815	0
Übrige andere sonstige betriebliche Erträge	1.475	676
	25.613	**17.894**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 13.407 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.313 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 GRI 201-1

Materialaufwand TABELLE 056

In Tsd. Euro

	2023	2022
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-35.843	-66.784
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-508.706	-484.385
	-544.550	**-551.170**

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

4 Personalaufwand GRI 201-1

Personalaufwand TABELLE 057

In Tsd. Euro

	2023	2022
Löhne und Gehälter	-45.221	-42.109
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	-6.508	-6.561
	-51.729	**-48.670**

Die vom Arbeitgeber im Geschäftsjahr an die staatliche Rentenversicherung abgeführten Beiträge beliefen sich auf 2.804 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.871 Tsd. Euro).

Die Aufwendungen für Altersversorgung betrugen 135 Tsd. Euro (Vorjahr: 333 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 Mitarbeiter TABELLE 058

Anzahl (Durchschnitt)

	2023	2022
Berlin	33	31
Essen	93	115
Frankfurt a. M.	63	62
Hamburg	29	30
Köln	87	85
Leipzig	38	38
München	18	17
Nürnberg	31	32
Stuttgart	33	34
	425	**444**

5 Sonstige betriebliche Aufwendungen GRI 201-1

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen TABELLE 059

In Tsd. Euro

	2023	2022
Veränderung Gewährleistungs- und sonstige Rückstellungen	-7.170	-2.061
Beratungs-/Untersuchungsaufwendungen	-5.765	-8.404
Sonstige Steuern	-3.048	-3.025
Aufwand aus Struktur- und Anpassungsmaßnahmen	-3.009	-640
Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	-2.569	-2.378
Sonstige Vertriebskosten	-2.399	-2.811
Leasingaufwand inklusive Nebenkosten	-1.779	-1.540
Kosten für EDV und IT	-1.772	-2.733
Reisekosten	-1.378	-1.362
Versicherungen	-1.050	-1.243
Prüfungsaufwendungen	-1.035	-606
Aufsichtsratstantieme	-593	-602
Kosten des Post-/Zahlungsverkehrs, Telekommunikationskosten	-506	-468
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.437	-3.737
	-36.511	**-31.611**

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Personalbeschaffungskosten, 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 2.056 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.110 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 1.217 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.075 Tsd. Euro) und Sonstiges 252 Tsd. Euro (Vorjahr: 204 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

Abschreibungen TABELLE 060

In Tsd. Euro

	2023	2022
Leasingvermögen	-3.525	-3.388
Sachanlagen	-738	-873
Immaterielle Vermögenswerte	-707	-519
	-4.971	**-4.780**

7 Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus at Equity bewerteten Beteiligungen sowie das übrige Beteiligungsergebnis ergeben sich wie folgt:

Beteiligungsergebnis TABELLE 061

In Tsd. Euro

	2023	2022
Bewertungsergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen		
beeboard GmbH	-191	-130
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	1.554	-43
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	1.527	1.722
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	2.521	-107
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	1.306	1.513
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	22	-50
Twelve GmbH & Co. KG	1.201	1.098
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	-4	-167
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	179	14
	8.114	**3.851**
Übriges Beteiligungsergebnis		
Veränderung aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	6	-13
Sonstiges übriges Beteiligungsergebnis	-8	3
	-2	**-10**

8 Finanzergebnis

Finanzergebnis TABELLE 062

In Tsd. Euro

	2023	2022
Finanzertrag		
Zinsen und ähnliche Erträge	7.410	2.208
	7.410	**2.208**
Finanzaufwand		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-34.587	-21.254
davon Zinsaufwand aus Leasingverhältnissen	-354	-313
Zinsanteile an Rückstellungszuführungen	40	-129
davon Nettozinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen	0	-101
	-34.547	**-21.384**
Übriges Finanzergebnis		
Ertrag aus langfristigen Wertpapieren	47	40
	47	**40**

Der Finanzertrag setzt sich im Wesentlichen aus Zinserträgen für Geldanlagen und Darlehen zusammen. Die Finanzaufwendungen bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwand für Geldanlagen und sonstige Darlehen.

Im Geschäftsjahr wurden Zinserträge in Höhe von 7.410 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.208 Tsd. Euro) für Finanzinstrumente angesetzt, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wurden; der Zinsaufwand für diese Finanzinstrumente belief sich auf -33.883 Tsd. Euro (Vorjahr: -20.942 Tsd. Euro).

Der Nettozinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von 0 Tsd. Euro (Vorjahr: -101 Tsd. Euro) beinhaltet die jährlich auf den Nettobarwert der Pensionsverpflichtungen zugerechneten Zinsen in Höhe von -367 Tsd. Euro (Vorjahr: -267 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Planvermögen in Höhe von 367 Tsd. Euro (Vorjahr: 166 Tsd. Euro) verrechnet.
GRI 201-3

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

9 Ertragsteuern

Ertragsteuern[1] TABELLE 063

In Tsd. Euro

	2023	2022
Tatsächliche Ertragsteuern		
Gewerbesteuer	-9.346	-8.322
Körperschaftsteuer	-10.667	-7.091
	-20.013	**-15.413**
davon aus Vorjahren	-3.362	650
davon aus aktuellem Jahr	-16.651	-16.062
Latente Ertragssteuern		
aus temporären Differenzen	6.088	-2.722
aus Verlust- und Zinsvorträgen	-154	474
	5.934	**-2.248**
	-14.079	**-17.661**

[1] Vorjahr angepasst.

Die Veränderung der erfolgsneutralen latenten Steuern beträgt -242 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.490 Tsd. Euro). Die Veränderung der erfolgsneutralen laufenden Steuern beläuft sich auf 6 Tsd. Euro (Vorjahr: 86 Tsd. Euro).

Auf temporäre Unterschiede in Höhe von 4.983 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.976 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[1] TABELLE 064

In Tsd. Euro

	2023	2022
Ergebnis vor Steuern	**33.049**	**57.432**
Theoretischer Steueraufwand 31,728 % (Vorjahr: 31,640 %)	-10.486	-18.172
Abweichung vom erwarteten Steuersatz des Konzerns	113	348
Steuereffekt aus Steuersatzänderungen	-134	433
Nutzung von Verlust- und Zinsvorträgen, auf die zuvor keine latenten Steuern gebildet worden sind	0	101
Periodenfremde Ertragsteuern	-3.874	832
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen und permanente Differenzen	497	-590
Steuerfreie Erträge	714	0
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	-652	-330
Wertänderungen und Nichtansatz von latenten Steuern	-128	-284
Sonstige Effekte	-128	0
Effektiver Steueraufwand	**-14.079**	**-17.661**
Effektiver Steuersatz (In %)	42,60	30,75

[1] Vorjahr angepasst.

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 die Instone Group wurde ein Steuersatz von 31,728 % (Vorjahr: 31,640 %) als erwarteter Steuersatz angesetzt.

10 Ergebnis je Aktie

Ergebnis je Aktie TABELLE 065

	2023	2022
Nettoergebnis für die Aktionäre der Instone Real Estate Group SE (In Tsd. Euro)	20.114	40.586
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)	43.349.594	45.890.036
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	0,46	0,88

Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der Anteil des Nettokonzernergebnisses, der auf die Aktionäre der Instone Group entfällt, durch den gewichteten Durchschnitt von im Umlauf befindlichen Aktien geteilt wird. Der Rückkauf der eigenen Anteile und die Ausgabe von Mitarbeiteraktien 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.

Die im Rahmen der Werthaltigkeitstests verwendeten Diskontierungssätze für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Niederlassung Bayern Nord liegen nach Steuern bei 8,38 % (Vorjahr: 8,85 %) und vor Steuern bei 12,23 % (Vorjahr: 12,92 %).

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 221 Tsd. Euro (Vorjahr: 877 Tsd. Euro) aktivierter Entwicklungskosten, deren Herstellung zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossen war, sowie 11 Tsd. Euro (Vorjahr: 63 Tsd. Euro) Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte.

Immaterielle Vermögenswerte TABELLE 066

In Tsd. Euro

	2023	2022
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	**1.725**	**1.714**
Zugänge	0	12
Anschaffungskosten Stand 31. Dezember	**1.725**	**1.725**
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	**786**	**267**
Zugänge	707	519
Kumulierte Abschreibungen Stand 31. Dezember	**1.493**	**786**
	232	**940**

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

13 Leasingvermögen

Die angesetzten Nutzungsrechte beziehen sich auf Immobilien, Erbbaurecht auf Projektentwicklungsgrundstücken, Baustelleneinrichtung, Personenkraftwagen sowie Baucontainer. Die Instone Group mietet im Bereich Immobilien im Wesentlichen Büros und weitere Bürogebäude. Darüber hinaus werden Fahrzeuge sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung in der Instone Group angemietet.

Leasingvermögen TABELLE 067

In Tsd. Euro

	2023	2022
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	**19.183**	**15.132**
Zugänge	7.362	4.742
Abgänge	-3.183	-691
Anschaffungskosten Stand 31. Dezember	**23.363**	**19.183**
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	**8.572**	**5.756**
Zugänge	3.525	3.388
Abgänge	-3.082	-572
Kumulierte Abschreibungen Stand 31. Dezember	**9.016**	**8.572**
	14.347	**10.611**

Leasingzahlungen in Höhe von 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 140 Tsd. Euro) aus kurzfristigen Leasingverhältnissen und 585 Tsd. Euro (Vorjahr: 3 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 8.220 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.990 Tsd. Euro), Erbbaurecht auf Projektentwicklungsgrundstücken 3.027 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.031 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 2.875 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.259 Tsd. Euro) und Sonstiges 225 Tsd. Euro (Vorjahr: 332 Tsd. Euro).

14 Sachanlagen

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Sachanlagen TABELLE 068

In Tsd. Euro

	2023	2022
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	**4.625**	**4.325**
Zugänge	63	324
Änderungen Konsolidierungskreis	-16	0
Abgänge	-2	-24
Anschaffungskosten Stand 31. Dezember	**4.670**	**4.625**
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	**2.904**	**2.051**
Zugänge	738	873
Änderungen Konsolidierungskreis	-16	0
Abgänge	0	-20
Kumulierte Abschreibungen Stand 31. Dezember	**3.626**	**2.904**
	1.044	**1.721**

15 At Equity bewertete Finanzanlagen

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen zu Gemeinschaftsunternehmen dargestellt:

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

Wesentliche Gemeinschaftsunternehmen

TABELLE 069

In Tsd. Euro

Finanzinformationen wesentlicher Gemeinschaftsunternehmen	31.12.2023	31.12.2023 FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	31.12.2023 FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	31.12.2023 FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	31.12.2023 FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	31.12.2023 Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	31.12.2023 Twelve GmbH & Co. KG	31.12.2023 Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH[1]
Langfristige Vermögenswerte	7.525	0	0	0	0	3.630	28	3.867
Kurzfristige Vermögenswerte	434.154	54.443	21.584	34.080	150.234	5.528	130.604	37.681
davon flüssige Mittel	34.355	20.845	2.080	3.690	1.160	22	5.562	996
Langfristige Verbindlichkeiten	279.035	43.824	7.001	11.447	114.997	373	101.392	0
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	267.806	43.159	4.876	8.035	110.342	0	101.392	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	80.557	4.826	1.125	1.856	23.354	208	25	49.163
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	1.089	0	0	0	1.090	0	0	0
Reinvermögen	**82.087**	**7.433**	**15.842**	**25.469**	**16.039**	**8.070**	**29.215**	**-7.614**
Umsatzerlöse	101.303	15.276	12.168	20.020	51.326	199	2.413	-99
Abschreibungen	-33	0	0	0	0	-33	0	0
Zinserträge	-520	-481	-22	-18	0	0	0	0
Zinsaufwand	-10.366	-1.101	-799	-1.325	0	-18	-5.130	-1.994
Ertragsteuern	-548	-164	-286	-456	-809	-2	0	1.170
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	**14.531**	**2.706**	**2.996**	**4.862**	**3.308**	**357**	**2.396**	**-2.095**
Überleitung der dargestellten Finanzinformationen zum Equity-Buchwert im Konzernabschluss								
Anteile des Konzerns (In %)		56,44	51,85	51,85	39,47	50,10	50,10	51,00
Buchwert zum Anfang des Geschäftsjahres	33.037	2.668	6.660	10.684	5.025	4.118	13.436	0
Erfolgsneutrale Veränderungen im Geschäftsjahr	0	0	0	0	0	-253	0	0
Anteiliges Jahresergebnis	7.155	1.527	1.554	2.521	1.306	179	1.201	0
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	**40.192**	**4.195**	**8.213**	**13.205**	**6.330**	**4.043**	**14.637**	**0**

