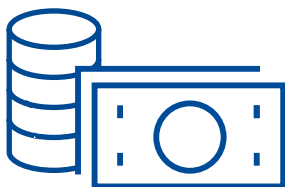


# NACHHALTIG WOHNEN



# NACHHALTIG WOHNEN

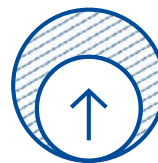
Die Welt verändert sich rasant. Begriffe wie Nachhaltigkeit, Digitalisierung, bezahlbares Wohnen oder Work-Life-Balance sind in aller Munde. Daher hinterfragen wir bei Instone Real Estate kontinuierlich unser Denken und Handeln. Der vorliegende Geschäftsbericht zeigt auf, wie Instone wirtschaftliches Wachstum in Einklang mit der gesellschaftlichen und auch ökologischen Verantwortung bringt, die wir als einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands und börsennotiertes Unternehmen haben.



**BEREINIGTES EAT**

## 96,9 MIO. €

Vorjahr: 41,1 Mio. €



**BEREINIGTER UMSATZ**

## 783,6 MIO. €

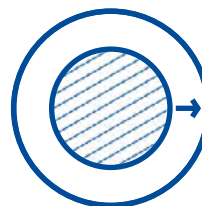
Vorjahr: 480,1 Mio. €

**PROJEKTPORTFOLIO**

mit einem Gesamtlösolumen von

## 7,5 MRD. €

ist starkes Fundament für  
mittelfristige Umsatzplanung

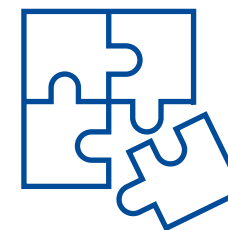


**BEREINIGTE ROHERGEBNISMARGE**

von 28,3 % im Rahmen unserer Prognose  
für das Jahr 2021 von mindestens 26 %



1,5-Grad-Ziel – Reduzierung der operativen THG-Emissionen (Scope 1 und 2) im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen und Zertifizierung durch die Science Based Target initiative



Mit unserer neuen Tochter schaffen wir bezahlbaren Wohnraum in und rund um Deutschlands Metropolen. Damit streben wir eine deutliche Wachstumsbeschleunigung an.

## ~ 41 %

des Gesamtlösolumens des  
Projektportfolios sind bereits  
verkauft



► Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

	2021	2020	Q4 2021	Q4 2020
<b>Leistungskennzahlen</b>				
Vermarktungsvolumen	1.140,1	464,4	761,7	246,0
Neugenehmigungsvolumen <sup>1</sup>	1.587,4	489,9	254,0	193,7
Umsatzerlöse bereinigt	783,6	480,1	378,0	188,8
<b>Ergebniskennzahlen</b>				
Rohergebnis bereinigt	221,5	146,6	100,5	52,5
Rohergebnismarge bereinigt	In % 28,3	30,5	26,6	27,8
EBIT bereinigt	155,7	83,8	90,4	33,8
EBIT-Marge bereinigt	In % 19,9	17,5	23,9	17,9
EBT bereinigt	136,5	59,4	81,3	25,0
EBT-Marge bereinigt	In % 17,4	12,4	21,5	13,2
EAT bereinigt	96,9	41,1	56,6	16,2
EAT-Marge bereinigt	In % 12,4	8,6	15,0	8,6
<b>Liquiditätskennzahlen</b>				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43,9	119,9		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	256,3	225,0		
Free Cashflow	167,4	-64,2		

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Leistungskennzahlen</b>		
Projektportfolio	7.500,0	6.053,6
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Bilanzsumme	1.520,8	1.283,1
Eigenkapital	590,9	521,0
Liquide Mittel und Termingeldanlagen <sup>2</sup>	151,0	232,0
Nettofinanzschulden <sup>3</sup>	239,5	249,7
Verschuldungsgrad <sup>4</sup>	1,5	2,8
Loan-to-Cost <sup>5</sup>	In % 20,1	26,4
ROCE <sup>6</sup> bereinigt	In % 22,0	10,3
<b>Mitarbeiter</b>		
Anzahl	457,0	413,0
FTE <sup>7</sup>	387,6	342,5

<sup>1</sup> Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

<sup>2</sup> Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

<sup>3</sup> Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquider Mittel und Termingeldanlagen.

<sup>4</sup> Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden/EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

<sup>5</sup> Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

<sup>6</sup> Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Viertelquartalsdurchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

<sup>7</sup> Full Time Employees.





# INHALT

- 24 An unsere Aktionäre
- 41 Zusammengefasster Lagebericht
- 184 Konzernabschluss
- 192 Anhang zum Konzernabschluss
- 241 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 250 Vergütungsbericht
- 273 Sonstige Informationen

3

4

## Unser Anspruch ist es, Vorreiter der Branche zu sein

Was steckt hinter dem „Instone-Spirit“? Diese und andere Fragen beantwortet der Vorstand von Instone Real Estate im Interview.



11

## Vertrauen und Verlässlichkeit

Christoph Geirhos von der Bayerischen Versorgungskammer zeigt die Bedeutung der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Investor und Entwickler auf.

13

## Gutes Miteinander für lebenswerte Städte

Cornelia Zuschke, Baudezernentin der Stadt Düsseldorf, gibt im Interview Einblicke in die vielfältigen Aufgaben ihrer Arbeit.



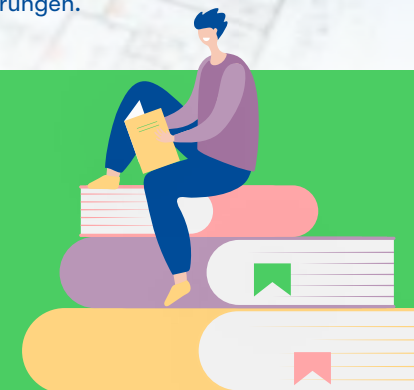
17

## Inklusiv wohnen und leben im Quartier

Im Neckar.Au Viertel in Rottenburg entsteht ein Vorzeigequartier in puncto Integration und Teilhabe von Menschen mit Behinderungen.

21

Unser Engagement  
Instone Real Estate unterstützt soziale Projekte





DER VORSTAND IM GESPRÄCH

# Unser Anspruch ist es, Vorreiter der Branche zu sein



Welche Bilanz ziehen Sie im Rückblick auf das Jahr 2021? Wie hat sich das Unternehmen beim Thema Nachhaltigkeit weiterentwickelt? Was steckt hinter dem „Instone-Spirit“? Diese und andere Fragen beantwortet der Vorstand von Instone Real Estate im nachfolgenden Interview.

**Herr Crepulja, auch das Jahr 2021 war stark durch die Auswirkungen der Pandemie geprägt. Wie fällt die Bilanz des Vorstands aus?**

**KRUNO CREPULJA** Insgesamt war 2021 trotz aller Widrigkeiten ein gutes Jahr für Instone Real Estate. Unser schlagkräftiges Team hat unter nach wie vor erschwerten Bedingungen viel erreicht. In finanzieller Hinsicht: Wir konnten die Umsatzerlöse sowie den Gewinn deutlich steigern und unsere Ziele dabei teilweise sogar übertreffen. Wir haben unsere branchenweit führende Profitabilität behauptet. Vor allem ist es uns gelungen, das Fundament für das beschleunigte mittelfristige Wachstum zu stärken. Ein wichtiger Beitrag hierzu ist der Launch unseres neuen Tochterunternehmens nyoo mit einem klaren Fokus auf bezahlbaren Wohnraum. Ich kenne keinen anderen Projektentwickler, der sich so vehement der gesellschaftlichen Herausforderung stellt, Bauen und Wohnen für eine breite Mitte der Gesellschaft erschwinglich zu machen.

Ich kenne keinen anderen  
Projektentwickler, der sich so  
vehement der gesellschaftlichen  
Herausforderung stellt.

**Kruno Crepulja**

Nicht zuletzt haben wir im vergangenen Jahr das klare Bekenntnis abgegeben, in puncto Nachhaltigkeit branchenweit der Vorreiter sein zu wollen. Und mehr als das: Wir belassen

es nicht bei Ankündigungen – wir lassen Worten Taten folgen. Darauf wird mein Vorstandskollege Dr. Foruhar Madjlessi noch näher eingehen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass wir mit großem Elan an unterschiedlichsten Stellen im Unternehmen wichtige Weichen für die Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells gestellt haben. Das stimmt mich sehr zuversichtlich für die Zukunft.

Natürlich mache ich keinen Hehl daraus, dass das Geschäftsjahr 2021 pandemiebedingt nicht alle Erwartungen erfüllt hat. Planungs- und Genehmigungsprozesse dauern insgesamt länger, als wir uns das wünschen würden. Das nimmt uns Geschwindigkeit beim zukünftigen Wachstum. Außerdem sollte man nicht außer Acht lassen, dass unsere Projektpipeline inzwischen auf ein Gesamtvolumen von 7,2 Mrd. Euro angewachsen ist. Das ist insgesamt eine hervorragende Ausgangsbasis für unseren weiteren Expansionskurs.

**Stichwort „bezahlbarer Wohnraum“ – welche Beweggründe gab es bei Instone Real Estate für diesen neuen, zusätzlichen Weg?**

**KRUNO CREPULJA** Unser Selbstverständnis ist es, wirtschaftliches Wachstum in Einklang zu bringen mit der gesellschaftlichen und auch ökologischen Verantwortung, die wir als einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands und börsennotiertes Unternehmen haben. Der Wohnraumangel ist eklatant, vor allem in Metropolregionen. Bis 2035 werden nach Berechnungen des Analyse-Unternehmens bulwiengesa allein in den sogenannten Core-Städten jährlich knapp 60.000 neue Wohnungen benötigt – dem gegenüber





stehen Fertigstellungen im Jahr 2020 von rund 45.500 Wohnungen. Zugleich ist der Anteil der geförderten Wohnungen kontinuierlich gesunken. 2002 waren es 2,5 Mio., 2019 nur noch 1,1 Mio. Verknappung treibt bekanntlich die Preise nach oben. Die Folge: Die Mietbelastung insbesondere in den wachsenden Ballungszentren ist mittlerweile enorm. So kann beispielsweise die monatliche Warmmiete für eine Vier-Zimmer-Wohnung in zentraler Düsseldorfer Lage durchaus 2.300 Euro und mehr betragen – Quadratmeterpreise von 20 Euro und mehr sind längst keine Seltenheit mehr. Unserer Meinung nach lässt sich die riesige Versorgungslücke langfristig und nachhaltig nur durch Neubau schließen, wobei die private Wohnungswirtschaft hier eine zentrale Rolle einnehmen sollte.

Durch nyoo verschaffen wir uns einen deutlichen Wettbewerbsvorsprung mit immensem Wachstumspotenzial.

#### Kruno Crepulja

Unser neues, innovatives Produkt ermöglicht es, die Mietbelastung um rund 30 bis 40 % zu reduzieren – und das an attraktiven B-Standorten bei guter Anbindung an die Kernstädte. Wie das funktioniert? Hier greifen eine ganze Reihe fein justierter Zahnräder intelligent und passgenau ineinander: maximale Standardisierung und Digitalisierung des Projektentwicklungs- und Bauprozesses,

smarte und kostenoptimierte Wohnkonzepte mit intelligenten Grundrissen sowie der Blick auf geringere Betriebskosten schon während der Planungsphase. Nicht zuletzt spielt der Grundstückspreis eine große Rolle. Dadurch können wir schneller, kostengünstiger und effektiver – aber trotzdem individuell und flexibel – akquirieren und planen. Ergänzt durch schnittstellenarme Workflows und Bauprozesse verschaffen wir uns so deutliche Wettbewerbsvorteile. So machen wir Wohnungsneubau bezahlbarer – und zwar ohne Abstriche bei der Qualität.

Schon im Jahr 2030 soll etwa die Hälfte aller von der Instone-Gruppe entwickelten Wohnungen aus dem Segment „Bezahlbarer Wohnraum“ stammen. Dieser Bereich ergänzt unser bestehendes Geschäftsmodell ideal und ist ein wesentlicher Pfeiler unserer Wachstumsstrategie. Wir sind uns sicher, dass dieses zusätzliche Angebot die Attraktivität unserer Dachmarke Instone Real Estate für Social-Impact- und ESG-orientierte Investoren steigern wird.