[1] Der rechnerische Buchwert beinhaltet kumulierte Verluste in Höhe von 1.068 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

Wesentliche Gemeinschaftsunternehmen[1]

TABELLE 070

In Tsd. Euro

Finanzinformationen wesentlicher Gemeinschaftsunternehmen	31.12.2022	31.12.2022 FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	31.12.2022 FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	31.12.2022 FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	31.12.2022 FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	31.12.2022 Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	31.12.2022 Twelve GmbH & Co. KG
Langfristige Vermögenswerte	3.732	0	0	0	0	3.705	28
Kurzfristige Vermögenswerte	320.901	34.059	21.438	34.355	102.833	5.501	122.715
davon flüssige Mittel	12.980	1.643	3.078	4.983	441	17	2.818
Langfristige Verbindlichkeiten	207.306	24.330	7.214	11.466	68.050	404	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**	**4.907**	**12.902**	**20.697**	**12.400**	**8.219**	**26.818**
Umsatzerlöse	65.416	11.836	3.566	5.878	41.730	206	2.200
Abschreibungen	-33	0	0	0	0	0	0
Zinserträge	-1.772	756	-935	-1.593	0	-1.593	0
Zinsaufwand	-5.776	-216	-216	-347	-2.979	-347	-2.011
Ertragsteuern	-425	-345	150	259	-900	259	0
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	**8.442**	**3.141**	**-380**	**-688**	**4.044**	**-688**	**2.192**
Überleitung der dargestellten Finanzinformationen zum Equity-Buchwert im Konzernabschluss							
Anteile des Konzerns (In %)		54,38	51,62	51,62	40,52	50,10	50,10
Buchwert bei Anschaffung	29.938	946	6.702	10.791	3.511	4.104	3.883
Erfolgsneutrale Veränderungen 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**

[1] Vorjahr angepasst.

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

Unwesentliche Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen TABELLE 071

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Nettovermögen		
Vermögenswerte	4.638	4.152
Verbindlichkeiten	-1.258	-680
	3.380	**3.473**
Ergebnis		
Umsatzerlöse	124	9
Jahresergebnis	-346	-404

16 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie unten dargestellt zusammen:

Übrige Finanzanlagen TABELLE 072

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Tochterunternehmen, nicht in den Konzernabschluss einbezogen		
Immobiliengesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l.	31	31
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH	25	0
Instone Real Estate Verwaltungsgesellschaft mbH	25	0
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
	283	**233**
Andere Beteiligungen		
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH	51	51
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH	30	30
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH	13	13
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH	14	14
	107	**107**
	390	**340**

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

17 Vorräte

Vorräte TABELLE 073

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Unfertige Erzeugnisse	1.085.840	967.197
Fertige Erzeugnisse	0	56
	1.085.840	**967.253**

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 421.864 Tsd. Euro (Vorjahr: 131.059 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 25.885 Tsd. Euro (Vorjahr: 13.685 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 971.911 Tsd. Euro (Vorjahr: 847.523 Tsd. Euro) erst nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

Auf das Vorratsvermögen wurden 22.272 Tsd. Euro (Vorjahr: 12.216 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen und Wertaufholungen von 1.900 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.770 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr wurden erstmals in den Anschaffungs- und Herstellungskosten aktivierte Planungskosten aufgrund von Umplanungen in Höhe von 17.695 Tsd. Euro ausgebucht.

18 Finanzforderungen

Die Finanzforderungen stellen sich wie folgt dar:

Finanzforderungen TABELLE 074

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Langfristig		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen/übrige Beteiligungen	10.256	18.978
Sonstige Ausleihungen	40	15
	10.296	**18.993**
Kurzfristig		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen/übrige Beteiligungen	19.919	60
Sonstige Ausleihungen	35	35
Finanzforderungen Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	2.871	105
Sonstige Finanzforderungen	484	463
	23.309	**663**
	33.604	**19.656**

Der Anstieg der kurzfristigen Finanzforderungen betrifft im Wesentlichen kurzfristige Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und resultiert hauptsächlich aus der Entkonsolidierung der Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH.

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

19 Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

Vertragsvermögenswerte TABELLE 075

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Vertragsvermögenswerte	603.248	847.923
Erhaltene Anzahlungen	-430.136	-519.638
	173.112	**328.284**
Aktivierte Vertragsanbahnungskosten	3.957	5.301
	177.069	**333.585**

Die Veränderung der Vertragsvermögenswerte resultiert zum einen aus der höheren Zahl an Übergaben von Wohnimmobilien im Berichtsjahr und ist zum anderen bedingt durch das gesunkene Vermarktungsvolumen.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 1.439 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.013 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

20 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 6.467 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.778 Tsd. Euro). Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Einbehalten bei Übergaben von Projekten.

21 Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die nachfolgende Tabelle enthält die kurz- und langfristigen sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte TABELLE 076

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Langfristig		
Übrige Forderungen und übrige Vermögenswerte	0	311
	0	**311**
Kurzfristig		
Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	51.626	86.675
Anzahlungen auf Grundstücke	14.066	42.416
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	128	1.235
Bearbeitungsgebühren für Kredite	532	1.208
Gegebene Kautionen	1.151	937
Sonstige Steueransprüche	1.465	926
Versicherungsprämien	447	432
Forderungen an Mitarbeiter	1	0
Unterwegs befindliche Gelder	4.757	0
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	195	0
Übrige Forderungen und übrige Vermögenswerte	231	119
	74.599	**133.949**

Der Rückgang der Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand basiert auf der angepassten zeitlichen Berücksichtigung genehmigter Förderzuschüsse für Zwecke der Bilanzierung, die künftig zwischen Vertriebsstart und Baubeginn erfolgen sollen. Des Weiteren erfolgten Projektumstellungen, weshalb die entsprechenden Forderungen korrigiert wurden. Darüber hinaus ergibt sich die Reduzierung aus der erfolgswirksamen Vereinnahmung zugesagter Zuschüsse der öffentlichen Hand.

Es wird damit gerechnet, dass außer den Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand, den Anzahlungen auf Grundstücke sowie den Kautionen keine sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

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

22 Ertragsteueransprüche

Die Forderungen gegen inländische und ausländische Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 4.302 Tsd. Euro (Vorjahr: 710 Tsd. Euro).

23 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel TABELLE 077

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Guthaben bei Kreditinstituten	383.605	255.584
Barmittel	0	8
	383.605	**255.592**
davon verfügungsbeschränkt	119.256	12.600

Die Verfügungsbeschränkungen bei den flüssigen Mitteln resultieren aus noch nicht beendeten Projektfinanzierungen durch Banken.

24 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2023 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.

Am 9. Juni 2021 hat die Hauptversammlung die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital 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 (Genehmigtes Kapital 2021).

Ferner hat die Hauptversammlung am 14. Juni 2023 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Der Vorstand ist demnach ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 13. Juni 2028 durch die Ausgabe von bis zu 15.494.168 Stückaktien um bis zu 15.494 Tsd. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023).

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.

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 im Vorjahr Aufwendungen in Höhe von 91 Tsd. Euro angefallen, die erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst sind.

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 2023 511.743 eigene Aktien zu Kursen zwischen 7,70 und 9,65 Euro erworben.

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 belief sich der Bestand an eigenen Aktien auf 3.665.761 Aktien (Vorjahr: 3.154.018 Aktien). Dies entspricht einem Anteil von 7,80 % am Grundkapital.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2023 358.983 Tsd. Euro (Vorjahr: 358.983 Tsd. Euro).

Die Gewinnrücklagen/Verlustvorträge, die im Rahmen des Konzern-Eigenkapitals gebildet wurden, bestehen aus den von den Gesellschaften erwirtschafteten Erträgen, die in den Konzernabschluss einfließen.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Zahlung einer Dividende von 0,35 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie mit einem Ausschüttungsbetrag in Höhe von -15.163 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

Das kumulierte sonstige Gesamtergebnis aus dem Eigenkapital der Gesellschaft gibt die Eigenkapitalveränderungen der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Versorgungsplänen in Höhe von -521 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.220 Tsd. Euro) wieder.

Die direkt im Eigenkapital erfassten Ertragsteuereffekte können wie folgt aufgeschlüsselt werden:

Eigenkapital TABELLE 078

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Betrag vor Ertragsteuern	-763	4.710
Ertragsteuern	242	-1.490
	-521	**3.220**

Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 5.621 Tsd. Euro (Vorjahr: -753 Tsd. Euro) beziehen sich im Wesentlichen auf die Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH, Westville 5 GmbH, KORE GmbH sowie die Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH. Im Berichtsjahr wurden Anteile an der Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH und Westville 5 GmbH verkauft. Dies hat zu einem Anstieg der nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 4.813 Tsd. Euro geführt. Die Entkonsolidierung der Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH hat zu einem Anstieg der nicht beherrschenden Anteile in Höhe 2.705 Tsd. Euro geführt, da hierdurch kumulierte Verluste ausgeglichen wurden. 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 -1.144 Tsd. Euro (Vorjahr: -814 Tsd. Euro).

25 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die bei der Instone Group 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.

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 der Instone Group 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 der Instone Group stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten leistungsorientierte Pläne TABELLE 079

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Aktive Mitarbeiter nicht entgeltabhängig	4.569	3.816
Unverfallbare Ansprüche	3.906	3.636
Laufende Pensionen	1.905	1.267
	10.380	**8.720**

Die durchschnittliche Dauer der Restdienstzeit der anspruchsberechtigten aktiven Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt zum Bilanzstichtag 11,98 Jahre (Vorjahr: 13,23 Jahre).

Die Pensionsverpflichtungen werden durch den Ankauf von Anteilen an Publikumsfonds finanziert. Die über den Helaba Pension Trust e. V. finanzierten Verpflichtungen machen 85,7 % (Vorjahr: 93,2 %) der gesamten Versicherungsdeckung aus; insgesamt beträgt die Deckung 90,4 % (Vorjahr: 98,5 %). Die Absicherung der leistungsorientierten Verpflichtungen durch Planvermögen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

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

Deckung des Anwartschaftsbarwerts durch Planvermögen TABELLE 080

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Pensionsverpflichtungen fondsgedeckt	9.623	8.021
Deferred Compensation fondsgedeckt	757	698
	10.380	**8.720**
Zeitwert des Fondsvermögens	-9.383	-8.592
	997	**128**

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 081

In Tsd. Euro

	2023	2022
Anwartschaftsbarwert am 1. Januar	**8.720**	**14.221**
Laufender Dienstzeitaufwand	215	405
Zinsaufwendungen	367	267
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/ versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von finanziellen Annahmen	1.143	-6.105
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/ versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von sonstigen Annahmen	15	1
Rentenzahlungen	-80	-70
Anwartschaftsbarwert am 31. Dezember	**10.380**	**8.720**

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.

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung und der beizulegende Zeitwert des Planvermögens weisen die nachfolgend dargelegten Änderungen auf:

Planvermögen TABELLE 082

In Tsd. Euro

	2023	2022
Planvermögen 1. Januar	**8.592**	**9.823**
Zinserträge aus Planvermögen	667	154
Veränderungen des Planvermögens, die nicht im Zinsergebnis enthalten sind	124	-1.386
Planvermögen zum 31. Dezember	**9.383**	**8.592**

Zusammensetzung Planvermögen TABELLE 083

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Notierung an einem aktiven Markt		
Contractual Trust Arrangement (Pensionstreuhandvereinbarung)	8.901	8.125
Deferred Compensation (Entgeltumwandlung)	482	465
Laufende Euro-Guthaben	0	2
	9.383	**8.592**

Faktoren TABELLE 084

In %

	31.12.2023	31.12.2022
Abzinsungsfaktor	3,62	4,25
Gehaltssteigerungsrate	3,00	3,00
Rentenanpassung: Zusagen mit Anpassungsgarantie	1,00	1,00
Rentenanpassung: sonstige Zusagen	2,25	2,25

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

Sensitivitätsanalyse

Die Pensionsverpflichtungen der Instone Group 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. Die Instone Group 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 Pensionsplan 2000+ 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 der Instone Group 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.

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 085

In Tsd. Euro

	31.12.2023		31.12.2022	
	Anstieg	**Abnahme**	Anstieg	Abnahme
Abzinsungsfaktor +0,50 %/-0,50 %	-923	1.060	-760	870
Rentensteigerungsrate +0,25 %/-0,25 %	175	-168	146	-138
Lebenserwartung +1,00 Jahr/-1,00 Jahr	281	-290	217	-225

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 -215 Tsd. Euro (Vorjahr: -405 Tsd. Euro) geschätzt.

→ Die Beiträge zu beitragsorientierten Plänen werden im Geschäftsjahr 2024 voraussichtlich um das gleiche Verhältnis wie im Geschäftsjahr 2023 steigen.

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

26 Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

Andere Rückstellungen TABELLE 086

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Langfristig		
Personalrückstellungen	3.409	3.336
Sonstige übrige Rückstellungen	0	6
	3.409	**3.342**
Kurzfristig		
Personalrückstellungen	501	1.023
Gewährleistungsverpflichtungen	8.432	9.553
Rückstellungen für drohende Verluste	1.118	4.514
Steuerrückstellungen	1.703	1.101
Prozessrisiken	9.310	2.648
Sonstige übrige Rückstellungen	3.201	3.089
	24.267	**21.929**
	27.676	**25.270**

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-flussrechnung

Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen lässt sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Entwicklung andere Rückstellungen TABELLE 087

In Tsd. Euro

	31.12.2023	01.01.2022	Änderung Konsolidierungs-kreis	Zuführung	Auflösung	Umbuchung	Verbrauch
Personalrückstellungen	3.911	4.358	0	1.084	-610	0	-922
Gewährleistungsverpflichtungen	8.432	9.553	0	174	-522	-712	-60
Rückstellungen für drohende Verluste	1.118	4.514	-3.355	0	0	0	-42
Prozessrisiken	9.310	2.648	0	6.737	-667	1.276	-683
Steuerrückstellungen	1.703	1.101	0	1.493	-890	0	0
Sonstige übrige Rückstellungen	3.201	3.095	0	913	-637	34	-203
	27.676	**25.270**	**-3.355**	**10.400**	**-3.327**	**598**	**-1.911**

Die Personalrückstellungen 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 3.208 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.512 Tsd. Euro) angesetzt. Im Geschäftsjahr fielen in diesem Zusammenhang Aufwendungen in Höhe von 1.179 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.123 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 fünf Jahren). Die zumeist variablen Zinssätze liegen zwischen 1,24 % und 3,00 % (Vorjahr: zwischen 1,24 % und 3,00 %) zuzüglich EURIBOR und unter den festverzinslichen Verträgen zwischen 1,15 % und 6,51 % (Vorjahr: zwischen 1,95 % und 4,50 %). Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus Aufnahmen von Unternehmens- und Projektfinanzierungen für laufende Projekte in Höhe von 327.253 Tsd. Euro, denen Tilgungen in Höhe von 258.667 Tsd. Euro gegenüberstanden.

Die Verbindlichkeiten der Instone Group gegenüber Kreditinstituten sind in der Regel nicht Gegenstand von vertraglichen Zusicherungen, sondern werden durch Grundschulden besichert.

Finanzverbindlichkeiten TABELLE 088

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Langfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	227.348	109.844
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	19.981	15.427
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	149.220	148.910
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	0	17.844
	396.550	**292.025**
Kurzfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	128.360	213.224
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	5.730	13.158
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1.915	2.196
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	45
	136.050	**228.622**
	532.600	**520.647**

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

Finanzverbindlichkeiten 2023 TABELLE 089

In Tsd. Euro

			Zahlungsunwirksame Veränderungen			
	31.12.2023	01.01.2023	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	381.834	351.653	67.360	-37.843	494	170
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	151.136	151.105	-749	0	624	155
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	17.889	0	-17.844	0	0
	533.014	**520.647**	**66.611**	**-55.688**	**1.119**	**326**
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	14.748	10.939	3.809	0	0	0

Finanzverbindlichkeiten 2022 TABELLE 090

In Tsd. Euro

			Zahlungsunwirksame Veränderungen			
	31.12.2022	01.01.2022	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	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**
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen[1]	10.939	9.667	1.272	0	0	0

[1] Vorjahr angepasst.

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 431 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.364 Tsd. Euro).

Es gibt steuerliche Verlustvorträge unserer Unternehmen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden: in Deutschland in Höhe von 2.370 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.080 Tsd. Euro), in Luxemburg in Höhe von 18.434 Tsd. Euro (Vorjahr: 18.585 Tsd. Euro) und in Österreich in Höhe von 31.738 Tsd. Euro (Vorjahr: 31.702 Tsd. Euro). Für abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 276 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) wurde kein latenter Steueranspruch in der Bilanz angesetzt.

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

In der Instone Group werden aktive latente Steuern in Höhe von 443 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.087 Tsd. Euro) für Gesellschaften angesetzt, die im aktuellen und/oder vergangenen Geschäftsjahr einen Verlust erwirtschaftet haben. Die zukünftige Nutzbarkeit ist aufgrund des Geschäftsmodells sichergestellt.

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.

Die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten haben sich wie folgt verändert:

Latente Steuern TABELLE 091

In Tsd. Euro

	31.12.2023		31.12.2022[1]	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Vermögenswerte				
Leasingvermögen	0	3.592	0	2.398
Finanzanlagen	922	8.758	712	15.728
Vorräte	46.298	0	87.513	0
Vertragsvermögenswerte	0	55.174	0	103.768
Übrige Vermögenswerte	3.579	20.687	11.880	40.526
Schulden				
Pensionsrückstellungen	1.540	1	1.516	14
Leasingverbindlichkeiten	4.679	0	3.461	0
Verbindlichkeiten aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	16.273	0	25.324	0
Vertragsverbindlichkeiten	7.023	0	8.188	0
Übrige Rückstellungen	1.528	9.036	2.723	4.821
Übrige Schulden	172	28.880	594	23.255
Verlustvorträge	431	0	1.364	0
Bruttobetrag	**82.445**	**126.127**	**143.276**	**190.511**
Wertberichtigung	-84	0	0	0
Saldierung	-82.060	-82.060	-140.197	-140.197
Nettobetrag	**301**	**44.067**	**3.078**	**50.314**

[1] Vorjahr angepasst.

Neben den erfolgswirksam erfassten latenten Steuern wurden erfolgsneutrale latente Steuern für versicherungsmathematische Verluste im sonstigen Ergebnis in Höhe von 242 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.490 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 13 Tsd. Euro (Vorjahr: 18 Tsd. Euro) betreffen Anteile des Minderheitsgesellschafters der Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG.

30 Leasingverbindlichkeiten

Leasingverbindlichkeiten TABELLE 092

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Fällig bis ein Jahr	4.153	3.581
Fällig ein bis fünf Jahre	10.595	4.206
Fällig über fünf Jahre	0	3.153
	14.748	**10.939**

Die Instone Group hat als Mieter/Leasingnehmer langfristige Verträge für gewerblich genutzte Immobilien und Firmenfahrzeuge abgeschlossen. Die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023 betrugen 4.153 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.581 Tsd. Euro) kurzfristig und 10.595 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.359 Tsd. Euro) langfristig.

31 Vertragsverbindlichkeiten

Vertragsverbindlichkeiten TABELLE 093

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Erhaltene Anzahlungen	216.981	129.465
Vertragsvermögenswerte	-194.848	-103.587
	22.134	**25.878**

Der Zyklus der Vertragsverbindlichkeiten beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Auf die Vertragsverbindlichkeiten in Höhe von 25.878 Tsd. Euro zum 1. Januar 2023 sind im Geschäftsjahr 25.878 Tsd. Euro Umsatzerlöse durch die Vertragserfüllung entstanden.

32 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 142.183 Tsd. Euro (Vorjahr: 150.450 Tsd. Euro).

33 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten TABELLE 094

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Langfristig		
Verbindlichkeiten aus Zins- und Tilgungszuschüssen der öffentlichen Hand	37.843	0
	37.843	**0**
Kurzfristig		
Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte	383.492	302.456
Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	32.415	79.816
Verbindlichkeiten aus Gratifikationen	11.325	6.718
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	444	534
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	1.051	432
Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungsbeiträgen	23	379
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	84	0
Leistungsverbindlichkeit aus Mietvorauszahlungen	0	1.090
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	3.059	2.133
	431.893	**393.559**
	469.736	**393.559**

Der Anstieg der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betrifft vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit Förderdarlehen.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand korrespondiert mit dem Rückgang der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerte im Zusammenhang mit öffentlichen Fördermitteln.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber inländischen und ausländischen Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 9.443 Tsd. Euro (Vorjahr: 30.175 Tsd. Euro).

Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Sämtliche unbaren 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 2023 bestand der Finanzmittelfonds ausschließlich aus Zahlungsmitteln in Höhe von 383.605 Tsd. Euro (Vorjahr: 255.592 Tsd. Euro), wovon 119.256 Tsd. Euro (Vorjahr: 12.600 Tsd. Euro) Verfügungsbeschränkungen unterlagen.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich auf 3.904 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.060 Tsd. Euro), mit einem Tilgungsanteil in Höhe von 3.550 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.747 Tsd. Euro) und einem Zinsanteil in Höhe von 354 Tsd. Euro (Vorjahr: 313 Tsd. Euro).

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen in Höhe von 17.695 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) betreffen vollumfänglich die einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens.

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 TABELLE 095

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	2.438	2.694
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	3.263	11.526
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	4.017	4.266
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	529	524
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH	22.176	0
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	4	42
Twelve GmbH & Co. KG	0	28
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	98	63
	32.526	**19.143**

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 zwei und vier Jahren. Die Finanzforderung an die Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH besteht aus einem verzinslichen Darlehen mit einer Restlaufzeit bis zum 30. Juni 2024.

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, mit Ausnahme von Darlehensbeziehungen zu nicht vollkonsolidierten Unternehmen, zu keinen wesentlichen Transaktionen gekommen. GRI 2-25

Vergütung des Vorstands

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands im Jahr 2023 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 Term Incentive [ST]))

→ Die einjährige variable Vergütung in Form des STI-Plans knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Leistung der Instone Group 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 Performance-Periode ab. Der vertraglich vereinbarte Basisbetrag – ein für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegter Ausgangsbetrag, auf dem die Berechnung aufsetzt – basiert auf dem durchschnittlichen volumengewichteten Aktienkurs der Instone Group der letzten drei Monate vor Beginn der Performance-Periode. Nach Ablauf der Performance-Periode 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 096

In Tsd. Euro

	2023	2022
Kurzfristig fällige Leistungen		
Feste Bezüge	1.399	1.401
Variable Bezüge	1.324	33
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		
Versorgungsaufwand	202	-584
Aufwand für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich		
Variable Bezüge	780	-199
Gewährte Gesamtbezüge des Vorstands	**3.706**	**652**
Zum 31. Dezember erfasste Verbindlichkeit für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich	**2.572**	**2.267**

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 2023 bei 645 Tsd. Euro (Vorjahr: 608 Tsd. Euro). Davon entfielen 525 Tsd. Euro (Vorjahr: 488 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 120 Tsd. Euro (Vorjahr: 120 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden von den Gesellschaften der Instone Group 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 2023 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

David Dreyfus (ab dem 1. September 2023)

→ Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group SE

Andreas Gräf

→ Mitglied des Vorstands/COO der Instone Real Estate Group SE

Im Geschäftsjahr 2023 ausgeschiedene Mitglieder des Vorstands:

Dr. Foruhar Madjlessi (bis zum 31. Juli 2023)

→ Mitglied des Vorstands/CFO 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 Stefan Brendgen Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

→ HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

→ Adler Group S.A. (Mitglied des Verwaltungsrats, seit dem 19. Februar 2024 Vorsitzender)

Dr. Jochen Scharpe, geschäftsführender Gesellschafter der AMCI und der ReTurn Immobilien GmbH

Neben seiner Funktion als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Dr. Jochen 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)

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

Dietmar P. Binkowska, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Dietmar P. Binkowska Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

→ Nordwestlotto in Nordrhein-Westfalen GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Thomas Hegel (bis zum 14. Juni 2023), Rechtsanwalt und selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Thomas 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 Christiane Jansen kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Stefan Mohr (seit dem 14. Juni 2023), Partner und Head of Corporate Investments, Activum SG Capital

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Stefan Mohr kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Sabine Georgi (seit dem 3. Juli 2023), Excecutive Director DACH, ULI – Urban Land Institute

Neben ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Sabine Georgi 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. Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist seit dem Jahr 2023 Frau Nicole Meyer.