**Innovative Lösungen für eine effiziente, zeitgemäße Quartiersentwicklung sind aber nur die eine Seite der Medaille. Politische Rahmenbedingungen und das Zusammenspiel mit den Kommunen die andere.**

**KRUNO CREPULJA** Das ist zweifelsohne so. Umso mehr versuchen wir, im Sinne unserer Kunden, Investoren, Partner und Anteilseigner überall dort Einfluss zu nehmen, wo es uns möglich ist. Um in diesem Bild zu bleiben: Wir reklamieren für unsere Seite der Medaille, dass dort der Begriff „Innovationsführerschaft“ eingepreßt ist. Diesen Anspruch untermauert

Knapp

# 60.000

neue Wohnungen werden bis 2035 in den Core-Städten jährlich benötigt

beispielsweise unser Joint Venture mit namhaften Partnern. Mit dem gemeinsam gegründeten Unternehmen Beeboard verfolgen wir das Ziel, die zunehmend digitale Projektentwicklung auf das nächste Level zu heben, einen neuen Branchenstandard in der Bau- und Immobilienindustrie zu schaffen. Wir arbeiten mit Hochdruck daran, die Prozesse entlang der operativen Wertschöpfungskette transparenter zu machen und das Zusammenwirken aller Beteiligten erheblich zu vereinfachen. Wir werden effizienter und schneller – und auch hier gilt: all das ohne Einbußen beim bekannten Instone-Qualitätsniveau.

Was die andere Seite der Medaille betrifft, hat uns gerade die Pandemie deutlich vor Augen geführt, wie stark nicht beeinflussbare Faktoren das Marktumfeld spürbar beeinträchtigen können. Nach wie vor führen auch die mittelbaren Effekte der Pandemie zu den beschriebenen Verzögerungen bei den Baugenehmigungen und damit den Baustarts. Die globalen Auswirkungen auf die Lieferketten und die Folgen der Inflation gehen auch an Instone Real Estate nicht spurlos vorbei. Lieferengpässe wirken sich ebenfalls dämpfend auf die Geschäftsentwicklung aus.



Ein Pfund, mit dem Instone Real Estate wuchern kann, ist sicherlich der Branchenvorteil als verlässlicher Partner der Kommunen. Instone Real Estate hat sich den Ruf erarbeitet, zukunftsweisende Konzepte für urbanes Wohnen zu entwickeln und dabei die kommunalen Belange und Gegebenheiten einzubeziehen. Instone Real Estate bringt Werthaltigkeit, Lebensqualität und zeitgemäße Infrastrukturen in die Städte. Wir bauen für die Zukunft, reaktivieren brachliegende Flächen. Durch unsere hohe Kompetenz, gelebte Partnerschaft auf Augenhöhe, Zuverlässigkeit und gleichbleibend hohe Qualität haben wir im Laufe der Jahre großes Vertrauen – eine hervorragende Reputation – erworben.

Diese Stärken können aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Prozesse zur Baurechtschaffung auf kommunaler Ebene strukturell zunehmend komplexer und langwieriger werden. Deshalb begrüßen wir die erklärte Absicht der neuen Bundesregierung, Neubau in Deutschland zu fördern und Planungsprozesse zu beschleunigen. Zudem wäre es wünschenswert, dass der Bund ein klares, langfristiges Bekenntnis zur Förderung energieeffizienter Bauweisen abgibt. Wir brauchen verlässliche Rahmenbedingungen der Politik, um die angesichts globaler Unsicherheiten ohnehin schon nachlassende Investitionsbereitschaft zu stärken, möglichst umweltbewusstes Bauen gewährleisten und den Tausenden Wohnungssuchenden helfen zu können.

Um die angesprochene gesellschaftliche und ökologische Verantwortung übernehmen und mit Leben erfüllen zu können, bedarf es einer breiten Basis in der Belegschaft. Wie trägt der Vorstand dieses Selbstverständnis ins Team?

Uns war es extrem wichtig, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzubeziehen, um den „Instone-Spirit“ greifen und in Worte fassen zu können.

#### Andreas Gräf

**ANDREAS GRÄF** Das Wort „Selbstverständnis“ sagt es ja schon: Es handelt sich um eine innere Haltung, die jede Kollegin und jeder Kollege selbst entwickelt und vertritt. Unser Ansatz kann es demzufolge nicht sein, dem Team überzustülpen, was es zu denken hat. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das Unternehmen. Wenn wir also darüber sprechen, wofür Instone Real Estate steht, geht es letztlich darum, wofür die Mannschaft steht. Bei der operativen und strategischen Ausrichtung unseres Unternehmens setzen wir sehr stark auf die Elemente Kommunikation und Partizipation.

Erst kürzlich haben wir uns intensiv damit auseinandergesetzt, wofür Instone Real Estate steht und in Zukunft stehen soll, für welche Werte und Überzeugungen wir stehen, welche Visionen und Ziele wir haben. Wie gehen wir miteinander im Unternehmen





und mit unseren Kunden und Partnern um? Welche Ansprüche haben wir an unser Produkt – an unsere Arbeitsqualität? Was können wir besser machen? Wir haben uns wirklich viele Fragen gestellt. Und wenn ich „wir“ sage, meine ich damit nicht nur den Vorstand und die Führungskräfte. Uns war es extrem wichtig, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzubeziehen, um den „Instone-Spirit“ greifen und in Worte fassen zu können. Also haben wir all diese Fragen auch unseren Beschäftigten gestellt und sie im Rahmen einer Online-Kampagne um ihren Input gebeten.

**Hat der Input aus der Belegschaft zu Überraschungen geführt? Und lässt sich der „Instone-Spirit“ in einem Satz zusammenfassen?**

**ANDREAS GRÄF** Das Feedback unserer Belegschaft deckt sich im Wesentlichen mit dem, was auch wir im Vorstand für wichtig halten. Das ist erfreulich, denn das zeigt, dass es im Unternehmen einen breiten Konsens darüber gibt, wie wir bei Instone Real Estate „ticken“. Da unser Leitbild in die fünf Kategorien Sinnhaftigkeit, Mission, Vision, Leitsätze und Werte unterteilt ist, kann ein einzelner Satz den komplexen Themenstellungen nicht gerecht werden. Ich möchte exemplarisch zwei Botschaften herausgreifen, die unsere Philosophie gut widerspiegeln. Die eine lautet: „Mit innovativen Ideen schaffen wir nachhaltigen und bezahlbaren Lebensraum.“ Die andere: „Wir stellen die Profitabilität unseres Unternehmens sicher. Denn sie ist die Basis für unser Wachstum, für sichere Arbeitsplätze und unser gesellschaftliches und ökologisches Engagement.“ Das sind keine Marketing-Sprüche, sondern Aussagen, die auf dem Feedback der Beschäftigten basieren.

Ein sehr eindrucksvolles Beispiel für den besagten „Instone-Spirit“ ist übrigens unsere im vorigen Jahr ins Leben gerufene Spendenaktion „Instone bewegt“ zur Unterstützung der Opfer der Flutkatastrophe im Ahrtal. Binnen wenigen Wochen haben Hunderte Kolleginnen und Kollegen aus allen Unternehmensbereichen mit sportlichen Aktivitäten eifrig Geld eingesammelt. Ganze Abteilungen haben sich nach Feierabend zum gemeinsamen Joggen getroffen – für den guten Zweck und für die Gesundheit. Das von unseren Beschäftigten an den Tag gelegte Gemeinschaftsgefühl und das soziale Engagement waren buchstäblich bewegend.

**Es ist wiederholt der populäre Begriff „Nachhaltigkeit“ gefallen. Was bedeutet es für das Geschäftsmodell von Instone Real Estate, dass dieses häufig als „ESG“ abgekürzte Kriterium mittlerweile bei allen Stakeholdern eine so hohe Relevanz hat?**

**DR. FORUHR MADJLESSI** In der Tat ist „Nachhaltigkeit“ gewissermaßen ein Modewort geworden. Wir beziehen hier eine ganz klare Position. Es darf hier nicht um „Greenwashing“ gehen. Für uns bei Instone Real Estate ist unsere Glaubwürdigkeit ein hohes Gut. Wir haben ambitionierte Ziele, aber wir versprechen grundsätzlich nichts, was wir nicht halten können. Außerdem ist es nicht so, dass wir jetzt hektisch sämtliche Schalter umlegen müssen. ESG ist für uns ein fortlaufender Prozess, der schon vor vielen Jahren begonnen hat. Themen wie energetische Effizienz, CO<sub>2</sub>-Abdrücke, aber auch die Schaffung von sozialer Infrastruktur in Form von Kitas, Schulen und Quartiersplätzen, die einen gemeinsamen Treffpunkt für die neuen Bewohner darstellen – all das hat bei unseren Projekten

seit Langem hohe Priorität. Es kommt nicht von ungefähr, dass die renommierte ESG-Ratingagentur Sustainalytics uns kürzlich auf Anhieb eine Spitzenbewertung verliehen und uns bei den globalen Immobilienentwicklern unter den Top 2 % eingestuft hat.

**Nur wer die Ziele des Unternehmens kennt, kann sich mit ihnen identifizieren.**

**Andreas Gräf**

Wir richten unser Geschäftsmodell und unsere Prozesse sukzessive noch stärker auf ESG-Gesichtspunkte aus und entwickeln unsere fest in der Unternehmensausrichtung verankerte Nachhaltigkeitsstrategie kontinuierlich weiter. Auch mit diesem Geschäftsbericht haben wir die Transparenz hinsichtlich unserer „Net Zero“-Strategie noch einmal deutlich erhöht. Der Treiber dabei ist die tiefe Überzeugung, dass solche Maßnahmen notwendig und richtig sind. Gleichzeitig nehmen wir natürlich wahr, dass über alle unsere Stakeholder verteilt der Wunsch stark ausgeprägt ist, mehr in Nachhaltigkeit zu investieren. Sowohl auf der Produktnachfrageseite als auch bei den Gesprächen mit unseren Investoren und sogar bei der Fremdfinanzierung werden ESG-Themen laufend nachgefragt. Es ist kein Bonus, sich mit ESG zu befassen – es ist ein Malus, es nicht zu tun. Wir sind davon überzeugt, dass die Nachhaltigkeitsperformance unseres Unternehmens entscheidend für unseren langfristigen wirtschaftlichen Erfolg und unsere Wettbewerbsfähigkeit ist.



**Nachhaltigkeit hat viele Facetten, sie umfasst ökologische und soziale Aspekte ebenso wie die Art der Unternehmensführung. Welche Ziele verfolgt Instone Real Estate konkret?**

**DR. FORUHAR MADJLESSI** Angesichts der Komplexität und der Vielfalt der ESG-Aufgabenstellungen möchte ich an dieser Stelle nur einige wichtige Punkte herausgreifen. Beginnen wir mit „E“ für „Environmental“ beziehungsweise Umweltschutz: Wir haben uns ehrgeizige Ziele gesteckt und unterstützen die Klimaziele der EU, der Bundesregierung sowie der Vereinten Nationen. Der Gebäudesektor hat derzeit einen Anteil von etwa 40 % an den weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen und trägt dementsprechend zum Klimawandel bei. Gemeinsam mit unseren Geschäftspartnern werden wir deshalb die Dekarbonisierung des Bau- und Gebäudesektors entschlos-

sen vorantreiben und unseren Ressourcenverbrauch und die Emissionen spürbar senken. Ein Zwischenschritt: Bis zum Jahr 2030 werden wir den Anteil der Instone-Projekte, die eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energiequelle aufweisen – wie zum Beispiel Wärmepumpen und Geothermie-Anlagen – von aktuell rund zwölf auf mindestens 40 % erhöhen. Wir haben uns vorgenommen, ab 2045 entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette klimaneutral zu wirtschaften.

Unser Anspruch ist es, auf diesem Gebiet Vorreiter in unserer Branche zu sein – auch, um Marktbegleiter zu motivieren, aktiv zu werden. Wir setzen viele Hebel in Bewegung, um unsere ambitionierten Klimaziele zu erreichen. Das beinhaltet natürlich auch, dass wir uns intensiv damit befassen, inwieweit wir im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit zum Klimaschutz beitragen können. So haben wir unsere Bemühungen zum Messen unseres Treibhausgas-Fußabdrucks deutlich verschärft. Bis zum Jahr 2045 streben wir eine Netto-null-Klimabilanz an und haben unsere Daten zur Zertifizierung an die global agierende SBT-Initiative übermittelt. Die Treibhausgas-Emissionen, die zum Beispiel durch unsere Firmenfahrzeuge oder angemieteten Bürogebäude entstehen, werden wir in Scope 1 und 2 gemäß Green Gas House Protocol bis zum Jahr 2030 zunächst um rund 40 % reduzieren.