Insgesamt wurden für Leistungen des Abschlussprüfers Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, für das Geschäftsjahr folgende Gesamthonorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüferhonorar TABELLE 097

In Tsd. Euro

	2023	2022
Abschlussprüfungen	987	337
davon Vorjahre betreffend[1]	172	-282
Andere Bestätigungsleistungen	158	272
	1.145	**609**

[1] Im Geschäftsjahr 2022 sind Erträge aus Auflösungen 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 (Revised) und abgestimmte Untersuchungshandlungen nach ISAE 3000 (Revised).

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

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 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.

Berichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente umfassen finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie vertraglich verbriefte 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 der Instone Group werden auf der Grundlage einer konzernweiten Finanzrichtlinie durchgeführt. Zusätzlich gibt es funktionsspezifische 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.

Die Instone Group 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 2023 als nicht wesentlich eingeschätzt. Die Darlehen sind nicht besichert und die Instone Group hat im Geschäftsjahr wie auch schon im Vorjahr sämtliche diesbezüglichen Verpflichtungen eingehalten. Für die Folgeperioden überwacht die Instone Group 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

Die Instone Group 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 die Instone Group gelten. Die Tabellen sind auf der Grundlage der nicht abgezinsten Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten mit dem Datum erfasst, zu dem die Instone Group zur Rückzahlung aufgefordert werden kann. Die Tabellen enthalten den Cashflow aus Zinsen und Hauptforderung.

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

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 2023 sind begebene Schuldscheindarlehen aus den Jahren 2019 (Nominalwert: 5.000 Tsd. Euro), 2020 (Nominalwert: 100.000 Tsd. Euro), 2022 (Nominalwert: 50.000 Tsd. Euro) und 2023 (Nominalwert: 20.000 Tsd. Euro) enthalten. Diese Finanzverbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Durch die aufwandswirksame 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 2023 Tabelle 098

In Tsd. Euro

		Zahlungsmittelabflüsse		
	Buchwerte 31.12.2023	2024	2025-2027	>2027
Finanzverbindlichkeiten	532.600	136.050	318.453	78.097
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.183	142.183	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	13	0	0	13
Leasingverbindlichkeiten	14.748	4.224	7.802	10.465
	689.543	**282.457**	**326.255**	**88.574**

Laufzeitanalyse Finanzverbindlichkeiten 2022 Tabelle 099

In Tsd. Euro

		Zahlungsmittelabflüsse		
	Buchwerte 31.12.2022	2023	2024-2026	>2026
Finanzverbindlichkeiten	520.647	250.333	211.771	110.484
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.450	150.450	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	18	0	0	18
Leasingverbindlichkeiten	10.939	3.604	4.572	10.226
	682.055	**404.386**	**216.343**	**120.729**

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 100

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	383.605	255.592
davon Barmittel	0	8
davon verfügungsbeschränkt	119.256	12.600
Kreditlinie - nicht genutzter Betrag	387.625	483.089
	771.230	**738.682**

Steuerung von Ausfallrisiken

Die Instone Group unterliegt aufgrund ihrer betrieblichen Tätigkeit sowie bestimmter Finanzierungsaktivitäten gewissen Ausfallrisiken.

Die Steuerung der betrieblichen Risiken erfolgt bei der Instone Group 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. Die Instone Group 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 der Instone Group Sicherheiten gestellt wurden. Das maximale Risiko aus finanziellen Garantien ist gleich dem maximalen Betrag, den die Instone Group 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.

Die Instone Group akzeptiert Sicherheiten zur Besicherung der Vertragserfüllung durch Nachunternehmer, der Gewährleistungsrückstellungen 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 der Instone Group. 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 die Instone Group bei allen angenommenen Garantien die Bonität der die Sicherheit stellenden Partei. Die Instone Group 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:

Die laufenden Veränderungen im Geschäftsjahr 2023 ermitteln sich aus Zuführungen, Auflösungen sowie Inanspruchnahmen und betragen 374 Tsd. Euro (Vorjahr: 966 Tsd. Euro), sodass zum 31. Dezember 2023 ein Wertberichtigungsvolumen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 421 Tsd. Euro (Vorjahr: 849 Tsd. Euro) besteht.

Wertminderungen IFRS 9 2023 TABELLE 101

In Tsd. Euro

	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)	6.889	4.433	77	101	20	2.258
Wertberichtigungen	-421	-43	-1	-1	0	-376
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)	**6.467**	**4.390**	**76**	**100**	**20**	**1.882**

Wertminderungen IFRS 9 2022 TABELLE 102

In Tsd. Euro

	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**

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 der Instone Group 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 Anstieg beziehungsweise zu einem Rückgang des Konzernergebnisses in Höhe von 2.219 Tsd. Euro (Vorjahr: Rückgang des Konzernergebnisses in Höhe von 1.742 Tsd. Euro oder Anstieg des Konzernergebnisses in Höhe von 910 Tsd. Euro) führen.

Steuerung des Kapitalrisikos

Die Instone Group verwaltet ihr Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzerngesellschaften auch weiterhin auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) weiterbetrieben werden können. Die Instone Group 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-flussrechnung

Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk 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 2023 TABELLE 103

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2023	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	10.296	0	10.296	0
Kurzfristig	23.309	0	23.309	0
	33.604	**0**	**33.604**	**0**
Übrige Finanzanlagen	390	390	0	0
Vertragsvermögenswerte	177.069	0	0	177.069
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.467	0	6.467	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	74.599	0	74.599	0
Flüssige Mittel	383.605	0	383.605	0
	675.735	**390**	**498.276**	**177.069**
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	396.550	0	396.550	0
Kurzfristig	136.050	0	136.050	0
	532.600	**0**	**532.600**	**0**
Vertragsverbindlichkeiten	22.134	0	0	22.134
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	13	0	13	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.183	0	142.183	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	37.843	0	37.843	0
Kurzfristig	431.893	0	431.893	0
	469.736	**0**	**469.736**	**0**
	1.166.665	**0**	**1.144.532**	**22.134**

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

Buchwerte der Finanzinstrumente 2022

TABELLE 104

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2022	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten[1]	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[1]	18	0	18	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.450	0	150.450	0
Sonstige Verbindlichkeiten	393.559	0	393.559	0
	1.090.553	**0**	**1.064.674**	**25.878**

[1] Vorjahr 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 2023 um 4.272 Tsd. Euro (Vorjahr: -17.493 Tsd. Euro) überschreitet. Die langfristigen festverzinslichen Verbindlichkeiten fallen unter die Fair-Value-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 73 Tsd. Euro (Vorjahr: -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:

Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten TABELLE 105

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	-8	0
Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	8.789	3.576
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-34.235	-20.793
	-25.453	**-17.217**

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 -428 Tsd. Euro (Vorjahr: -976 Tsd. Euro).

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2023 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 2023 liegen 585 Tsd. Euro (Vorjahr: 143 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 21.454.886,19 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von insgesamt 14.296.449,75 Euro zu verwenden. Dies entspricht einer Dividende von 0,33 Euro je dividendenberechtigte 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 2023 liegen nicht vor.

Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group SE hat den Konzernabschluss am 8. März 2024 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und die Billigung zu beschließen.

Essen, den 8. März 2024

Der Vorstand

Kruno Crepulja David Dreyfus Andreas Gräf

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 (Anlage zum Konzernanhang) GRI 102-45

Anteilsbesitzliste 31.12.2023

TABELLE 106

	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	304	-37
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	1.213	94
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	5.705	-449
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland[1]	100,0	190.097	0
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	670	-251
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Nürnberg, Deutschland	100,0	3.267	4.494
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	4	-1.134
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0	6.484	110
Nyoo Real Estate GmbH, Essen, Deutschland[1]	100,0	25	0
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	43	-19
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	7.072	6.910
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	711	-443
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	728	-295
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	938	-21
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	1.003	43

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 31.12.2023

TABELLE 106

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
II. At Equity bewertete Finanzanlagen			
beeboard GmbH, Köln, Deutschland	50,0	3.308	-381
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-143	401
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-1.771	-365
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-985	668
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-3.074	-55
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH, Essen, Deutschland	51,0	-2.152	-1.410
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	64	44
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1	29.215	2.396
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	8	-8
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1	3.670	326
III. Übrige Beteiligungen			
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland	0,02	239	-6
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland[2]	50,0	-6	-32
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0	15	-14
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	52	9
Immobiliengesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	139	54
Instone Real Estate Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	25	0
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	-56	-27
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	25	0
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	140	-26
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	-5	0
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH i.L, Köln, Deutschland[3]	50,0	79	51
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH i.L, Neubiberg, Deutschland[4]	10,0	-1.002	-324
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	100,0	30	2
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	89	93
Westville Vermietungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	20	-1
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	23	0

[1] Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.

[2] Jahresabschluss 31.12.2021.

[3] Jahresabschluss 31.12.2022.

[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 31.12.2022

TABELLE 107

	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-flussrechnung

Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Anteilsbesitzliste 31.12.2022

TABELLE 107

	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
Immobiliengesellschaft 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 i.L, 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

▸ 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 2023, 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 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Die im Konzernanhang enthaltenen als ungeprüft gekennzeichneten anhangsfremden Verweise auf 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 nicht inhaltlich 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 2023 geprüft. Die im Kapitel „Sonstige Angaben“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Zudem haben wir den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen „Nachhaltigkeitsbericht“ sowie die als ungeprüft gekennzeichneten lageberichtsfremden Verweise auf 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 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023; unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf die als ungeprüft gekennzeichneten anhangsfremden Verweise 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; 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 die Inhalte des Kapitels „Nachhaltigkeitsbericht“ und der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance sowie die als ungeprüft gekennzeichneten lageberichtsfremden Verweise 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

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 2023 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 2023 werden Vertragsvermögenswerte in Höhe von TEUR 177.069, Vorräte in Höhe von TEUR 1.085.840 und Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 503.496 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

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

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.

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 und – unter Einbeziehung von internen Spezialisten – die Bewertung 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. Im Fall von Schätzungen der gesetzlichen Vertreter haben wir die angewandten Methoden, die getroffenen Annahmen und die verwendeten Daten auf Vertretbarkeit beurteilt. Auf Basis einer risikoorientierten Stichprobenauswahl haben wir Vor-Ort-Besichtigungen von Projekten vorgenommen und aufgrund derer die von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen Schätzungen und getroffenen Annahmen zum Bilanzstichtag gewürdigt. 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,
- die im Kapitel „Erklärung zur Unternehmensführung" des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- die im zusammengefassten Lagebericht und im Konzernanhang als ungeprüft gekennzeichneten Verweise 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,
- das im zusammengefassten Lagebericht enthaltene Kapitel „Nachhaltigkeitsbericht",
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- 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, die Bestandteil der im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung" des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

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.

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 a117d4262c5cd3284d784b2523d5a2bddefdb4b1e8e7d9f3f455924decd121d9 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 2023 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 der IDW Qualitätsmanagementstandards 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
▸ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

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 14. Juni 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. November 2023 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 sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFERIN

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Nicole Meyer.