Was das „S“ für „Social“ und das „G“ wie „Governance“ anbetrifft, haben meine Vorstandskollegen bereits dargelegt, dass wir allen Aspekten nachhaltigen Agierens große Beachtung schenken. Mit unserem starken Fokus auf bezahlbaren Wohnraum und ganzheitlichen Wohnquartieren widmen wir uns

wichtigen gesellschaftlichen Themen, steigern die Lebensqualität und die Attraktivität von Kommunen. Zudem leben wir eine von Respekt, Vertrauen und Transparenz geprägte Unternehmenskultur, in der jegliche Form von Diskriminierung keinen Platz hat. Sie sagen völlig zu Recht: Nachhaltigkeit hat viele Facetten.

Für uns bei Instone Real Estate ist unsere Glaubwürdigkeit ein hohes Gut.

**Dr. Foruhar Madjlessi**

**Im Immobiliensektor sorgt die Errichtung von Gebäuden für die größte Umweltbelastung, weil die Herstellung benötigter Baustoffe wie Beton CO<sub>2</sub>-Emissionen erzeugt. Wie kann es vor diesem Hintergrund überhaupt funktionieren, ab 2045 Neubauten komplett klimaneutral zu erstellen? Welche Rolle spielen dabei neue Technologien oder Ausgleichsmaßnahmen?**

**DR. FORUHAR MADJLESSI** Genau das meine ich mit den „vielen Hebeln“. Wir wollen das bestmögliche Zusammenspiel unterschiedlicher Lösungen erreichen. Deshalb befassen wir uns intensiv mit neuen Technologien, mit denen sich Baustoffe umweltfreundlicher herstellen lassen. Auch alternative Werkstoffe wie beispielsweise Holz schauen wir uns genau an. Natürlich müssen dabei wichtige Faktoren wie Statik, Dämmung oder Brandschutz berücksichtigt werden. Auch die Politik der kleinen Schritte ist ein sinnvoller Weg – etwa indem Holz- statt Kunststofffenster verwendet werden.



Die Steigerung der Energieeffizienz im fertiggestellten Gebäude ist, wie schon angeführt, ein weiterer wichtiger Punkt. Die ökologisch verträgliche Gestaltung des Projektumfelds und Maßnahmen wie Baumpflanzungen spielen ebenfalls eine Rolle. Wir glauben daran, dass genau dieses passgenaue Zusammenwirken aus innovativen Technologien, verbesserten Prozessen bei Planung und Bau, alternativen Materialien sowie einem veränderten Energiemix uns perspektivisch zum Ziel der Klimaneutralität führen wird. Aber natürlich können wir das nicht komplett allein schaffen. Aus diesem Grund sind wir mit anderen relevanten Branchen wie der Energiewirtschaft, Baustoffherstellern und dem ein oder anderen Start-up im intensiven Austausch, um die bestmöglichen Wege gemeinsam beschreiten zu können.

**Es wurde 2021 viel erreicht. Womit der Vorstand sicherlich nicht zufrieden sein kann, ist die negative Entwicklung des Instone-Aktienkurses. Wie sind die Entwicklung und die weitere Perspektive einzuordnen?**

**DR. FORUHAR MADJLESSI** Mit der Entwicklung des Aktienkurses können wir natürlich überhaupt nicht zufrieden sein. Die bereits beschriebenen negativen Auswirkungen der Pandemie und die Verzögerungen bei den Planungsprozessen kosten uns Wachstumsgeschwindigkeit. Dieser Entwicklung mussten wir in unserer Finanzprognose Rechnung tragen. Das hat für Enttäuschungen bei den Investoren gesorgt. Ganz wesentlich ist aber – und das wird allgemein anerkannt –, dass unser Geschäftsmodell weiterhin intakt ist und die fundamentalen Rahmenbedingungen von der Angebots- und Nachfrageseite günstig

bleiben. Unser Geschäftsmodell bleibt ein Kernprofiteur von dem Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien in Deutschland. Wir gehen dabei auch von weiter steigenden Immobilienpreisen aus. Diese positive Sicht wird beispielsweise auch von den Finanzanalysten, die uns eng verfolgen, geteilt. So vergeben die Analysten derzeit ausschließlich Kaufempfehlungen für die Aktie mit durchschnittlichen Kurszielen, die deutlich oberhalb des aktuellen Aktienkurses liegen.

**Welche Gründe sprechen für den langfristigen Erfolg Ihres Geschäftsmodells?**

**KRUNO CREPULJA** Wie dargelegt ist die Nachfrage nach Wohnraum deutlich höher als das Angebot. Aber die Nachfrage wird noch weiter zunehmen, denn die Zahl der Haushalte in Deutschland wächst auch aufgrund der Nettozuwanderung kontinuierlich. Deutschlandweit werden nach Einschätzung des Instituts der deutschen Wirtschaft bis 2025 jährlich rund 308.000 neue Wohnungen benötigt. Die Menschen zieht es vor allem in die urbanen Regionen. Aus Kostengründen und aufgrund der zunehmenden Flexibilisierung der Arbeitswelt, etwa in Form von Homeoffice-Modellen, werden für immer mehr Wohnungssuchende auch die Randregionen der Metropolen interessant. Mit nyoo haben wir uns optimal auf diese Entwicklung eingestellt. Es wurde über viele Jahre zu wenig gebaut – das wird noch eine sehr lange Zeit für eine immense Nachfrage und weiter steigende Preise sorgen. Hinzu kommt, dass aufgrund der Unsicherheiten am Kapitalmarkt für immer mehr Menschen eine Immobilie als Wertanlage an Bedeutung gewinnt.

**Zum Abschluss – wie würde jeder von Ihnen in ein, zwei Sätzen zusammenfassen, was ihm persönlich bei der Weiterentwicklung des Unternehmens wichtig ist?**

**KRUNO CREPULJA** Allen Erfolgen zum Trotz gilt es, die Ärmel hochzukrempeln und mit aller Kraft und Entschlossenheit den eingeschlagenen Wachstumskurs voranzutreiben. Wo wir führend sind, müssen wir den Abstand zum Wettbewerb weiter vergrößern. Wo wir gut sind, müssen wir besser werden.

**ANDREAS GRÄF** Die Pandemie hat uns eindrucksvoll gezeigt, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch unter schwierigen Rahmenbedingungen Spitzenleistungen erzielen. Das ist nicht selbstverständlich. Wir werden deshalb nicht nachlassen, die Mitarbeiterzufriedenheit weiter zu verbessern, Talente zu fördern und Prozesse zu optimieren. Unsere Unternehmenskultur ist unser Herzstück.

**DR. FORUHAR MADJLESSI** Nachhaltigkeit ist bei uns keine Marketing-Floskel. Das müssen wir jeden Tag aufs Neue unter Beweis stellen – mit Taten, nicht mit Worten.

Unter die Top

2%

bei den globalen Immobilienentwicklern wurde Instone Real Estate von der renommierten ESG-Ratingagentur Sustainalytics eingestuft

DER INVESTOR

# VERTRAUEN UND VERLÄSSLICHKEIT

GESCHÄFTSBERICHT 2021

INSTONE REAL ESTATE



1

**1** Blick auf das zukünftige Quartier „Westville“, das derzeit im Frankfurter Gallus-Viertel entsteht

**Die Bayerische Versorgungskammer – die größte öffentlich-rechtliche Versorgungsgruppe in Deutschland – weiß die Zusammenarbeit mit Instone Real Estate zu schätzen.**

A

Is größte öffentlich-rechtliche Versorgungsgruppe Deutschlands beherbergt die Bayerische Versorgungskammer (BVK) mit Sitz in München zwölf berufsständische und kommunale Altersversorgungseinrichtungen unter ihrem Dach. Allein in Bayern hat etwa jeder fünfte Haushalt Ansprüche auf Leistungen der BVK. Das ist mit einer großen Verantwortung verbunden und erfordert Investments mit Weitsicht. Nicht erst seit Corona und schrumpfenden Renditen am Kapitalmarkt setzt die in ihrer Form einzigartige Symbiose aus staatlicher Oberbehörde und modernem Wirtschaftsunternehmen auf Immobilien – und auf Wohnquartiere „made by Instone“ – als Anlageform.

„In den vergangenen zehn Jahren ist die Immobilien-Quote in unserem Anlage-Portfolio von fünf auf rund 23 % gestiegen“, berichtet Christoph Geirhos, Leiter des Immobilien-Portfoliomanagements bei der BVK. Diesen Anstieg belegt eine eindrucksvolle Zahl: Der Wert des Immobilienvermögens der Versorgungskammer beläuft sich inzwischen auf

rund 33 Mrd. Euro (Stand November 2021). Etwa die Hälfte der Objekte sowohl für gewerbliche als auch Wohnnutzung ist außerhalb Deutschlands rund um den Globus verteilt. Die BVK, bei der mehr als 1.400 Menschen beschäftigt sind, kauft die Immobilien und vermietet sie dann an Unternehmen, Institutionen oder Privatleute.

Insgesamt vier derzeit noch im Bau befindliche Wohnquartiere in attraktiven deutschen Großstädten haben die bayerischen Kapitalanlageexperten in den vergangenen Jahren ganz oder in Teilen von Instone Real Estate erworben. So entsteht im angesagten Gallus-Viertel in Frankfurt am Main mit dem Projekt „Westville“ eines der größten neuen Quartiere der Mainmetropole mit mehr als 1.200 Wohnungen. Ebenfalls in Frankfurt am Main, im sogenannten Schönhof-Viertel im Stadtteil Bockenheim, hat sich die BVK 190 Wohnungen auf dem Baufeld „Core Living“ gesichert. Nach aktuellem Stand sollen diese Vorhaben allesamt 2024 abgeschlossen sein, während der Erstbezug der 250 Wohnungen im Projekt „City Prag – Wohnen am Theaterviertel“ im Stuttgarter Zentrum schon im Jahr 2022 vorgesehen ist. Hinzu kommen 275 der







**1** Bereits 2021 wurden 275 Wohnungen im Bonner „west.side“ an die BVK übergeben

**2** Christoph Geirhos ist für die Leitung des Immobilien-Portfolio-managements bei der BVK zuständig



insgesamt 550 Wohneinheiten des Projekts „west.side“ in Bonn-Endenich, die bereits im Jahr 2021 an die BVK übergeben wurden.

Dass die BVK zum wiederholten Male von Instone Real Estate Wohnprojekte erworben hat, noch bevor diese überhaupt realisiert waren, setzt großes Vertrauen voraus. Ein Vertrauen, das einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands nicht enttäuscht. „Eine partnerschaftliche Zusammenarbeit ist uns extrem wichtig“, erläutert Christoph Geirhos. Dies zeigt sich seinen Worten zufolge „vor allem im sehr engen Dialog in der drei bis fünf Jahre währenden Phase von den ersten Sondierungsgesprächen über die Vertragsgestaltung und den Baufortschritt bis hin zur Übergabe“.

Doch wie funktioniert die Zusammenarbeit zwischen Entwickler und Investor eigentlich in der Praxis? „Am Anfang steht immer die Projektidee, die uns Instone Real Estate vorstellt“, schildert Christoph Geirhos. Zu den Kriterien für ein wirtschaftlich interessantes

»

Wir wissen es zu schätzen, dass wir Gehör finden, es ein ausgeprägtes Verständnis für unsere Sichtweisen und Bedürfnisse gibt.

«

Investment zählen für ihn und sein Team natürlich die Standortwahl, das architektonische Gesamtkonzept sowie Aspekte der Nachhaltigkeit, wie beispielsweise die Energieeffizienz – aber nicht nur: „Die Verlässlichkeit unserer Partner hat für uns hohe Priorität. Durch monatliche Bau-Jour-fixes ist mit Instone Real Estate ein sehr intensiver und konstruktiver Austausch gewährleistet.“ Dass dabei durchaus auch mal kontrovers erörtert werde, ob geplante Neubauwohnungen jeweils mit oder ohne Einbauküche vermietet werden sollen, gehöre dazu, nennt der Immobilien-Portfoliomanager-Profi exemplarisch einen Diskussionspunkt. Sollen eher Familien oder Singles als Mieter angesprochen werden? Ist die Infrastruktur in Form von Nahversorgern, Kitas, Schulen oder der Verkehrsanbindung gut genug? Auch bei solchen Fragen bringt sich die BVK aktiv mit ihren Vorstellungen in die komplexe Projektentwicklung ein. „Wir wissen es zu schätzen, dass wir Gehör finden, es ein ausgeprägtes Verständnis für unsere Sichtweisen und Bedürfnisse gibt“, sagt Christoph Geirhos.



DER KOMMUNALE PARTNER

# GUTES MITEINANDER FÜR LEBENSWERTE STÄDTE

**Cornelia Zuschke ist Baudezernentin der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Sie ist damit zuständig für eines der am dichtesten besiedelten urbanen Zentren in Deutschland. Im Interview gibt sie Einblicke in ihre Arbeit im Spannungsfeld von gegenläufigen Ansprüchen, Wünschen und Machbarkeiten.**



1

**Frau Zuschke, welche Chancen und Herausforderungen begegnen Ihnen als Baudezernentin von Düsseldorf?**

**CORNELIA ZUSCHKE** Die größte Herausforderung bei Quartiersentwicklungen ist, nicht auf die reine Entwicklung von Masse zu setzen, sondern echte Qualität in Prozess und Ergebnis zu entwickeln. Was mir auffällt: In vielen Bereichen, sei es Mobilität und öffentlicher Raum oder Wohnen und Arbeiten, herrschen oft Gegensätze, die sich nicht einfach auflösen lassen. Ein Beispiel: Wir brauchen schnell viele Wohnungen. Nun lernen wir aus der Pandemie aber, dass wir ebenfalls viel mehr städtischen Freiraum benötigen, ein dichtes Netz von Gemeinwohleinrichtungen im unmittelbaren Umfeld und in neuen Quartieren. Diese Bedürfnisse stehen sich gegenüber und wollen dennoch miteinander gelöst sein – am besten gleichzeitig und jeweils zu 100 %. Genau das steht im Zentrum meiner Profession, der Ausgleich all dieser Belange mit dem Ergebnis einer menschlichen und lebenswerten Stadt in bester Qualität. Ein gigantischer Anspruch – aber auch eine großartige Aufgabe!

**1** Cornelia Zuschke ist seit 2016 Baudezernentin der Stadt Düsseldorf



2

**2 Als Baudezernentin ist stets der Blick für das große Ganze gefragt**

Lösen Sie diese Aufgabe als Kommune allein oder gehen Sie mit anderen Städten und Kreisen Partnerschaften ein?

**CORNELIA ZUSCHKE** Das Bewusstsein, dass man Herausforderungen am besten gemeinsam meistert, ist auf jeden Fall vorhanden. In der Planung und Mobilität sind wir Nachbarn gut vernetzt. Ob das jetzt bis ins Kleinste immer gelebt wird, steht auf einem anderen Blatt, aber wir sind auf einem guten Weg. Eine der schönsten und fruchtbarsten gemeinsamen Bestrebungen ist das Regio-Netzwerk der Großstädte Duisburg, Düsseldorf und Krefeld, der angrenzenden Städte Meerbusch und Ratingen sowie des Kreises Mettmann. Dort haben wir jeweils eigene Flächen eingebracht und wollen im Verbund Wohnraum entwickeln, Infrastruktur schaffen und Mobilitätsprojekte angehen. Jeder in eigener Verantwortung, aber gemeinsamer Regie. Da merkt man eben, dass es nicht reicht, von regionaler Zusammenarbeit zu sprechen, man muss sie auch leben und projektbezogen umsetzen.

Welche städtebaulichen Trends beobachten Sie?

**CORNELIA ZUSCHKE** Der bedeutendste Trend, den ich sehe, ist die Abkehr von der segregierten Stadt, und zwar in der Praxis und nicht mehr nur in der Diskussion. Wir mischen wieder und da kommt uns die Digitalisierung mit ihren neuen Arbeits- und Mobilitätswelten sehr

»

Der bedeutendste Trend, den ich sehe, ist die Abkehr von der segregierten Stadt, und zwar in der Praxis und nicht mehr nur in der Diskussion.

«

entgegen. Wir möchten in den Städten nicht mehr alles fein säuberlich ordnen nach Gewerbe, Industrie, Schulen und Wohnraum. Heute strebt man nach einem multicodeierten, multifunktionalen Zusammenschluss unterschiedlichster Nutzungen und einem gemeinsamen öffentlichen Raum für alle. Dem steht in manchen Bereichen allerdings ein Absolutheitsanspruch in der Gesetzgebung entgegen, der aus der Zeit gefallen ist. Schauen Sie sich nur einmal die technische Anleitung zum Schutz vor Lärm an: Sie verbietet die direkten Nachbarschaften von Gewerbe- und Wohngebieten, erlaubt jedoch ein neues Wohngebiet an einer hochbelasteten Verkehrsanlage. Das ist schon absurd. Ein weiterer Trend ist ein Umdenken beim Thema Nachverdichtung, dort erkennen wir heute

zunehmend Grenzen und auch neue Möglichkeiten. Wenn wir immer noch mehr in die Städte hineinbauen, dann geschieht das irgendwann gegen das Interesse der Menschen, die dort bereits leben. Wir können nachverdichten, aber dann müssen wir auch mehr Freiraum schaffen oder beispielsweise auch Erdgeschosse mit Gemeinwohleinrichtungen und Daseinsbausteinen durchsetzen. Für die integrierte, inklusive Stadt muss man alles stets mitbedenken.

**Wie stellen Sie denn sicher, dass Bedürfnisse, Ansprüche und Wünsche der Stadtbewohner gewahrt bleiben? Wo ist die Bürgerbeteiligung unverzichtbar, wo sehen Sie Grenzen für Beteiligungsverfahren?**

**CORNELIA ZUSCHKE** Beteiligung ist wichtig und vielschichtig, es gibt Grenzen – und zugleich auch wieder nicht. Jeder Prozess und jede Phase eines Projekts sind anders. Ich bin mit dem Grundsatz aufgewachsen, dass jede Meinung auf den Tisch darf, aber damit noch lange nicht jeder recht hat. Diesen Grundsatz habe ich verinnerlicht, und er trifft auch auf Beteiligungsverfahren zu. Vor Kurzem habe ich eine Vorlesung an der RWTH Aachen für angehende Stadtplanende gehalten. Dabei ging es unter anderem auch um Beteiligungsverfahren. Wir haben den jungen Studierenden deutlich gemacht, dass sie sich bloß nicht in ihrer Fachkompetenz zurücknehmen dürfen. Sie müssen die Dinge erfassen und ernst nehmen, aber sich durch das Beteiligten nicht ersetzen lassen. Fachliche Kompetenz übersetzt Beteiligung in Pläne und Handlungsoptionen. Bürgerbeteiligungen sind kein Wunschkonzert, sondern ein Meinungsaustausch und das Einspielen einer

unmittelbaren ortsbezogenen Kompetenz. Wir Stadtplanenden müssen zuhören, verstehen, hinterfragen, moderieren – gerade wenn sehr viele Meinungen zusammenlaufen – und handeln. Wir sind dann gefragt, wenn es um die Übersetzung von Wünschen und Meinungen in Konzepte und Lösungen geht, und wir müssen am Ende auch die Entscheidungen vortragen und begleiten. Und diese Entscheidung trifft am Ende nicht derjenige, der am lautesten schreit, die Entscheidung ist ein Ergebnis demokratischer Prozesse und fachlicher Vorbereitung. Wenn man das berücksichtigt und allen Beteiligten transparent vermittelt, dann funktioniert Beteiligung sehr gut.

**Welche Rolle spielt das Thema „bezahlbares Wohnen“ in der Stadtplanung? Wo sehen Sie Chancen und welche Herausforderungen müssen Sie meistern?**

**CORNELIA ZUSCHKE** Wir haben in Düsseldorf mit dem „Handlungskonzept Wohnen“ (HKW) ein wirklich gut funktionierendes Instrument. Damit werden bei bauleitplanerischen Prozessen 40% für sozial geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau reserviert. Das sogenannte HKW wird derzeit novelliert und soll mit unseren Partnern in der Wohnungs- und Bauwirtschaft weiter diskutiert werden. Leider sind uns Flächen, für die entsprechend Baurecht geschaffen wurde, durch Marktvorgänge abhandengekommen, die wir als Politik nicht beeinflussen konnten. Diese Flächen fehlen nun in der Bilanz, das ärgert mich schon. Aber es gibt auch viele zuverlässige Partner.

&gt;&gt;

**Wir in der Stadtplanung müssen zuhören, verstehen, hinterfragen, moderieren und handeln.**

&lt;&lt;

3



**3** Blick auf den Rhein in Düsseldorf – einen der wichtigsten Flüsse Europas



Welche Konzepte und Eigenschaften müssen Projektentwickler für eine gute gemeinsame Zusammenarbeit mitbringen?

**CORNELIA ZUSCHKE** Man braucht in allen Phasen eines Projekts Kompetenz und Projektmanagementfähigkeiten, um komplexe Prozesse unter einen Hut zu bekommen, und es braucht ein gemeinsames Wertebewusstsein. Aber das Wichtigste ist der Wille, Wohn- und Lebensräume zu schaffen und nicht einfach nur Profit zu machen. In einer Stadt sollte man Werte schaffen, die einen selbst überdauern, denn für die Menschen, die irgendwann einmal in die neuen Quartiere und Gebäude einziehen, ist das schließlich Heimat. Wenn sich Stadt und Investor darüber einig sind, kann eigentlich nicht viel schief laufen. Wichtig ist, dass etwas ganz Solides, Nachhaltiges und für die Menschen Nutzbares in die Stadt eingespielt wird, ein Jahresring, wenn sie so wollen, der die Stadt lange prägt.

Wie haben Sie denn Instone Real Estate als Projektpartner kennengelernt? Werden wir Ihren Ansprüchen gerecht?

**CORNELIA ZUSCHKE** Ich kann mich noch gut daran erinnern, wie ich zu Beginn meiner Amtszeit Instone Real Estate im Zusammenhang mit verschiedenen Projekten kennenlernte. Damals haben mich Ihre Kollegen aus Nordrhein-Westfalen auf eine Düsseldorf-Tour mitgenommen, um mir die Instone-Objekte zu zeigen – wir sind vom Süden von Unterbach aus durch das Stadtgebiet gefahren bis ins Linksrheinische. Ich sehe mich noch heute mit ihnen am Fenster stehen, oben im Belvedere, wir blickten auf die Stadt und

4 **Stadtentwicklungspolitik findet auch am persönlichen Arbeitsplatz statt**

»

## Das Wichtigste ist der Wille, Wohn- und Lebensräume zu schaffen.

«

haben gemeinsam überlegt, wie wir sie individueller und vernetzter weiterentwickeln könnten, wie unterschiedliche Qualitäten in Quartiere eingepflegt werden und wie wir Nachbarschaften besser managen können. Wir haben auch für ein interkommunales Verkehrsproblem eine für zwei Städte und ihre Projektgesellschaft taugliche Lösung gefunden, das ist bemerkenswert! Und so erlebe ich insgesamt die Zusammenarbeit mit Instone Real Estate als Partnerschaft mit



4



**CORNELIA ZUSCHKE**

Seit September 2016 ist Cornelia Zuschke Dezernentin für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Von 2014 bis 2016 war die Dipl.-Ing. Architektin zuständige Bau- und Verkehrsdezernentin in Darmstadt. Davor lag ihr Tätigkeitsbereich seit 1990 in Fulda, unter anderem ab 2000 als Baudezernentin.

einem Entwickler, der über das reine Geschäft hinaus ein Interesse an den Lebensräumen und Stadtquartieren hat, die er realisiert, und an der Umgebung, die davon betroffen ist. Was ich insgesamt wichtig finde bei unseren Projektpartnern, ist das Denken über Grenzen hinaus, die Lust an flexiblen urbanen Lösungen. Auch Kooperationsmodelle zum Beispiel sind aus meiner Sicht sehr spannend, wenn sich verschiedene Player des Marktes gemeinsam mit Immobilien beschäftigen, sich abstimmen und kooperativ Risiken tragen, aber eben auch eine gemeinsame Vision für ein Quartier haben.

**Frau Zuschke, wir bedanken uns für das Gespräch!**

DAS SOZIALE UMFELD

# Inklusiv Wohnen und Leben im Quartier

Bunt und vielfältig, so wünschen sich viele Menschen ihr soziales Umfeld. Und das gelingt – wenn Akteure aus dem sozialen Bereich, den Kommunen und der Privatwirtschaft gut zusammenarbeiten.