Düsseldorf, den 11. März 2024

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rolf Künemann	Nicole Meyer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

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 NICHTFINANZIELLE 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 Konzernerklärung der Instone Real Estate Group SE, Essen, (im Folgenden „Gesellschaft"), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 (im Folgenden „nichtfinanzielle Konzernerklärung") einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Diese nichtfinanzielle Konzernerklärung setzt sich zusammen aus den im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht" des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 der Instone Real Estate Group SE enthaltenen Textabschnitten, die mit dem Icon („") gekennzeichnet sind.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung waren die nicht durch das Icon („") gekennzeichneten Abschnitte des im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 Konzernerklärung 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 Konzernerklärung 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 die Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Konzernerklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben, 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 Konzernerklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. 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 Konzernerklärung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität der Auslegung mit Unsicherheiten behaftet.

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Umweltdaten der nichtfinanziellen Konzernerklärung 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 der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen Qualitätsmanagementstandards – an und unterhält dementsprechend ein umfangreiches Qualitätsmanagementsystem, das dokumentierte Regelungen und Maßnahmen in Bezug auf die Einhaltung beruflicher Verhaltensanforderungen, beruflicher Standards sowie maßgebender gesetzlicher und anderer rechtlicher Anforderungen umfasst.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Konzernerklärung abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information", herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit beurteilen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernerklärung 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 Konzernerklärung 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 November 2023 bis März 2024 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 und relevanter Mitarbeiter*innen, die in den Aufstellungsprozess der nichtfinanzielle Konzernerklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess einschließlich der getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernerklärung sowie über die Angaben der nichtfinanziellen Konzernerklärung
- Beurteilung der fachlichen Ableitung und Beurteilung wesentlicher Geschäftsaktivitäten im Kontext der EU-Taxonomie-Verordnung in Hinblick auf die Angemessenheit der diesbezüglichen Berichterstattung
- Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben in der nichtfinanziellen Konzernerklärung
- Analytische Beurteilung der Angaben in der nichtfinanziellen Konzernerklärung
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht
- Beurteilung der Darstellung der Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung
- 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 Konzernerklärung der Instone Real Estate Group SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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" in der nichtfinanziellen Konzernerklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

▸ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Das Prüfungsurteil bezieht sich nur auf die Textabschnitte im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht" des zusammengefassten Lageberichts der Instone Real Estate Group SE, die mit dem Icon („") gekennzeichnet sind. Unser Prüfungsurteil bezieht sich nicht auf die nicht durch das Icon („") gekennzeichneten Abschnitte des Abschnitts „Nachhaltigkeitsbericht" des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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.

Düsseldorf, den 11. März 2024

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nicole Meyer
Wirtschaftsprüferin

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 wurde vom Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 verabschiedet und am 9. Juni 2021 der Hauptversammlung der Gesellschaft vorgelegt, die das unter dieser Ziffer I. beschriebene, ab dem 1. Juli 2021 gültige Vergütungssystem mit 98,27 % Ja-Stimmen gebilligt hat. Das vollständige Vergütungssystem ist unter ↗ http://ir.de.instone-group.de/websites/instonereal/German/5930/verguetung.html abrufbar.

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 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vergütungssystems bestehenden Anstellungsverträge von Mitgliedern des Vorstands mit Wirkung zum 1. Juli 2021 in Übereinstimmung mit den Vorgaben und Regelungen des neuen Vergütungssystems neu gefasst. 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 108

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 Group-Aktienkursentwicklung inkl. Ausschüttungen)	20 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand des Vergleichs des Total Shareholder Return der Instone Group (Instone Group-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 Group-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 Group-Aktien	Verpflichtung, Instone Group-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 der Instone Group, ihre wirtschaftliche und finanzielle Lage, ihr Erfolg und ihre 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, die Festsetzung der konkreten Gesamtbezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder und die regelmäßige 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, 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 der Instone Group, übersteigt die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe und ist auf eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Instone Group 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 der Instone Group in Deutschland zusammen (inklusive oberen Führungskreises). 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 der Instone Group 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 109

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 100%iger 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 Vorstandsdienstvertrag 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.

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.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Einjährige variable Vergütung – Short Term Incentive (STI)

Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft

- an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Leistung der Instone Group im zugrunde liegenden Geschäftsjahr (finanzielle Ziele) und

- an für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegte Strategie- und Nachhaltigkeitsziele an.

Variable Vergütung – STI ABBILDUNG 025

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 der Instone Group und Bestandteil der Unternehmensprognose. Beide finanziellen Ziele sind daher maßgeblich für die Unternehmensstrategie des Vorstands und die langfristige Entwicklung der Instone Group. 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 133 ff. näher erläutert ist.

Die Verknüpfung der einjährigen variablen Vergütung mit diesen zentralen Finanz- und Steuerungskennzahlen der Instone Group 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 zwingende 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 der CO_2-Reduktion, die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, der Wert an Investorenverkäufen oder die Optimierung der Unternehmensfinanzierung sowie 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 innerhalb der Strategie- und Nachhaltigkeitsziele mit einem Minimum von 25 % gewichtet werden muss.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

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:

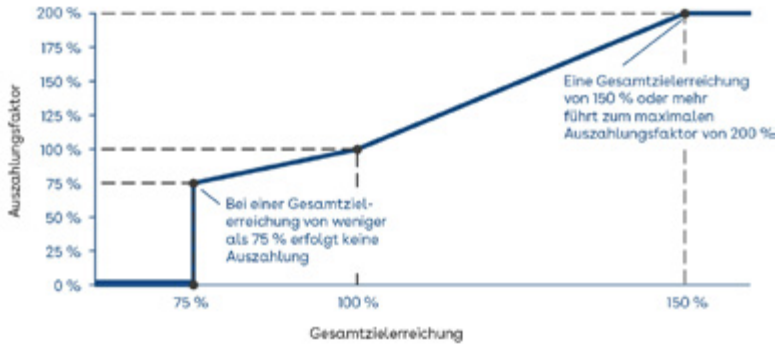
- Nach Ablauf des jeweiligen Bonusjahres (Performance-Periode) stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung für jedes Einzelziel fest und überführt die Zielerreichung unter Berücksichtigung der Gewichtung des jeweiligen Einzelziels in eine Gesamtzielerreichung. Dabei ist die maximale Zielerreichung bei jedem einzelnen STI-Ziel auf 175 % gedeckelt.

- Die Gesamtzielerreichung wird gemäß einer Bonuskurve ☰ Abbildung 026 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:

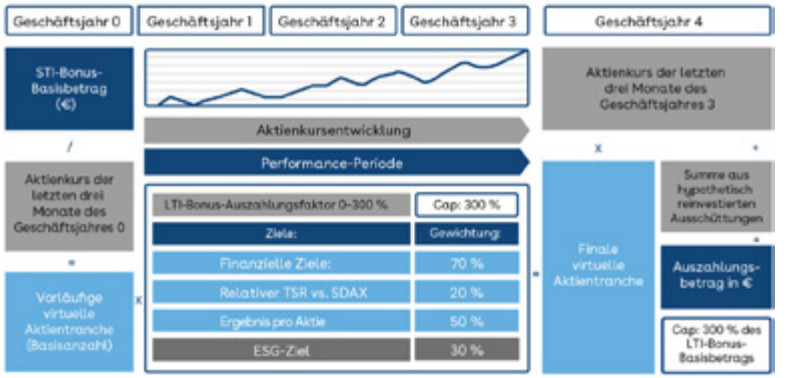
Bonuskurve – Gesamtzielerreichung ABBILDUNG 026



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 auf Grundlage eines aktienbasierten virtuellen Performance-Share-Plans zugesagt. Durch die Kopplung an den Aktienkurs der Instone Group-Aktie werden Anreize für den Vorstand gesetzt, die langfristige und nachhaltige Entwicklung der Instone Group zu fördern. Zudem wird der Interessengleichlauf zwischen Aktionären und Vorstand gestärkt.

Variable Vergütung – LTI ABBILDUNG 027



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 133 ff. 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 Group-Aktie bis zum Ende des letzten Geschäftsjahres notiert war, als eine angemessene Vergleichsgröße. Da die Instone Group-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** (ESG = 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 der Instone Group 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. Er wird durch den durchschnittlichen volumengewichteten Instone Group-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 Group-Aktie sodann wie folgt:

- Nach Ablauf der dreijährigen Performance-Periode stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung für jedes Einzelziel fest.

- Die Zielerreichung bei jedem Einzelziel wird gemäß einer Bonuskurve Abbildung 029 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 bei einem Einzelziel **(Zielobergrenze),** beträgt der jeweilige LTI-Auszahlungsfaktor für dieses Einzelziel 300 %.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

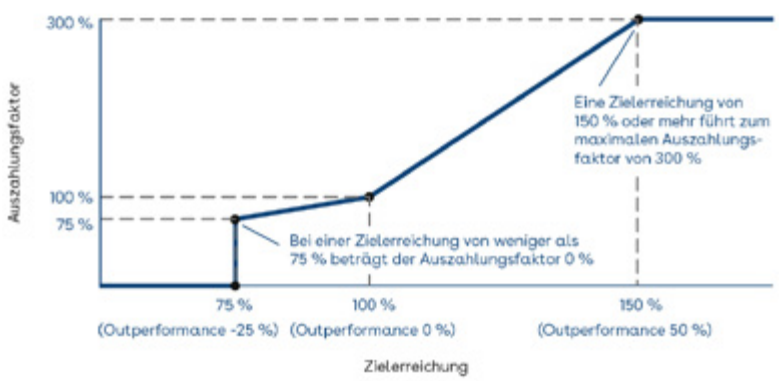
Der LTI-Auszahlungsfaktor für eine zwischen 100 % und 150 % liegende Zielerreichung wird entsprechend dieser Proportionalität berechnet. Beträgt die Zielerreichung bei einem Einzelziel 100 % oder weniger, entspricht (vorbehaltlich und bis zu einer vom Aufsichtsrat festgelegten **Zieluntergrenze**) der LTI-Auszahlungsfaktor der jeweiligen Zielerreichung.

→ Zur Bestimmung des relativen TSR wird der Endkurs der Instone Group-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 Group-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 Group-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 Group-Aktien während der Performance-Periode) der Instone Group-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 028.

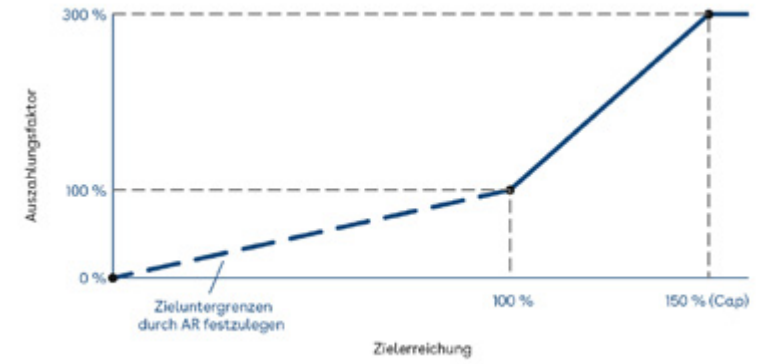
→ Die Basisanzahl an virtuellen Aktien wird mit dem Gesamtauszahlungsfaktor und dem durchschnittlichen volumengewichteten Aktienkurs der letzten drei Monate vor Ende des letzten Geschäftsjahres der Performance-Periode unter Berücksichtigung von Ausschüttungen, einschließlich Dividendenzahlungen, unter Annahme der Reinvestition in Instone Group-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 028



Bonuskurve – LTI-Auszahlungsfaktoren ABBILDUNG 029



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 Group-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.

Die vorgenannten Ansprüche verjähren mit Ablauf von zwei Jahren nach Ablauf des Bemessungszeitraums der jeweiligen variablen Vergütungskomponente.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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 zur Instone Group 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. Unter dem Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds qualifiziert der Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags mit der Gesellschaft als Verpflichtete unter bestimmten Voraussetzungen hingegen nicht als grundlegende Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage. 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 Grunds im Sinne des § 626 BGB oder wegen eines wichtigen Grunds 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 versorgungsberechtigten 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

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

II. Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2023

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 2023 offengelegt.

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 ist durch die ordentliche Hauptversammlung der Instone Real Estate Group SE am 14. Juni 2023 mit mehr als 92 % der abgegebenen Stimmen gebilligt worden, sodass infolgedessen keine Veranlassung bestand, das Vergütungssystem, dessen Umsetzung oder die Art und Weise der Berichterstattung über die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat zu hinterfragen.