**1** Bernhard Hösch, Leiter Unternehmensentwicklung/ Neue Landkreise Nord bei der Stiftung Liebenau

**2** Die Stiftung Liebenau hat es sich unter anderem zur Aufgabe gemacht, Teilhabe von Menschen mit Behinderung zu fördern



1

### Ein besonderes Wohnprojekt entsteht in Rottenburg am Neckar

Dass es anders gehen kann, weiß Bernhard Hösch, Leiter Unternehmensentwicklung/ Neue Landkreise Nord bei der Stiftung Liebenau. „Unsere Stiftung arbeitet an einer bunten und vielfältigen Gesellschaft, sie fördert Teilhabe und schafft Strukturen, die Inklusion ermöglichen. Menschen mit Handicap haben ein verbürgtes Menschenrecht auf Integration und Teilhabe. Wenn uns dies gelingt, profitiert davon die gesamte Gesellschaft.“

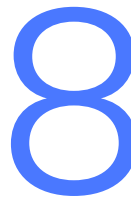
Wie aber lässt sich dies erreichen? Ein Blick nach Rottenburg am Neckar gibt darauf Antwort. Dort entwickelt Instone Real Estate das Neckar.Au Viertel – ein modernes urbanes Konzept aus vielfältigem Wohnraum, Arbeitsmöglichkeiten und

»

**Wir sind nur gut als Gesellschaft, wenn wir bunt sind.**

«

„Die volle und wirksame Teilhabe an der Gesellschaft und Einbeziehung in die Gesellschaft“ – dieses Grundrecht garantiert Artikel 3c der UN-Behindertenrechtskonvention, die 2008 in Kraft trat und auch Teil der deutschen Gesetzgebung ist. Schaut man sich jedoch in den urbanen Zentren Deutschlands um, so merkt man schnell: Menschen mit Behinderungen sind oft unsichtbar im Straßenbild. Noch immer werden insbesondere Kinder und junge Erwachsene in Fachzentren untergebracht; das Angebot an Wohngruppen, Wohngemeinschaften und anderen besonderen Wohnformen ist in Deutschland vergleichsweise gering. Die allgemeine Knappheit von Wohnungen in urbanen Räumen verschärft dabei die Lage im geförderten Wohnungsbau noch.



**barrierefreie  
Wohnungen**



2





1

### 1 Die Standortfaktoren im Quartier sind ideal



familienfreundlichen Angeboten mit einem gemeinsamen Quartiersplatz im Zentrum. In diesem Viertel wird auch eine besondere Wohnform für Menschen mit Unterstützungsbedarf entstehen, auf Anregung von FUNKE Tübingen e. V., getragen von der Stiftung Liebenau, ermöglicht von der Stadt Rottenburg am Neckar – und eben realisiert von Instone Real Estate. „Die Elterninitiative FUNKE war schon lange auf der Suche nach geeigneten Wohnungen für ihre neurologisch erkrankten Kinder“, erläutert Hösch. „Der Sozialdezernent des Landkreises Tübingen kam gemeinsam mit FUNKE auf uns als Stiftung zu, denn es war klar: Der Landkreis wollte mit uns als Partner endlich ein solches Angebot schaffen.“

Die Standortfaktoren im neu entstehenden Quartier sind ideal dafür. Das Haus, der Innenhof sowie das Quartier mit zentralem Quartiersplatz und Geschäften bieten zahlreiche Möglichkeiten für die Bewohner, sich zu begegnen, miteinander ins Gespräch zu kommen und den Alltag zu teilen. 24 Menschen mit Beeinträchtigungen werden dort in bedarfsgerechten Wohnungen ein Leben in Selbstbestimmung und mit professioneller Begleitung führen – mittendrin und als Teil einer neu entstehenden diversen Nachbarschaft.

»

## Je normaler wir mit dem Thema Behinderung umgehen, desto stärker tragen wir es in die Mitte der Gesellschaft.

«



12

Wohnungen auf  
5 Etagen

2



2 Seit 1870 ist das Schloss Liebenau in Meckenbeuren im Bodenseekreis Heimat der Stiftung

### Wenn alle an einem Strang ziehen

Es ist dem Willen aller Beteiligten zu verdanken, dass dieses Projekt im Rahmen einer privatwirtschaftlichen Immobilienentwicklung umgesetzt werden kann. Von jeder Seite waren und sind Kompromisse nötig, um die Idee von integrativem Leben Wirklichkeit werden zu lassen. So musste die Kommune das Wohnprojekt als soziales Wohnen anerkennen, damit Instone Real Estate damit seine Quote an gefördertem Wohnraum erfüllen konnte – obwohl die Bewohner nicht direkt Wohngeld beziehen und die Wohnungen nicht als Sozialwohnungen an die Stiftung verkauft werden.

Instone Real Estate zeigte Kompromissbereitschaft bei der Planung und Umsetzung: Natürlich benötigen Wohnungen für Menschen mit Behinderungen andere Grundrisse und Infrastrukturen, als man sie aus dem klassischen Wohnungsbau kennt, wo definierte



1



2

**1** Das Gebäude im Hintergrund gehört zum Wohnprojekt der Stiftung Liebenau in Rottenburg

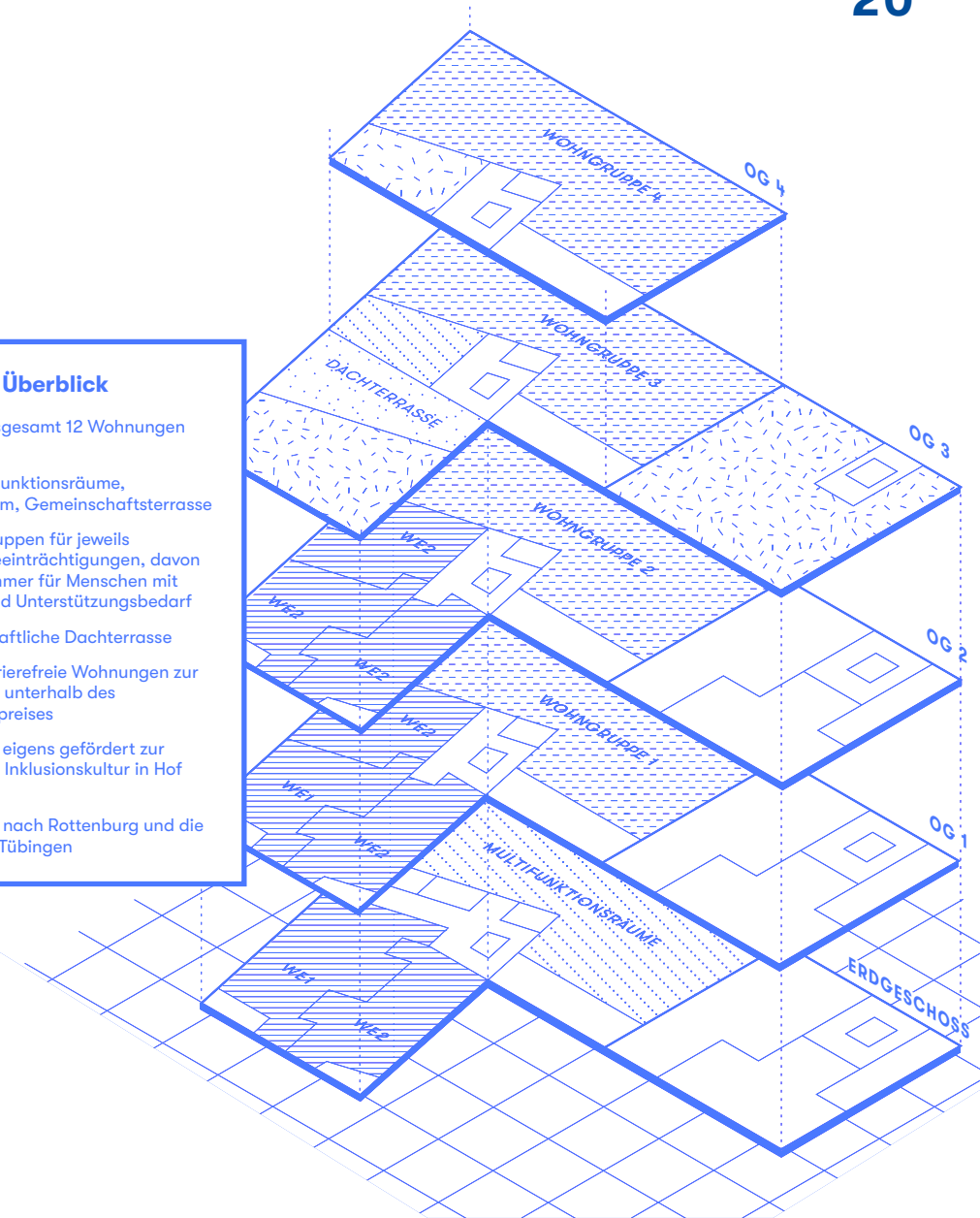
**2** Der Blick fürs Detail ist ein wichtiger Baustein für den gesamten Planungsprozess

Standards über die Wirtschaftlichkeit entscheiden. Und schließlich musste auch die Stiftung bereit sein, das Projekt anders anzugehen, als sie es üblicherweise gewohnt ist. „Das war für mich ganz neu, dass ich nicht mit den Planern direkt am Tisch saß“, erläutert Bernhard Hösch. „Und es gab auch vertragsrechtliche Herausforderungen, die wir meistern mussten.“ Insgesamt ein herausfordernder Prozess, der allen Seiten viel Mut zu Neuem abverlangte.

**Das Projekt im Überblick**

- Wohnhaus mit insgesamt 12 Wohnungen auf 5 Etagen
- EG: Dienst- und Funktionsräume, Multifunktionsraum, Gemeinschaftsterrasse
- OG 1–4: Wohngruppen für jeweils 6 Personen mit Beeinträchtigungen, davon jeweils 2 Einzelzimmer für Menschen mit hohem Pflege- und Unterstützungsbedarf
- OG 3: gemeinschaftliche Dachterrasse
- Westflügel: 8 barrierefreie Wohnungen zur freien Vermietung unterhalb des ortsüblichen Mietpreises
- Inklusionsprojekt: eigens gefördert zur Entwicklung einer Inklusionskultur in Hof und Quartier
- ÖPNV-Anbindung nach Rottenburg und die Universitätsstadt Tübingen

Wohnen und Leben sind prägende Bestandteile unseres Alltags, genauso wie Arbeit und Freizeit. Und das macht das Quartier so besonders: Es ist als Raum für vielfältige Lebensentwürfe geplant in Nachbarschaften, die ganz neu entstehen. Beste Voraussetzung also für das inklusive Wohnprojekt der Stiftung Liebenau und der Elterninitiative FUNKE. „Wir schaffen mit Kommunen und Akteuren aus der Bauwirtschaft Möglichkeiten“, beschreibt Bernhard Hösch das Unterfangen. „Ob das Konzept am Ende gelingt, wird sich im Laufe der Jahre zeigen. Wir haben jedenfalls die Weichen gestellt.“



<b>WOHNGRUPPEN</b>	<b>DIENT- UND FUNKTIONSRÄUME</b>	<b>EXTENSIV BEGRÜNTEES DACH</b>
<b>BARRIEREFREIE WOHNUNGEN</b>	<b>DACHTERRASSE</b>	



UNSER ENGAGEMENT

# INSTONE REAL ESTATE UNTERSTÜTZT SOZIALE PROJEKTE

Im vergangenen Jahr stand für Instone Real Estate das soziale Engagement besonders im Fokus. Alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen konnten sich dabei persönlich einbringen. Neben unserer großen Spenden-Sportaktion „Instone bewegt“ wurde jeder Standort für einen „Social Day“ freigestellt. Dabei konnten wir regionale soziale Herzensprojekte direkt vor Ort durch unsere Arbeitskraft unterstützen. Die Beispiele zeigen, wie vielfältig soziales Engagement umgesetzt werden kann.

## INSTONE BEWEGT

Soziales Engagement ist für uns nicht nur eine Floskel im Geschäftsbericht. Mit unserer Aktion „Instone bewegt“ folgten unseren Worten ganz konkrete Taten. Sowohl unser Team als auch Geschäftspartner und Freunde konnten im Herbst 2021 für vier Wochen dazu beitragen, Sporeinheiten zu sammeln. Jede Einheit wurde anschließend mit 2 Euro bewertet und daraus eine Spendensumme errechnet.

Insgesamt haben knapp 200 Kolleginnen und Kollegen 14.355 Einheiten und rund 60 externe Personen 2.681 Einheiten erwirtschaftet. Mit dem von Instone Real Estate

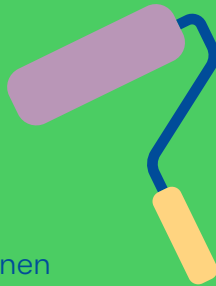
auf 50.000 Euro aufgestockten Betrag unterstützen wir Flutopfer in der rund 1.700 Einwohner zählenden Gemeinde Dernau im Ahrtal. Zum einen beteiligen wir uns an der Sanierung des Wohnhauses einer vierköpfigen Familie, zum anderen rüsten wir den privat initiierten Treffpunkt für die Flutopfer mit einer Container-Anlage samt Küche und Toiletten aus.

➤ <https://youtu.be/ddZ2Rth4PbE>

# 17.036

Sporeinheiten wurden  
gesammelt

## Bayern Nord malert für Grundschüler



Im September 2021 waren unsere Kolleginnen und Kollegen aus Nürnberg in der Friedrich-Hegel-Grundschule im Einsatz, haben dort fleißig geklebt, geschliffen und gemalt.

Die Schule veranstaltet alle sechs Jahre einen Projekttag, an dem die im Pausenhof stehenden Säulen von den Kindern bemalt werden. Jede der 26 Klassen darf dann ihre Säulen neugestalten.

Um die rund 70 Säulen für den nächsten Projekttag im kommenden Schuljahr wieder frisch zu machen, konnten wir dabei unterstützen, diese vorab anzuschleifen und zu grundieren.







## HAMBURG HILFT IM NATURERLEBNISGARTEN

Unsere Niederlassung Hamburg war im September 2021 ebenfalls fleißig und unterstützte im BUND-Naturerlebnisgarten des BUND-Landesverband Hamburg e. V. im Stadtteil Wilhelmsburg. Dort wurde den ganzen Tag gesägt, geschraubt, gezupft, gemäht, gepaddelt und geharkt.

Der Garten bietet Raum, um in Gemeinschaft zu gärtnern, voneinander zu lernen und sich mit verschiedenen Menschen über Natur- und Umweltschutz auszutauschen.

Im Rahmen der Aktion #canoe4nature des BUND-Landesverbands hat unser Team zudem eine Menge Müll aus den umliegenden Kanälen geholt.

## NYOO-TEAM PFLANZT BÄUME IM GARATHER FORST

Für den „Social Day“ im November 2021 tauschte das gesamte nyoo-Team das Büro gegen den Wald, den Blazer gegen Arbeitshandschuhe und die Tastatur gegen den Spaten. Gemeinsam hieß es, Bäume pflanzen, um den regionalen Wald wieder aufzuforsten.



# 1.000

Bäume in insgesamt sechs Stunden wurden gepflanzt

# 3.500

Tonnen CO<sub>2</sub> werden diese Bäume im Laufe ihres Lebens binden

## Bayern Süd hilft bei Münchner Tafel aus

Unsere Kolleginnen und Kollegen in München haben allen Corona-Widrigkeiten zum Trotz eine gute Lösung für ihren „Social Day“ gefunden. Verteilt auf mehrere Termine im Herbst 2021 haben immer drei bis vier Personen bei der Lebensmittelausgabe der Münchner Tafel e. V. (Lebensmittelmarkt im Freien) geholfen.

Die Einsätze umfassten jeweils das Ausladen und Sortieren der Ware sowie den Aufbau der Ausgabestände. Im Anschluss wurde die Ware an bedürftige Münchnerinnen und Münchner verteilt.



## LEIPZIG ÜBERNIMMT PATENSCHAFT FÜR SCHULGARTEN

Natur in all ihren Facetten erleben und Verantwortung übernehmen – das ist das Ziel des neu errichteten Forschergartens in der DPFA-Regenbogen-Grundschule in Leipzig. Auf circa 145 m<sup>2</sup> dürfen sich die Kinder ab sofort kreativ ausleben, ihre Selbstständigkeit stärken und Kraft tanken. Wir sind stolz, dass wir dieses nachhaltige Projekt als Schulpaten mit 9.000 Euro finanziell unterstützen durften.

**145m<sup>2</sup>**  
Forschergarten dürfen  
die Kinder bewirtschaften

Darüber hinaus haben wir verschiedene regionale Projekte mit über 20.000 Euro gefördert. Die Spenden kamen der Lebenshilfe Nürnberg e.V., der TU Technische Universität Dortmund, der SC DHfK Handball Verwaltung GmbH in Leipzig sowie dem Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. – nationaler Standardsetzer auf dem Gebiet der Konzernrechnungslegung in Deutschland – zugute.



Der neu errichtete Forschergarten in der DPFA-Regenbogen-Grundschule in Leipzig. (Copyright: DPFA)



## LEIPZIG LIEST VOR

Die Weihnachtszeit ist die beste Zeit für das Vorlesen von Gedichten und Weihnachtsgeschichten. So trafen sich im Dezember 2021 sieben Kolleginnen und Kollegen im Betreuten Wohnen der VitaMed in Leipzig-Grünau. Auf drei Etagen verteilt, waren die Tische mit Stollen, Spekulatius und Lebkuchen gedeckt, und die Bewohner warteten sehnsüchtig auf den unbekanntem Besuch.

Die Leser versüßten den älteren Herrschaften das Vesper mit der Erzählung von klassischen Weihnachtsgeschichten. Im Anschluss wurden gemeinsam mit den Senioren kleine Lebkuchenhäuser verziert und von alten Zeiten erzählt.



# AN UNSERE AKTIONÄRE

**25 Brief des Vorstands**

**27 Der Vorstand**

**29 Bericht des Aufsichtsrats**

**37 Equity Story**

**38 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

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

trotz der anhaltenden Pandemie war 2021 insgesamt ein gutes Jahr für Instone Real Estate. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben allen Widrigkeiten zum Trotz viel vorangetrieben und das Fundament für das beschleunigte mittelfristige Wachstum gestärkt. Wir haben unser Gewinnziel sogar leicht nach oben anpassen können, obwohl unsere Umsätze vor allem pandemiebedingt nicht ganz die Erwartungen erfüllen konnten. Unsere Projektpipeline ist auf ein Gesamtvolumen von rund 7,5 Mrd. Euro weiter angewachsen – das ist eine hervorragende Ausgangsbasis für unseren erfolgreich eingeschlagenen Expansionskurs.

Als einer der größten Wohnentwickler Deutschlands und zugleich börsennotiertes Unternehmen sind wir uns unserer gesellschaftlichen und ökologischen Verantwortung bewusst. Unser Selbstverständnis ist es, wirtschaftliches Wachstum in Einklang zu bringen mit sozialen Erfordernissen und Aspekten des Umweltschutzes. Diesem Bestreben trägt unsere Nachhaltigkeitsstrategie Rechnung, die wir fortlaufend weiterentwickeln und Ihnen an anderer Stelle im Geschäftsbericht gesondert näherbringen möchten. So viel vorab: Wir haben uns ehrgeizige Ziele gesetzt und unterstützen die Klimaziele der EU sowie der Bundesregierung. Unser Anspruch ist es, auf diesem Gebiet Vorreiter in der Branche zu sein. Wir sind auf einem guten Weg: Die renommierte ESG-Ratingagentur Sustainalytics hat uns auf Anhieb eine Spitzenbewertung verliehen und sieht uns bei globalen Immobilienentwicklern unter den Top 2 %. Dieses gute Ergebnis ist für uns Ansporn, in diesem Bereich dauerhaft Maßstäbe zu setzen.

Darüber hinaus ist es unser strategisches Ziel, branchenweit Innovationsführer zu sein. Unser im Oktober 2021 gegründetes Tochterunternehmen nyoo untermauert dies: Es steht für ein neuartiges, innovatives Produkt, das Impulse im Bereich der standardisierten, digitalisierten Planung und des seriellen Bauens gibt. Mit nyoo können wir die Baukosten deutlich reduzieren. So machen wir das Bauen und Wohnen in Mittelstädten und



**Kruno Crepulja**  
Vorsitzender des  
Vorstands/CEO

Metropol-Randgebieten für die breite Mitte der Gesellschaft wieder deutlich erschwinglicher. Die beiden ersten nyoo-Projekte sind seit der zweiten Jahreshälfte 2021 in der Bauphase – und bereits von einem strategischen Investor sowie einer Pensionskasse erworben worden. Wir erschließen neue Märkte beziehungsweise Zielgruppen und sehen darin ein enormes Wachstumspotenzial für den Konzern. Bereits im Jahr 2030 soll etwa die Hälfte aller von der Instone-Gruppe entwickelten Wohnungen aus dem Segment „bezahlbarer Wohnraum“ stammen. Für die eigenständige Gesellschaft mit Sitz in Köln sind inzwischen rund 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig, Tendenz weiter steigend. Das nyoo-Konzept belegt eindrucksvoll, dass unternehmerischer Erfolg und nachhaltiges, verantwortungsbewusstes Handeln kein Widerspruch sein müssen, sondern sich gegenseitig bedingen.

## 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

---

Unsere Innovationskraft zeigt sich auch in einem Joint Venture mit namhaften Partnern: Das gemeinsam gegründete Unternehmen Beeboard reklamiert für sich den Anspruch, die zunehmend digitale Projektentwicklung auf das nächste Level zu heben und einen neuen Branchenstandard in der Bau- und Immobilienindustrie zu schaffen. Das erklärte Ziel ist es, eine einzigartige Branchenlösung anzubieten, die alle Prozesse entlang der operativen Wertschöpfungskette transparent und übersichtlich abbildet und das Zusammenwirken aller Beteiligten erheblich vereinfacht. Warum Instone Real Estate als reiner Wohnentwickler in ein Start-up zur Entwicklung einer Software-Lösung investiert? Weil wir der festen Überzeugung sind, dass Effizienz und Schnelligkeit für den Projektentwicklungsprozess der Zukunft die entscheidenden Wettbewerbsfaktoren sein werden – zusätzlich zum Qualitätsniveau. Indem wir uns bei der Entwicklung dieser branchenweit einzigartigen Systemlösung einbringen, können wir sie von Anfang an optimal auf die spezifischen Anforderungen unserer Projektteams ausrichten. Wir schaffen somit ein hilfreiches Arbeitstool, das buchstäblich wie für uns gemacht ist.

Ob möglichst ressourcenschonendes Bauen, bezahlbares Wohnen oder die rasant fortschreitende Digitalisierung: Instone Real Estate widmet sich intensiv den großen gesellschaftlichen Themen und sieht darin große Chancen für die weitere Unternehmensentwicklung. Auch wenn die Attribute „nachhaltig“ und „innovativ“ unser Denken und Handeln prägen, ist das Marktumfeld für uns aktuell mit Herausforderungen verbunden: Die mittelbaren Effekte der Pandemie führen nach wie vor zu Verzögerungen bei den Baugenehmigungen. Auch Instone Real Estate ist nicht immun gegen die globalen Auswirkungen auf die Lieferketten und die Folgen der Inflation. Lieferengpässe und zum Teil genehmigungsbedingt verzögerte Baustarts wirken sich dämpfend auf die Geschäftsentwicklung aus. Hinzu kommt: Die Prozesse zur Baurechtschaffung auf kommunaler Ebene werden strukturell zunehmend komplexer und langwieriger. Diese Entwicklung wird in den nächsten Jahren zulasten unserer Wachstumsgeschwindigkeit gehen. Deshalb begrüßen wir ausdrücklich die erklärte Absicht der neuen Bundesregierung, Neubau in Deutschland zu fördern und Planungsprozesse zu beschleunigen.

Für die nächsten Jahre gehen wir derzeit von einem moderaten Erlöswachstum aus. Wir stärken durch Grundstückankäufe das Fundament für ein beschleunigtes mittelfristiges Wachstum. An unserem mittelfristigen Umsatzziel von 1,6 Mrd. Euro im Jahr 2026 halten wir fest. Operativ bewegen wir uns voll auf Kurs: In der Bauausführung setzen wir in der Qualität weiter Maßstäbe und haben die Kosten im Griff, wir sind erfolgreich in der Akquisition und im Verkauf unserer Projekte. Die gesamte Mannschaft überzeugt jeden Tag aufs Neue mit Kompetenz, Engagement, Ideenreichtum und Teamgeist – auch unter anhaltend verschärften Corona-Rahmenbedingungen. Das verdient meinen hohen Respekt und meinen ausdrücklichen Dank.

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

Ihr  
**Kruno Crepulja**  
 Vorsitzender des Vorstands  
 Instone Real Estate Group SE



## Der Vorstand

Von links nach rechts:

**Dr. Foruhar Madjlessi**  
Chief Financial Officer

**Kruno Crepulja**  
Vorsitzender des Vorstands/CEO

**Andreas Gräf**  
Chief Operating Officer





## Unser Unternehmen

### ► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

### ► Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

### Zusammengefasster Lagebericht

### Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Vorstand

### Vorstand

#### Kruno Crepulja

Vorsitzender des Vorstands /  
CEO der Instone Real Estate Group SE

Kruno Crepulja ist Vorsitzender des Vorstands / CEO der Instone Real Estate Group SE. Zugleich ist er Vorsitzender der Geschäftsführung und CEO der Instone Real Estate Development GmbH. Er blickt sowohl auf umfassende Erfahrungen als Ingenieur, Bauleiter und Projektentwickler als auch auf eine 18-jährige Praxis in der Geschäftsführung großer Entwicklungsgesellschaften zurück – beispielsweise bei der Wilma Wohnen Süd GmbH. Seit 2008 ist Herr Crepulja als Geschäftsführer für die Vorgängergesellschaft der Instone Real Estate Development GmbH, die formart GmbH & Co. KG, tätig. Außerdem verantwortete er in den Jahren 2011 bis 2013 die Projektentwicklung der Hochtief AG in Europa.