Gesamtvergütung

Die für das Geschäftsjahr 2023 im Sinne des § 162 Abs. 1 S. 1 AktG gewährte und geschuldete Gesamtvergütung für die gegenwärtigen Mitglieder des Vorstands betrug insgesamt 2.190 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 2023 sowie das Vorjahr, dargestellt.

Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 S. 1 AktG TABELLE 110

in Tsd. Euro

	Kruno Crepulja		Dr. Foruhar Madjlessi[3]		David Dreyfus[4]		Andreas Gräf	
	CEO		CFO		CFO		COO	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Erfolgsunabhängige Bezüge	526	525	283	437	148	0	406	406
Einmalige Abfederungsprämie[1]	0	0	0	0	300	0	0	0
Nebenleistungen[2]	30	29	4	5	3	0	15	15
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	351	0	316	0	0	0	309
Langfristige variable Vergütung (LTI)	195	446	163	0	0	0	117	268
Gesamt	**751**	**1.351**	**450**	**758**	**451**	**0**	**538**	**998**
Maximalvergütung	3.100	3.100	2.350	2.350	2.145	0	2.350	2.350

[1] Die einmalige Abfederungsprämie fällt im Zusammenhang mit der Übernahme der Vorstandstätigkeit von David Dreyfus an und ist in Übereinstimmung mit dem Vergütungssystem.

[2] Ohne Altersversorgungsaufwendungen. Diese werden nachstehend separat ausgewiesen.

[3] Mitglied des Vorstands bis zum 31. Juli 2023.

[4] Mitglied des Vorstands seit dem 1. September 2023.

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 abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite. Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2023 von Dritten im Hinblick auf ihre Tätigkeit im Vorstand weder Leistungen erhalten noch sind sie ihnen zugesagt worden. GRI 2-21

Die Gesellschaft hat dem Vorstandsmitglied David Dreyfus im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Abfederungsprämie in Höhe von 300 Tsd. Euro gezahlt, die sein Vorstandsanstellungsvertrag als Kompensation für den Entfall einer erwarteten Bonuszahlung für das Geschäftsjahr 2023 aus seiner Tätigkeit für seinen vorherigen Arbeitgeber als zahlbar bis zum Ende des Geschäftsjahres 2023 vorsah.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

Einjährige variable Vergütung – Short Term Incentive (STI)

STI 2022

Im Geschäftsjahr 2022 lag die Gesamtzielerreichung für den STI unter 75 %, sodass infolge des Unterschreitens der erforderlichen Zieluntergrenze im Geschäftsjahr 2022 kein Anspruch auf eine Auszahlung des STI-Bonus entstanden ist. Die im Geschäftsjahr 2023 gewährte und geschuldete kurzfristige variable Vergütung, das heißt der für das Geschäftsjahr 2022 erdiente STI-Bonus, betrug 0 Euro. In der nachfolgenden ☰ Tabelle 111 sind ungeachtet dessen zu Informationszwecken 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, (ii) Vermarktungsvolumen und (iii) Strategie- und Nachhaltigkeitsziele dargestellt.

Die Ziele unter den persönlichen Strategie- und Nachhaltigkeitszielen beinhalten einheitlich für alle Vorstandsmitglieder ein auf die Mitarbeiterzufriedenheit- und Verbundenheit bezogenes Ziel. Für Herrn Crepulja enthalten diese zudem ein näher bestimmtes produktentwicklungsspezifisches Ziel, für Herrn Gräf ein näher bestimmtes Ziel zur Erweiterung der Produktpalette und für Herrn Dr. Madjlessi ein näher bestimmtes Ziel im Zusammenhang mit einer verfolgten strategischen Initiative. Die jeweilige Zielerreichung wurde im Wege einer Gesamtbetrachtung beider Ziele bewertet.

STI Geschäftsjahr 2022 – Auszahlung 2023 TABELLE 111

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2022 festgelegte Ziele		Angaben zur Zielerreichung				STI-Bonus	
						Zielobergrenze		Zielerreichung			
		In %	In Tsd. Euro	Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %	Auszahlungs-faktor (In %)	In Tsd. Euro
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	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**	**0,0**
Dr. Foruhar Madjlessi	EAT (bereinigt)	37,5		108,2 Mio. Euro	100	166,3 Mio. Euro	175	50,0 Mio. Euro	52,6	52,6	
CFO	Vermarktungsvolumen	37,5		1.371,2 Mio. Euro	100	1.750,0 Mio. Euro	175	292,1 Mio. Euro	29,2	29,2	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	100,0	100,0	
	Gesamt	**100,0**	**270**		**100**	**540 Tsd. Euro**	**150**		**49,4**	**49,4**	**0,0**
Andreas Gräf	EAT (bereinigt)	37,5		108,2 Mio. Euro	100	166,3 Mio. Euro	175	50,0 Mio. Euro	52,6	52,6	
COO	Vermarktungsvolumen	37,5		1.371,2 Mio. Euro	100	1.750,0 Mio. Euro	175	292,1 Mio. Euro	29,2	29,2	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	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**	**0,0**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

STI 2023 – Auszahlung 2024

Für die Performance-Periode des Geschäftsjahres 2023 hat der Aufsichtsrat die Zielerreichung am 11. März 2024 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.

Die Ziele unter den persönlichen Strategie- und Nachhaltigkeitszielen beinhalten einheitlich für alle Vorstandsmitglieder festgelegte Kostensenkungszielen. Für Herrn Crepulja enthalten diese zudem ein näher bestimmtes Ziel im Zusammenhang mit einer verfolgten strategischen Initiative, für Herrn Gräf ein näher bestimmtes Ziel zur Überprüfung und Neuausrichtung spezifischer Vertriebsstrategien, für Herrn Dr. Madjlessi die Weiterentwicklung IKS-spezifischer Organisationsstrukturen sowie für Herrn Dreyfus die erfolgreiche Implementierung dieser Strukturen. Die jeweilige Zielerreichung wurde im Wege einer Gesamtbetrachtung der beiden Ziele bewertet.

STI Geschäftsjahr 2023 – Auszahlung 2024 TABELLE 112

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2023 festgelegte Ziele		Angaben zur Zielerreichung				STI-Bonus	
						Zielobergrenze		Zielerreichung			
		In %	In Tsd. Euro	Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %	Auszahlungsfaktor (In %)	In Tsd. Euro
Kruno Crepulja	EAT (bereinigt)	37,5		45,0 Mio. Euro	100	78,8 Mio. Euro	175	48,2 Mio. Euro	107,1	114,2	
CEO	Vermarktungsvolumen	37,5		150,0 Mio. Euro	100	262,5 Mio. Euro	175	211,4 Mio. Euro	140,9	181,8	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	130,0	160,0	
	Gesamt	**100,0**	**325**		**100**	**650 Tsd. Euro**	**150**		**125,5**	**151,0**	**490,8**
Dr. Foruhar Madjlessi[1]	EAT (bereinigt)	37,5		45,0 Mio. Euro	100	78,8 Mio. Euro	175	48,2 Mio. Euro	107,1	114,2	
CFO	Vermarktungsvolumen	37,5		150,0 Mio. Euro	100	262,5 Mio. Euro	175	211,4 Mio. Euro	140,9	181,8	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	130,0	160,0	
	Gesamt	**100,0**	**175**		**100**	**350 Tsd. Euro**	**150**		**125,5**	**151,0**	**264,3**
David Dreyfus[2]	EAT (bereinigt)	37,5		45,0 Mio. Euro	100	78,8 Mio. Euro	175	48,2 Mio. Euro	107,1	114,2	
CFO	Vermarktungsvolumen	37,5		150,0 Mio. Euro	100	262,5 Mio. Euro	175	211,4 Mio. Euro	140,9	181,8	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	130,0	160,0	
	Gesamt	**100,0**	**92**		**100**	**184 Tsd. Euro**	**150**		**125,5**	**151,0**	**138,9**
Andreas Gräf	EAT (bereinigt)	37,5		45,0 Mio. Euro	100	78,8 Mio. Euro	175	48,2 Mio. Euro	107,1	114,2	
COO	Vermarktungsvolumen	37,5		150,0 Mio. Euro	100	262,5 Mio. Euro	175	211,4 Mio. Euro	140,9	181,8	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	130,0	160,0	
	Gesamt	**100,0**	**250**		**100**	**500 Tsd. Euro**	**150**		**125,5**	**151,0**	**377,5**

[1] Mitglied des Vorstands bis zum 31. Juli 2023. Dementsprechend reflektiert der abgebildete STI-Bonus-Basisbetrag dies zeitanteilig.

[2] Mitglied des Vorstands seit dem 1. September 2023. Dementsprechend reflektiert der abgebildete STI-Bonus-Basisbetrag dies zeitanteilig.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Mehrjährige variable Vergütung – Long Term Incentive (LTI)

Zuteilung des LTI 2023–2026 (neu)

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 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 2024 bis einschließlich des 31. Dezember 2026 **(LTI 2023–2026 [neu])** zugeteilt.

Die Zielfestlegung für den LTI 2023–2026 (neu) erfolgt entsprechend den bestehenden Vorgaben des Vergütungssystems (☰ Seite 270 ff. dieses Vergütungsberichts).

Die Feststellung und Bemessung der Zielerreichung und die Auszahlung des LTI 2023–2026 (neu) erfolgen nach Ablauf der Performance-Periode im Geschäftsjahr 2026.

Langfristige variable Vergütung (LTI) TABELLE 113

in Tsd. Euro

	Kruno Crepulja	Dr. Foruhar Madjlessi[1]	David Dreyfus[2]	Andreas Gräf
	CEO	CFO	CFO	COO
Tranche	LTI 2023–2026	LTI 2023–2026	LTI 2023–2026	LTI 2023–2026
LTI-Bonus-Basisbetrag	455,0	245,0	128,0	350,0
Zuteilungskurs (In Euro)	6,20	6,20	6,20	6,20
Basisanzahl (In Stück)	**73.387,1**	**39.516,1**	**20.698,9**	**56.451,6**
LTI-Kappungsgrenze	1.365,0	735,0	384,0	1.050,0

[1] Mitglied des Vorstands bis zum 31. Juli 2023. Dementsprechend reflektiert der abgebildete LTI-Bonus-Basisbetrag dies zeitanteilig.

[2] Mitglied des Vorstands seit dem 1. September 2023. Dementsprechend reflektiert der abgebildete LTI-Bonus-Basisbetrag dies zeitanteilig.

Gewährte LTI-Tranchen

Die zum 31. Dezember 2023 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 Group-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 Group-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 Group-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 114

in Tsd. Euro

		Basisanzahl virt. Aktien (in Stück)	Kurs für Auszahlung (in Euro)	LTI-Bonus (in Tsd. Euro)	Auszahlung
Kruno Crepulja, CEO	LTI 2020–2023 (alt)	14.861,2	8,11	120,5	Januar 2024
	LTI 2021–2024 (alt)	8.654,8	k. A.	k. A.	Januar 2025
	LTI 2021–2024 (neu)	10.990,3	k. A.	k. A.	2025
	LTI 2022–2025 (neu)	57.017,5	k. A.	k. A.	2026
Dr. Foruhar Madjlessi, CFO[1]	LTI 2020–2023 (alt)	12.384,3	8,11	100,4	Januar 2024
	LTI 2021–2024 (alt)	7.212,4	k. A.	k. A.	Januar 2025
	LTI 2021–2024 (neu)	7.669,1	k. A.	k. A.	2025
	LTI 2022–2025 (neu)	47.368,4	k. A.	k. A.	2026
David Dreyfus, CFO[2]	LTI 2020–2023 (alt)	0,0	k. A.	k. A.	Januar 2024
	LTI 2021–2024 (alt)	0,0	k. A.	k. A.	Januar 2025
	LTI 2021–2024 (neu)	0,0	k. A.	k. A.	2025
	LTI 2022–2025 (neu)	0,0	k. A.	k. A.	2026
Andreas Gräf, COO	LTI 2020–2023	8.916,7	8,11	72,0	Januar 2024
	LTI 2021–2024 (alt)	5.192,9	k. A.	k. A.	Januar 2025
	LTI 2021–2024 (neu)	8.454,1	k. A.	k. A.	2025
	LTI 2022–2025 (neu)	43.859,7	k. A.	k. A.	2026

[1] Mitglied des Vorstands bis zum 31. Juli 2023.

[2] David Dreyfus ist seit dem 1. September 2023 Mitglied des Vorstands und nimmt erst an der LTI-Tranche 2023–2026 teil.

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 115

in Tsd. Euro

		2023	Zuführung	2022
Kruno Crepulja (CEO)	HGB	472,6	41,9	430,7
	IFRS	307,1	71,7	235,4
Andreas Gräf (COO)	HGB	435,2	31,2	404,0
	IFRS	300,2	60,8	239,4
	HGB	**907,8**	**73,1**	**713,8**
	IFRS	**607,3**	**132,5**	**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 116

in Tsd. Euro

		2023	Zuführung	2022
Pensionszusagen ehemaliger Vorstandsmitglieder	HGB	1.491,5	12,8	1.478,7
	IFRS	1.083,1	144,0	939,1

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

Aktienhalteverpflichtungen/Share Ownership Guideline

Die mit sämtlichen Mitgliedern des Vorstands vereinbarte Aktienhalteverpflichtung wurde von den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2023 jeweils weiterhin erfüllt. Das Vorstandsmitglied David Dreyfus hat bereits mit dem Aufbau der nach dem Vorstandsvergütungssystem vorgegebenen Aktienposition begonnen. In der nachstehenden Tabelle ist der der Gesellschaft gemeldete Aktienbesitz der Mitglieder des Vorstands zum 31. Dezember 2023 dargestellt:

Aktienbesitz TABELLE 117

	Anzahl Aktien	Beteiligung am Grundkapital in %
Kruno Crepulja (CEO)	105.775	0,225
David Dreyfus (CFO)[1]	17.983	0,038
Andreas Gräf (COO)	50.319	0,107

[1] Mitglied des Vorstands seit dem 1. September 2023.

Vergütungsentscheidungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat im März 2023 infolge des Ausscheidens von Herrn Dr. Foruhar Madjlessi aus dem Vorstand einen Anstellungsvertrag mit Herrn David Dreyfus als Nachfolger von Herrn Dr. Foruhar Madjlessi in der Funktion Finanzvorstand/CFO der Gesellschaft geschlossen, der entsprechende Regelungen über die Vorstandsvergütung von Herrn David Dreyfus enthält.

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 dem 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 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, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache Vergütung. 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 118

in Tsd. Euro	Vergütung für Geschäftsjahr 2023 (erdient)			Vergütung für Geschäftsjahr 2022 (Zufluss)		
	Vergütung Tätigkeit Gesamtgremium	Vergütung Tätigkeit Ausschüsse	Vergütung Summe	Vergütung Tätigkeit Gesamtgremium	Vergütung Tätigkeit Ausschüsse	Vergütung Summe
Stefan Brendgen	150,0	34,1	184,1	150,0	30,0	180,0
Dr. Jochen Scharpe	112,5	37,5	150,0	112,5	40,8	153,3
Dietmar P. Binkowska	75,0	15,0	90,0	75,0	15,0	90,0
Thomas Hegel[1]	33,9	13,6	47,5	75,0	30,0	105,0
Christiane Jansen	75,0	7,5	82,5	75,0	4,2	79,2
Stefan Mohr[2]	41,3	12,4	53,7	–	–	–
Sabine Georgi[3]	37,4	0,0	37,4	–	–	–
Gesamtvergütung	**525,1**	**120,1**	**645,2**	**487,5**	**120,0**	**607,5**

[1] Mitglied des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2023.

[2] Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 14. Juni 2023.

[3] Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 3. Juli 2023.

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 2023

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2023 bei 645,2 Tsd. Euro (Vorjahr: 607,5 Tsd. Euro). Davon entfielen 525,1 Tsd. Euro (Vorjahr: 487,5 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 121,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 120,0 Tsd. Euro). In der vorstehenden Tabelle 118 sind die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats gemäß § 162 Abs. 1 S. 1 AktG, das heißt die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 gewährte und geschuldete Vergütung (Zuflüsse), die im ersten Quartal 2023 ausbezahlt wurde, und die für die Tätigkeit im Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 erdiente Vergütung individualisiert ausgewiesen.

Als Vertreter des größten Einzelaktionärs der Gesellschaft hat Herr Stefan Mohr freiwillig auf seine Vergütung für die Tätigkeit im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seiner Ausschüsse verzichtet. Die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats haben bezüglich ihrer im Geschäftsjahr 2023 erdienten Vergütung freiwillig auf 10 % verzichtet.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden von den Gesellschaften der Instone Group 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 fünf Geschäftsjahre betrachteten durchschnittlichen Vergütung von Arbeitnehmern auf Vollzeitäquivalenzbasis gemäß § 162 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 AktG.

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 der Instone Group in Deutschland. Die durchschnittliche Vergütung dieser Vergleichsgruppe wurde auf Basis der gezahlten Vergütung unter Berücksichtigung der Beschäftigungsquote ermittelt.

Vertikalvergleich TABELLE 119

Veränderungen in %

Vergleichszeitraum	2019 vs. 2018[1]	2020 vs. 2019	2021 vs. 2020	2022 vs. 2021	2023 vs. 2022
Vorstandsmitglieder					
Kruno Crepulja	35	0	-14	89	-44
Dr. Foruhar Madjlessi[2]	–	115	-23	21	-41
David Dreyfus[3]	–	–	–	–	–
Andres Gräf	57	0	-11	63	-46
Aufsichtsratsmitglieder					
Stefan Brendgen	-1	0	10	18	2
Dr. Jochen Scharpe	14	1	10	14	-2
Marija Korsch[4]	9	-8	5	-	-
Dietmar P. Binkowska[5]	–	3	13	24	0
Thomas Hegel[6,7]	–	9	14	23	0
Christiane Jansen[8]	–	–	–	4	4
Stefan Mohr[9]	–	–	–	–	–
Sabine Georgi[10]	–	–	–	–	–
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung	–	7	0	7	-7
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag der Instone Real Estate Group SE (gem. HGB-Einzelabschluss)	-172	-17	369	-50	-33
Bereinigtes EAT (gem. IFRS-Konzernabschluss)	453	-61	136	-48	-4

[1] 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.

[2] Mitglied des Vorstands vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Juli 2023.

[3] Mitglied des Vorstands seit dem 1. September 2023.

[4] Unterjähriger Gremienaustritt im Jahr 2021. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2021 hochgerechnet.

[5] Unterjähriger Gremieneintritt im Jahr 2019. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2019 hochgerechnet.

[6] Unterjähriger Gremieneintritt im Jahr 2019. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2019 hochgerechnet.

[7] Unterjähriger Gremienaustritt im Jahr 2023. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2023 hochgerechnet.

[8] Unterjähriger Gremieneintritt im Jahr 2021. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2021 hochgerechnet.

[9] Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 14. Juni 2023.

[10] Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 3. Juli 2023.

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 2023 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 (09.2023)) 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 der IDW-Qualitätsmanagementstandards 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 11. März 2024

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

Nicole Meyer
Wirtschaftsprüferin

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 Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Essen, den 8. März 2024

Der Vorstand

Kruno Crepulja David Dreyfus 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	36
2-1	Organisatorische Details	300
2-2	Unternehmen, die in der Nachhaltigkeits-berichterstattung der Organisation enthalten sind	300
2-3	Berichtszeitraum, Häufigkeit und Ansprechpartner/ Kontaktstelle	300
2-4	Anpassungen der Informationen	207, 208, 209
2-5	Externe Versicherung	48
2-6	Tätigkeiten, Wertschöpfungskette und sonstige Geschäftsbeziehungen	36
2-7	Mitarbeiter	36, 37, 63, 137, 155
2-8	Arbeitnehmer, die keine Angestellten sind	137
2-9	Governance-Struktur und Zusammensetzung	120, 183, 185
2-10	Ernennung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums	189
2-11	Vorsitz des höchsten Leitungsorgans/ Leitungsgremiums	243
2-12	Rolle des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums bei der Überwachung des Impact-Managements	184
2-13	Delegation der Verantwortung für Folgenbewältigung	184
2-14	Rolle des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums in der Nachhaltigkeitsberichterstattung	182
2-15	Interessenkonflikte	176, 241, 243
2-16	Übermittlung von kritischen Anliegen	189, 194
2-17	Kollektives Wissen des höchsten Leitungsgremiums	24
2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Leitungsorgans/ Leitungsgremiums	27
2-19	Vergütungspolitik	193, 267
2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	193, 267

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
2-21	Jährliche Gesamtvergütungsquote	267, 270, 277, 283
2-22	Erklärung zur nachhaltigen Entwicklungsstrategie	42, 44, 156, 163, 167
2-23	Politische Verpflichtungen	128
2-24	Einbettung der politischen Verpflichtungen	128
2-25	Vermeidung zur Behebung negativer Auswirkungen	184, 241
2-26	Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen	184
2-27	Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	193
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden	128
2-29	Ansatz für die Einbeziehung von Stakeholdern	53
2-30	Kollektivvereinbarungen	105, 184
201	Wirtschaftliche Leistung	200
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	200, 201, 204, 219, 220
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	77
201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne	141, 220, 221, 232, 276
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	141
202	Marktpräsenz	162
202-2	Anteil der aus der lokalen Gemeinschaft angeworbenen oberen Führungskräfte	107

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

▸ Sonstige Informationen

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	115, 116
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	115, 116
203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	116
204	Beschaffungspraktiken	111
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	111
205	Korruptionsbekämpfung	128, 194
205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	159
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	194
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	128
206	Wettbewerbswidriges Verhalten	166
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	166
207-1	Ansatz zur Steuer	138, 167
207-2	Steuerverwaltung, Kontrolle und Risikomanagement	167
3	Wesentliche Themen	52
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	52
3-2	Liste der wesentlichen Themen	54
3-3	Management der wesentlichen Themen	52
301	Materialien	93
301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	93
301-2	Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	93
301-3	Wiederverwertete Produkte und ihre Verpackungsmaterialien	93
302	Energie	58, 59, 60
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	58, 59, 60
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	84
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	84

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	84
303-3	Wasserentnahme	84
304	Biodiversität	87
304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	87
304-3	Geschützte oder renaturierte Lebensräume	87
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	87
305	Emissionen	71
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	71
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	71
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	71
305-4	Intensität der THG-Emissionen	71
305-5	Senkung der THG-Emissionen	71
306	Abfall	93, 96
306-1	Abfallerzeugung und signifikante abfallbedingte Auswirkungen	93, 96
306-2	Management wesentlicher abfallbezogener Auswirkungen	93, 96
306-3	Erzeugter Abfall	93, 96
306-4	Von der Entsorgung abgezogener Abfall	93, 96
308	Umweltbewertung der Lieferanten	110
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	110
308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	110
401	Beschäftigung	105
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	108
401-3	Elternzeit	65
402	Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	105
402-1	Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	105

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

▸ Sonstige Informationen

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	64, 109
403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	64, 109
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	64, 109
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	64, 109
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	64, 109
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	64, 109
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	64, 109
403-7	Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	64, 109
403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	64, 109
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	64
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	64
404	Aus- und Weiterbildung	64
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	64
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	64
405	Diversität und Chancengleichheit	62, 63, 65, 107, 191
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	62, 63
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	105
407-1	Betriebsstätten und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen bedroht sein könnte	105
408	Kinderarbeit	111

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	111
409	Zwangs- oder Pflichtarbeit	105, 111
409-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit	105, 111
410	Sicherheitspraktiken	194
410-1	Sicherheitspersonal, das in Menschenrechts-politik und -verfahren geschult wurde	194
413	Lokale Gemeinschaften	114
413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	114
414	Soziale Bewertung der Lieferanten	110
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden	110
415	Politische Einflussnahme	128
415-1	Parteispenden	128
416	Kundengesundheit und -sicherheit	109
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	109
417	Marketing und Kennzeichnung	170
417-2	Verstöße im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	170
417-3	Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation	170
418	Schutz der Kundendaten	166
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	166