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

#### Dr. Foruhar Madjlessi

Mitglied des Vorstands /  
CFO der Instone Real Estate Group SE

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

Mitglied im Vorstand seit dem 1. Januar 2019; bestellt bis zum 31. Dezember 2022.

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

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



## Unser Unternehmen

### ► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

### ► Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

Aktie

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

# Bericht des Aufsichtsrats

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

bevor ich Sie nachfolgend über die Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2021 informiere, gestatten Sie mir zunächst einige Anmerkungen zum abgelaufenen Geschäftsjahr.

Erneut blicken wir auf ein erheblich von der Corona-Pandemie geprägtes Geschäftsjahr zurück, auch wenn die Auswirkungen auf unser Unternehmen erfreulicherweise nicht mehr so stark wie im Vorjahr gewesen sind. Dies ist aus unserer Sicht wesentlich auf unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und unseren Vorstand zurückzuführen, die unser Unternehmen und unser Geschäft über die letzten zwei Jahre auch auf die besonderen Herausforderungen hervorragend eingestellt und durch ihren außerordentlichen Beitrag für unser Unternehmen den Weg für das sehr erfreuliche Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres bereitet haben. Ich darf an dieser Stelle betonen: ein herausragender Erfolg, ohne bereits zum Normalbetrieb jener Zeiten vor Pandemiebeginn zurückgekehrt zu sein, der sich im Übrigen auch im Vorschlag für eine Dividende von 0,62 Euro je Aktie widerspiegelt – mehr als eine Verdoppelung gegenüber der im letzten Geschäftsjahr erstmals gezahlten Dividende.

An dieser Stelle möchte ich den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen und unserem Vorstand daher herzlichst für ihren nicht nachlassenden, unermüdeten Einsatz für die Instone Real Estate danken.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war auch unsere Aufsichtsratsarbeit erneut von der Beschäftigung mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie und weiteren aktuellen Herausforderungen geprägt. Ein wichtiger Themenbereich unserer Aufsichtsratsarbeit war daher insbesondere auch der Umgang mit Materialver-



knappungen und steigenden Herstellungskosten auf unseren Baustellen und deren Auswirkungen. Daneben haben wir uns auch intensiv mit der weiteren Entwicklung und Positionierung des Produkts der Nyoo Real Estate befasst, mit dem Instone einen wichtigen Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum in Deutschlands Metropolregionen schafft. Auch eine Vielzahl weiterer Innovationsthemen lagen im Fokus unserer Gremienarbeit. Hierzu zählen beispielsweise die Aktivitäten unseres Unternehmens zum Auf- und Ausbau eines einheitlichen CRM, des digitalisierten Kundenportals, daneben insbesondere aber auch das Engagement unseres Unternehmens in der Entwicklung eines kollaborativen Lean-Management-Tools – ein zukünftig wichtiger Inhalt unserer digitalen Toolbox.

Im vergangenen Jahr konnten wir zudem erfolgreich die Mandate unseres Vorstandsvorsitzenden Herrn Crepulja und unseres Chief Operating Officers Herrn Gräf bis zum Jahr 2025 verlängern, ein wesentlicher Baustein für den auch weiterhin nachhaltigen Erfolg unserer Gesellschaft. Daneben war unsere Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr von verschiedenen rechtlichen Themen geprägt, mit denen der Aufsichtsrat sich intensiv beschäftigt hat, wie etwa der Aktualisierung des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands oder der Umwandlung der Instone Real Estate in eine Europäische Gesellschaft (SE). Schlussendlich konnte der Aufsichtsrat auch im vergangenen Jahr wieder großvolumige Projektentwicklungen in Köln, Stuttgart und im Großraum Frankfurt für eine weiterhin erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens genehmigen – die



## 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

Grundlage dafür, dass unser Unternehmen die überaus erfolgreiche Entwicklung auch künftig unverändert fortführen kann.

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 2021 informieren.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 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](#)

### Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats im vergangenen Geschäftsjahr

Im vergangenen Geschäftsjahr hielt der Aufsichtsrat insgesamt neun Sitzungen ab, wobei er regelmäßig, beispielsweise zu Themen der Vorstandsvergütung oder zur Bewertung der Qualität der Abschlussprüfung, auch ohne den Vorstand getagt hat. Insgesamt dreimal fanden Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren statt.

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde der überwiegende Teil der Sitzungen im vergangenen Jahr in virtueller Form per Videokonferenz und unter Nutzung eines digitalen Boardrooms abgehalten. Dadurch konnte die Aufsichtsratsarbeit ohne Einschränkungen durch die Corona-Pandemie aufrechterhalten und inhaltlich effizient ausgestaltet werden.

### Themen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse

In seiner ersten Sitzung am 2. Februar 2021 beschäftigte sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Unternehmensplanung und dem Budget 2021 und stimmte dieser nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand zu.

Am 12. März 2021 behandelte der Aufsichtsrat zunächst eingehend den testierten Jahresabschluss und den Konzernabschluss einschließlich des

zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2020 und stellte diesen anschließend fest beziehungsweise billigte diesen. Darüber hinaus beschloss der Aufsichtsrat den Gewinnverwendungsvorschlag zur erstmaligen Ausschüttung einer Dividende. Ferner behandelte der Aufsichtsrat den an die Hauptversammlung zu erstattenden Bericht des Aufsichtsrats und ein geplantes Großprojekt in Köln.

In einer außerordentlichen Sitzung am 13. April 2021 befasste sich der Aufsichtsrat sodann erneut mit dem geplanten Großprojekt in Köln.

Am 23. April 2021 beschäftigte sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung zunächst mit der Tagesordnung und der Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung 2021 sowie den dafür zu unterbreitenden Beschlussvorschlägen der Verwaltung. Wie im Vorjahr stimmte der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands zu, von den Erleichterungen des Gesetzgebers zur Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung Gebrauch zu machen und die Hauptversammlung daher als virtuelle Veranstaltung durchzuführen. Weitere Schwerpunkte der Sitzung waren die Beschlussfassungen über die aktualisierten Vergütungssysteme für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie über die Umwandlung der Instone Real Estate Group AG in eine Europäische Gesellschaft (SE). In der Sitzung nahm der Aufsichtsrat zudem den regelmäßigen Bericht des Vorstands über den Gang der Geschäfte entgegen und befasste sich dabei insbesondere mit den Preisentwicklungen und der Angebotssituation bei Baumaterialien. Ohne Teilnahme des Vorstands erfolgte abschließend auf Basis der Empfehlung des Vergütungsausschusses die Festlegung der variablen Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2020.

In seiner Sitzung am 9. Juni 2021 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Nachbereitung der virtuellen Hauptversammlung und dem Bericht des Nominierungsausschusses zur Nachfolge von Frau Marija Korsch, die zum Ablauf der Hauptversammlung ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrats niedergelegt hatte.

Am 1. Juli 2021 nahm der Aufsichtsrat den regelmäßigen Bericht über den Gang der Geschäfte durch den Vorstand entgegen, der erneut schwerpunktmäßig die Entwicklung der Material- und Einkaufspreise behandelte. Darüber hinaus genehmigte der Aufsichtsrat eine strategische Beteiligung an einem Joint Venture mit einem Fokus auf digitale Projektentwicklung. Ferner war auch der Kandidatenvorschlag für die Nachbesetzung des infolge des Ausscheidens von Frau Korsch vakanten Aufsichtsratsitzes Gegenstand dieser Sitzung. Hier empfahl der





## 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 auf Empfehlung seines Nominierungsausschusses, Frau Christiane Jansen als Nachfolgerin von Frau Korsch im Aufsichtsrat gerichtlich bestellen zu lassen, und nahm aufgrund des Ausscheidens von Frau Korsch Änderungen an der personellen Besetzung der Aufsichtsratsausschüsse vor.

In seiner Sitzung am 20. Juli 2021 genehmigte der Aufsichtsrat zunächst eine weitere Projektentwicklung im Großraum Frankfurt. Darüber hinaus konstituierte sich in dieser Sitzung erstmals der personenidentisch besetzte Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE, der die Vorstandsmitglieder personenidentisch neu bestellte. Dabei wurden zudem die Mandate der Vorstandsmitglieder Kruno Crepulja und Andreas Gräf bis zum 31. Dezember 2025 vom Aufsichtsrat vorzeitig verlängert und der Abschluss von an das neue Vergütungssystem angepasster Anstellungsverträgen mit sämtlichen Mitgliedern des Vorstands genehmigt. Damit konnte ein wichtiger Meilenstein zur Gewährleistung weiterer Kontinuität in unserem Top-Management gesetzt werden.

Am 14. Oktober 2021 nahm der Aufsichtsrat den regelmäßigen Bericht des Vorstands zum Gang der Geschäfte entgegen. Ferner genehmigte er ein weiteres Neuprojekt in Stuttgart und ließ sich vom Vorstand über die mittel- und kurzfristige Liquiditäts- und Finanzierungssituation berichten. Zudem erörterte der Aufsichtsrat den Halbjahresfinanzbericht und beschloss eine Aktualisierung der Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats anlässlich der Umwandlung der Gesellschaft in eine SE.

In seiner letzten Sitzung des Geschäftsjahres am 8. Dezember 2021 erstattete der Vorstand erneut seinen regelmäßigen Bericht zum Gang der Geschäfte und präsentierte dem Aufsichtsrat die vorläufige Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2021, die dieser mit dem Vorstand eingehend erörterte. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit verschiedenen Governance-Themen und verabschiedete die Entsprechenserklärung zum DCGK. Ferner führte der Aufsichtsrat eine turnusgemäße Selbstevaluation seiner Tätigkeit durch.

Die im vergangenen Geschäftsjahr im schriftlichen Verfahren gefassten drei Beschlüsse des Aufsichtsrats betrafen eine vom Vorstand zur Zustimmung vorgelegte Grundstücksakquisition, die Verabschiedung der Erklärung zur Unternehmensführung sowie die Genehmigung einer Projektfinanzierung für eine Grundstücksakquisition. [GRI 2-18](#)

## Vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

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

Auch in diesem Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat zusätzlich zu seinen Sitzungen im November zu strategischen Themen mit dem Vorstand ausgetauscht. Im Fokus dieser Strategietagung standen in diesem Jahr insbesondere die verschiedenen Digitalisierungsprojekte der Instone Real Estate, insbesondere im Bereich Lean Management, CRM und dem digitalen Kundenportal, sowie die Akquisitionsstrategie der Gesellschaft für neue Projekte.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte informiert und ist seinen gesetzlichen, satzungsmäßigen und geschäftsordnungsrechtlichen Berichtspflichten nachgekommen. Dazu zählten vor allem die Geschäftsentwicklung des Instone-Konzerns, maßgebliche Investitionsvorhaben, das Risikomanagement einschließlich der Weiterentwicklung der internen Revision sowie grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, -strategie und -organisation. Über die wirtschaftliche Entwicklung des Instone-Konzerns wurde zudem durch den 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 berichtet. 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, in diesem Geschäftsjahr insbesondere Projektentwicklungen und -finanzierungen und die Umwandlung in eine Europäische Gesellschaft (SE), hat der Vorstand dem Aufsichtsrat jeweils zur Beschlussfassung vorgelegt und vor dieser gemeinsam mit dem Aufsichtsrat umfassend erörtert.



## 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

## Zusammensetzung und Sitzungen des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß der Satzung aus fünf Mitgliedern. Alle Mitglieder werden als Anteilseignervertreter von der Hauptversammlung der Gesellschaft gewählt und sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne der Empfehlungen C. 6 und C. 7 des DCGK. Der Aufsichtsrat unterliegt keiner Mitbestimmung durch die Arbeitnehmer.