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	21
	B. Beschreiben Sie die Rolle des Managements bei der Bewertung und dem Management klimabezogener Risiken und Chancen	1. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	50, 77 ff.
		2. Governance in den Nachhaltigkeitsaktivitäten	120 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 langfristig erkannt hat	1. Umwelt	70, 77, 82, 84, 93
		2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	77 ff.
		3. Grundlagen des Konzerns	44
	B. Beschreiben Sie die Auswirkungen von klimabezogenen Risiken und Chancen auf die Geschäfte, die Strategie und die Finanzplanung der Organisation	1. Umwelt	70, 77, 82, 84, 93
		2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	77 ff.
		3. Equity Story	31
	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	70, 77, 82, 84, 93
		2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	77 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	50
		2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	70 ff.
		3. Risikomanagementsystem	51, 70, 77, 156, 160, 163
	B. Beschreiben Sie die Prozesse der Organisation für das Management klimabezogener Risiken	1. Wesentlichkeitsanalyse	51
		2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	70 ff.
		3. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	77 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	77 ff.
		2. Risikomanagement und Compliance	156, 160, 163 ff.
		3. Allgemeine Unternehmensrisiken	156 ff.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

TCFD-Reporting-Index

Dimension	Empfohlene Information	Referenz	Seite
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, 77, 82, 84, 93
		3. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	77 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	51 ff.
		2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	70 ff.
		3. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	77 ff.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

Matrix Handlungsfelder Instone Group und UN Sustainable Development Goals

Matrix Handlungsfelder der Instone Group und UN Sustainable Development Goals

ABBILDUNG 030

Wesentliche Handlungsfelder der Instone Group		UN Sustainable Development Goals
Umweltbelange	E1 Verbrauch natürlicher Ressourcen/Recycling E2 Biodiversität E3 CO_2-Emissionen im Gebäudebetrieb E4 CO_2-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	S1 Mitarbeitervielfalt/Diversität S2 Work-Life-Balance S4 Arbeitsschutz/Gesundheitsförderung S10 Faire Bezahlung S13 Mitarbeiterzufriedenheit	
Sozialbelange	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 **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**	S11 Beachtung der Menschenrechte G2 Business-Ethik – Einhaltung sozialer und ethischer Kriterien (Instone Group 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 die Instone Group gilt auch Leipzig als A-Stadt; zusammengefasst mit den A-Städten ergeben sich die Core-Städte. Der Instone Group-Standort Erlangen wird aufgrund seiner eigenen Größe und der Nähe zu Nürnberg ebenfalls als Core-Stadt (Nürnberg) mitgeführt.

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 der Instone Group werden diese attraktiven Städte unter dem Oberbegriff Add-Städte zusammengefasst.

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

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

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

Einzelvertrieb

Beim Einzelvertrieb wechselt die Eigentumswohnung nach der Herstellung nur einmal den Besitzer, nämlich von der Instone Group direkt zum Kunden. Der Einzelvertrieb erfolgt entweder durch beauftragte Vertriebspartner oder die Instone Group.

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“

Im 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.

IFRS 16

International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 „Leasingverhältnisse“

Der 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.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

▸ Sonstige Informationen

Investor Development

Projektentwicklungen für den Eigenbestand eines Investors beziehungsweise Entwicklungen auf Risiko und Rechnung Dritter

Investorenvertrieb

Über Key-Account-Ansprechpartner der Instone Group werden Projekte an Investoren verkauft.

Kapitalmarktvertrieb

Vertriebsform, die durch eine mehrstufige Vermittlungsorganisation gekennzeichnet ist. Die Vermittlungsorganisation vertreibt Instone Group-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 die Instone Group 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.

Quartiersentwicklung

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.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

ROCE

Der Return on Capital Employed (ROCE) ist eine Kennzahl, die misst, wie effizient und profitabel ein Unternehmen mit seinem eingesetzten Kapital umgeht. Die Instone Group berechnet den ROCE wie folgt:

ROCE = EBIT/(Zwei-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital + 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 beispielsweise Emissionen durch eingekaufte Produkte und Dienstleistungen, aber auch Emissionen aus dem Pendeln der Mitarbeitenden, 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 Group

Schaffung eines positiven (sozialen) Mehrwerts bei unseren Gebäude- und Quartiersentwicklungen

Tausend-Mann-Quote (TMQ)

Meldepflichtige Arbeitsunfälle je 1.000 Vollzeitangestellte

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 der Instone Group gehören neben den Core-Städten auch prosperierende mittelgroße Städte wie zum Beispiel: Aachen, Augsburg, Baden-Baden, Erfurt, Halle, Ingolstadt, 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 120

In Mio. Euro		Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen									
Vermarktungsvolumen		120,1	20,2	18,4	52,7	41,9	104,6	58,0	87,6
Vermarktungsvolumen	In Stück	195	37	28	110	44	199	96	191
Projektportfolio (Bestand)		6.972,0	7.015,5	7.182,6	7.600,4	7.668,8	7.827,4	7.727,4	7.567,7
davon bereits verkauft		2.693,4	2.822,7	2.868,8	2.958,7	2.980,5	2.945,4	2.891,4	3.070,1
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.252	14.269	15.148	16.107	16.209	16.580	16.644	16.607
davon bereits verkauft	In Stück	6.217	6.588	7.017	7.198	7.309	7.265	7.179	7.404
Neugenehmigungsvolumen[1]		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	51,4	185,5	99,8
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	0	0	0	0	0	114	461	174
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		89,0	59,1	34,3	-74,7	96,9	-46,2	32,1	-12,7
Bereinigte Ertragslage									
Umsatzerlöse bereinigt		182,7	153,8	156,0	123,5	179,1	173,9	149,5	118,5
Projektaufwand bereinigt		-138,9	-115,3	-117,6	-89,7	-135,6	-129,0	-115,9	-83,3
Rohergebnis bereinigt		**43,8**	**38,5**	**38,4**	**33,8**	**43,4**	**45,0**	**33,6**	**35,2**
Rohergebnismarge bereinigt	In %	**24,0**	**25,0**	**24,6**	**27,4**	**24,2**	**25,9**	**22,5**	**29,7**
Plattformaufwand bereinigt		-25,6	-17,9	-13,7	-19,3	-17,4	-20,7	-15,7	-18,7
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		2,1	1,9	2,8	1,3	1,7	0,7	0,9	0,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		**20,3**	**22,5**	**27,5**	**15,8**	**27,7**	**25,0**	**18,9**	**17,0**
EBIT-Marge bereinigt	In %	**11,1**	**14,6**	**17,6**	**12,8**	**15,5**	**14,4**	**12,6**	**14,3**
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-2,3	-2,6	-6,6	-3,4	-4,3	-4,1	-3,8	-3,7
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		**18,0**	**19,9**	**20,9**	**12,4**	**23,4**	**20,8**	**15,1**	**13,4**
EBT-Marge bereinigt	In %	**9,9**	**12,9**	**13,4**	**10,0**	**13,1**	**12,0**	**10,1**	**11,3**
Ertragsteuern bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		**11,1**	**13,2**	**15,4**	**8,5**	**16,0**	**14,4**	**10,3**	**9,3**
EAT-Marge bereinigt	In %	**6,1**	**8,6**	**9,9**	**6,9**	**8,9**	**8,3**	**6,9**	**7,8**
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,28	0,30	0,36	0,20	0,35	0,32	0,24	0,20

[1] Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Vergütungsbericht
Sonstige Informationen

Mehrjahresübersicht

TABELLE 121

In Mio. Euro

		2023	2022	2021	2020	2019
Liquiditätskennzahlen						
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		107,7	70,2	43,9	119,9	-205,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		118,1	187,2	256,3	225,0	115,0
Free Cashflow		119,2	79,6	167,4	-64,2	-237,5
Liquide Mittel und Termingeldanlagen[1]		267,7	255,6	151,0	232,0	117,1
Bilanzkennzahlen						
Bilanzsumme		1.839,6	1.780,3	1.520,8	1.283,1	1.123,4
Vorräte		1.085,8	967,3	843,7	777,8	732,1
Vertragsvermögenswerte		177,1	333,6	358,0	194,2	219,0
Eigenkapital		576,0	573,0	590,9	521,0	310,2
Finanzverbindlichkeiten		532,6	520,6	390,5	481,7	595,5
davon aus Unternehmens-finanzierungen		176,8	179,7	199,1	207,2	180,8
davon aus Projektfinanzierungen		355,8	341,0	191,4	274,5	414,7
Nettofinanzschulden[2]		186,8	265,1	239,5	249,7	478,4
Verschuldungsgrad		2,1	2,8	1,5	2,8	3,6
Loan-to-Cost[3]	In %	15,1	20,8	20,1	25,7	50,3
ROCE bereinigt[4]	In %	10,3	10,2	22,0	10,3	22,8
Mitarbeiter						
Anzahl		468	486	457	413	375
FTE[5]		382,5	409,4	387,6	342,5	307,7

In Mio. Euro

		2023	2022	2021	2020	2019
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen		211,4	292,1	1.140,1	464,4	1.403,1
Vermarktungsvolumen	In Stück	370	530	2.915	1.292	2.733
Projektportfolio (Bestand)		6.972,0	7.668,8	7.500,0	6.053,6	5.845,7
davon bereits verkauft		2.693,4	2.980,5	3.038,9	2.328,8	2.174,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.252	16.209	16.418	13.561	13.715
davon bereits verkauft	In Stück	6.217	7.309	7.215	5.381	4.814
Neugenehmigungsvolumen[6]		0,0	336,7	1.587,4	489,9	1.284,2
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	0	749	3.245	1.171	3.857
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt		616,0	621,0	783,6	480,1	736,7
Projektaufwand bereinigt		-461,5	-463,8	-562,1	-333,5	-548,8
Rohergebnis bereinigt		**154,5**	**157,2**	**221,5**	**146,6**	**187,8**
Rohergebnismarge bereinigt	**In %**	**2.508,1**	**25,3**	**28,3**	**30,5**	**25,5**
Plattformaufwand bereinigt		-76,5	-72,5	-80,5	-65,5	-59,0
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		8,1	3,9	14,6	2,7	0,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		**86,1**	**88,6**	**155,7**	**83,8**	**129,6**
EBIT-Marge bereinigt	**In %**	**1.397,7**	**14,3**	**19,9**	**17,5**	**17,6**
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,1	-1,2	-5,7
Finanzergebnis bereinigt		-14,9	-15,9	-19,3	-23,2	-16,1
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		**71,2**	**72,7**	**136,5**	**59,4**	**107,8**
EBT-Marge bereinigt	**In %**	**1.155,8**	**11,7**	**17,4**	**12,4**	**14,6**
Ertragsteuern bereinigt		-23,1	-22,6	-39,6	-18,3	-2,2

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

▸ Sonstige Informationen

TABELLE 121

In Mio. Euro

		2023	2022	2021	2020	2019
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		**48,2**	**50,0**	**96,9**	**41,1**	**105,6**
EAT-Marge bereinigt	In %	**782,5**	**8,1**	**12,4**	**8,6**	**14,3**
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	1,14	1,11	2,10	0,99	2,69
Dividende je Aktie	In Euro	0,33	0,35	0,62	0,26	
Ausschüttungsbetrag		14,3	15,2	28,7	12,2	

[1] Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten. Ausgenommen der verfügungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville" in Höhe von 115,9 Mio. Euro.

[2] Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und Termingeldanlagen. Ohne die Förderdarlehen für das Projekt „Westville" in Höhe von 78,1 Mio. Euro.

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

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

[5] Full Time Equivalent.

[6] Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

▸ Sonstige Informationen

Kontakt

Head of IR and Capital Market Communication & Strategy

Burkhard Sawazki

Instone Real Estate Group SE
Grugaplatz 2–4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-137
Fax: +49 201 45355-904
E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

Impressum

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2–4
45131 Essen
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0
Fax: +49 201 45355-934
E-Mail: info@instone.de
GRI 2-1, 2-2, 2-3

Vorstand

Kruno Crepulja (Vorsitzender/CEO)
David Dreyfus
Andreas Gräf

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Fotografie

Eric Kemnitz (Titel, Seiten 3, 15, 17)
Markus Bachmann Photography (Seite 10)

Konzept, Design und Umsetzung

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Finanzkalender

19.03.2024	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2023
08.05.2024	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2024
08.08.2024	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2024
07.11.2024	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2024

GRI 2-3

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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