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

## Mitglieder des Aufsichtsrats im Berichtszeitraum

- Stefan Brendgen  
Vorsitzender des Aufsichtsrats  
(Mitglied seit dem 13. Februar 2018)
- Dr. Jochen Scharpe  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
(Mitglied seit dem 13. Februar 2018)
- Marija Korsch  
(Mitglied vom 13. Februar 2018 bis zum 9. Juni 2021)
- Dietmar P. Binkowska  
(Mitglied seit dem 12. April 2019)
- Thomas Hegel  
(Mitglied seit dem 12. April 2019)
- Christiane Jansen (Mitglied seit dem 20. September 2021)

Die ausführlichen Lebensläufe der aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats können Sie auf der [Website der Gesellschaft](#) unter **Investor Relations** → **Corporate Governance** → **Vorstand & Aufsichtsrat** einsehen.

Die individualisierte Übersicht über die Teilnahme an den Sitzungen des Aufsichtsrats und der Aufsichtsratsausschüsse ist auf [Seite 33](#) abgebildet und kann zudem auf der [Website der Gesellschaft](#) abgerufen werden.

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

Um die Tätigkeit und die Aufgabenwahrnehmung des Aufsichtsrats effizient zu gestalten, verfügte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 über drei ständige Ausschüsse mit verschiedenen Zuständigkeiten, denen nach der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jeweils drei Mitglieder angehören: den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss 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.



## 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 2021/Übersicht über Sitzungsteilnahme

TABELLE 002

	Stefan Brendgen	Dr. Jochen Scharpe	Marija Korsch	Dietmar P. Binkowska	Thomas Hegel	Christiane Jansen	Schriftliche AR-Beschlüsse
<b>Aufsichtsrat</b>							
02.02.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja		
12.03.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja		
13.04.	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja		
23.04.	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja		
09.06.	Ja	Ja		Ja	Ja		
01.07.	Ja	Ja		Ja	Ja		
20.07.	Ja	Ja		Ja	Ja		
14.10.	Ja	Ja		Ja	Ja	Ja	
08.12.	Ja	Ja		Ja	Ja	Ja	
<b>Gesamt</b>	<b>9/9</b>	<b>9/9</b>	<b>2/4</b>	<b>9/9</b>	<b>9/9</b>	<b>2/2</b>	<b>3</b>
<b>Prüfungsausschuss</b>							
02.02.	Ja	Ja			Ja		
12.03.	Ja	Ja			Ja		
23.04.	Ja	Ja			Ja		
01.07.	Ja	Ja			Ja		
31.08.	Ja	Ja			Ja		
07.12.	Ja	Ja			Ja		
<b>Gesamt</b>	<b>6/6</b>	<b>6/6</b>			<b>6/6</b>		<b>0</b>
<b>Vergütungsausschuss</b>							
15.04.	Ja		Ja	Ja			
21.04.	Ja		Ja	Ja			
20.07.	Ja	Ja		Ja			
14.10.	Ja	Ja		Ja			
08.12.	Ja	Nein		Ja			
<b>Gesamt</b>	<b>5/5</b>	<b>2/3</b>	<b>2/2</b>	<b>5/5</b>			<b>0</b>
<b>Nominierungsausschuss</b>							
29.6.	Ja	Ja		Ja			
<b>Gesamt</b>	<b>1/1</b>	<b>1/1</b>		<b>1/1</b>			<b>0</b>





## 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

## Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) befasst sich insbesondere mit der Prüfung der Rechnungslegung, der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer und der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten, der Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung sowie mit der Compliance und der ESG- und CSR-Berichterstattung.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss und den Konzernabschluss vor; das heißt, ihm obliegen dabei insbesondere die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser, ebenso wie die Vorprüfung des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Des Weiteren bereitet der Prüfungsausschuss die Bestellung des Abschlussprüfers an die Hauptversammlung vor, wobei der Prüfungsausschuss geeignete Maßnahmen trifft, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer und über die Zustimmung zu Geschäften mit nahestehenden Personen nach § 107 Absatz 3 Satz 4 in Verbindung mit § 111b Absatz 1 Aktiengesetz.

Mitglieder des Prüfungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2021:

→ Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender)

→ Stefan Brendgen

→ Thomas Hegel

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind unabhängig, verfügen über Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung und der Rechnungslegungsprüfung und erfüllen damit die Voraussetzungen des § 107 Absatz 4 Satz 3 in Verbindung mit § 100 Absatz 5 Aktiengesetz. Ferner verfügt der Ausschussvorsitzende auch über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und ist mit der Abschlussprüfung vertraut.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2021 insgesamt sechs Sitzungen abgehalten. Zu den Themen, mit denen er sich im Berichtszeitraum befasst hat, zählten unter anderem die Jahresplanung zwecks Vorbereitung der Beschlussfassung des Plenums, die Vorbereitung der Beschlussfassungen des Gesamtaufsichtsrats zum Jahresabschluss und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 samt zusammengefasstem Lagebericht und zum Wahlvorschlag bezüglich des Abschlussprüfers an die Hauptversammlung. Ferner war Gegenstand seiner Verhandlungen die Umsetzung der Vorgaben des Gesetzes zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG), die Evaluation der Qualität der Abschlussprüfung sowie die Befassung mit den Prüfungsschwerpunkten des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021. Außerdem befasste sich der Prüfungsausschuss intensiv mit der Tätigkeit der internen Revision der Gesellschaft und dem Revisionsplan für das Geschäftsjahr 2021.

## 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 2021:

→ Dietmar P. Binkowska (Mitglied und Vorsitzender bis zum 1. Juli 2021)

→ Stefan Brendgen

→ Dr. Jochen Scharpe

→ Thomas Hegel (Mitglied und Vorsitzender seit dem 1. Juli 2021)

Der Nominierungsausschuss hat im vergangenen Geschäftsjahr eine Sitzung abgehalten. Gegenstand der Sitzung war die Empfehlung an den Gesamtaufsichtsrat, Frau Christiane Jansen im Rahmen eines Antrags auf gerichtliche Bestellung durch den Vorstand als neues Aufsichtsratsmitglied vorzuschlagen, die infolge des unterjährigen Ausscheidens von Frau Korsch aus dem Aufsichtsrat notwendig geworden war.

Sowohl Herr Binkowska als auch Herr Hegel als im Geschäftsjahr 2021 amtierende Vorsitzende des Nominierungsausschusses sind unabhängig.



## 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

## Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss berät über die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats, insbesondere die Empfehlungen zur Festlegung von Zielen der variablen Vorstandsvergütung und deren Bemessung, vor. Er bereitet auch die Beschlussfassung des Aufsichtsrats über die Vergütungssysteme und -berichte für die Mitglieder des Vorstands beziehungsweise des Aufsichtsrats vor.

Mitglieder des Vergütungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2021:

- Marija Korsch (Mitglied und Vorsitzende bis zum 9. Juni 2021)
- Stefan Brendgen
- Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender seit dem 1. Juli 2021)
- Dr. Jochen Scharpe (Mitglied seit dem 1. Juli 2021)

Der Vergütungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2021 fünf Sitzungen abgehalten. In diesen hat er sich insbesondere mit der Vorbereitung der Aufsichtsratsentscheidungen über das aktualisierte Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands, über die auf dieser Basis neugefassten aktualisierten Vorstandsanstellungsverträge, über die Festlegung der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2021 und mit der Festlegung der finanziellen und persönlichen Ziele für die Vorstandsvergütung des Geschäftsjahres 2022 befasst.

Sowohl Frau Korsch als auch Herr Binkowska als im Geschäftsjahr 2021 amtierende Vorsitzende des Vergütungsausschusses sind unabhängig.

## Corporate Governance und Entsprechenserklärung

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

Dies betrifft etwa den Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand, die Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung oder die Selbstevaluation der Aufsichtsratsrätstätigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2021 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 2021 auf [Seite 154 f.](#) abgedruckt und ebenfalls auf der Website der Gesellschaft im Bereich Investor Relations unter Instone Entsprechenserklärung zu finden.

Zudem berichten Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance der Instone Real Estate Group SE ausführlich in der Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB, die sich auf [Seite 154 f.](#) dieses Geschäftsberichts findet. 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.

## Personelle Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2021 hat es keine personellen Veränderungen im Vorstand gegeben. Im Zuge der Umwandlung der Instone Real Estate in eine Europäische Gesellschaft (SE) wurden die Mitglieder des Vorstands vom neu konstituierten Aufsichtsrat der SE als Mitglieder des Vorstands der SE personenidentisch erneut bestellt.

Frau Marija Korsch hat ihr Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 9. Juni 2021 niedergelegt. Zu ihrer Nachfolgerin wurde am 20. September 2021 Frau Christiane Jansen auf Antrag des Vorstands nach entsprechender Empfehlung des Aufsichtsrats und seines Nominierungsausschusses durch das zuständige Gericht bestellt.



## 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

## Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 wurde von der Hauptversammlung der Gesellschaft die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt. Die Prüfungsschwerpunkte wurden in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 31. August 2021 eingehend mit dem Abschlussprüfer besprochen und entsprechend festgelegt.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 am 11. März 2022 zur Verfügung gestellt.

Der Bericht wurde in der Sitzung des Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Plenums am 14. März 2022 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 2021 und dem zusammengefassten Lagebericht am 11. März 2022 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Nach eingehender eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2021 durch den Prüfungsausschuss hat dieser dem Plenum deren Billigung empfohlen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung waren keine Einwendungen vom Aufsichtsrat zu erheben. Entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss daraufhin gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Den Vorschlag des Vorstands

an die Hauptversammlung 2022 zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft und abgewogen und sich angeschlossen.

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

Essen, den 14. März 2022

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



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



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

Instone Real Estate ist deutschlandweit vertreten mit einem Fokus auf attraktive Lagen in den wichtigsten Metropolen in Deutschland. Das Unternehmen verfügt über umfangreiche eigene Expertise und deckt die gesamte Wertschöpfungskette als wichtigen Wettbewerbsfaktor ab. Die Wertschöpfung reicht 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 **28,3 %** wider.

## Produktinnovation nyoo verspricht zusätzlichen Wachstumssprung:



Die Entwicklung und Markteinführung des innovativen neuen Produkts nyoo verschafft Instone Real Estate einen deutlichen Wettbewerbsvorsprung und bietet immenses Wachstumspotenzial. Instone Real Estate hat es nach mehrjähriger Entwicklungszeit geschafft, die Planungs- und Baukosten durch intelligente Standardisierung im Planungsprozess und Vereinfachungen im Produktionsprozess deutlich zu reduzieren. Die Digitalisierung des Planungsprozesses und die Schaffung eines hochskalierbaren Produkts sind dabei entscheidende Erfolgsfaktoren. Durch die Neuentwicklung kann ein völlig neuer Markt im mittleren Preissegment erschlossen werden, der bislang noch kaum bedient wird.

## Equity Story

Die Entwicklung dieses neuen Geschäftsfelds ist ein ganz wesentlicher Pfeiler der Wachstumsstrategie, die bis 2026 einen starken Umsatzanstieg auf rund **1,6 Mrd. Euro** in Aussicht stellt.

2021 konnten, als wichtige Meilensteine, die beiden ersten nyoo-Projekte erfolgreich an einen strategischen Investor und eine Pensionskasse veräußert werden. Zudem erfolgte bereits jeweils der Baustart.

## Aktuelles Projektportfolio sichert die Umsätze für die nächsten Jahre:

Das zum 31. Dezember 2021 gesicherte Projektportfolio mit einem erwarteten Verkaufsvolumen in Höhe von **7,5 Mrd. Euro** bietet ein hohes Maß an Visibilität für künftige Erträge.

Von den **7,5 Mrd. Euro** befinden sich Projekte mit einem Umsatzvolumen von circa **3,3 Mrd. Euro** in der Bauphase oder stehen vor Baubeginn. Davon sind zum 31. Dezember 2021 bereits Wohnungen mit einem Umsatzvolumen von rund **3,0 Mrd. Euro** verkauft. Somit sind die prognostizierten Umsätze der kommenden Jahre, trotz der pandemiebedingten zusätzlichen Risikofaktoren, schon heute zu einem großen Teil abgesichert. Die Aktionäre von Instone Real Estate profitieren zudem von der Perspektive auf eine attraktive Dividendenrendite mit erheblichem mittelfristigem Wachstumspotenzial. Auf der Basis der aktuellen Gewinnprognose für 2022 liegt die Dividendenrendite berechnet auf den Jahresabschlusskurs 2021 bei **3,6 %**.



## Wachstumsstrategie ist durch eine starke Bilanz abgesichert:

Starke Bilanzkennzahlen bilden das solide Fundament für nachhaltiges Wachstum mit einem weiteren deutlichen geplanten Ausbau des Projektportfolios. Eine niedrige Verschuldungsquote zum Bilanzstichtag spiegelt sich in der Verschuldungskennzahl von **1,5 x** (Nettofinanzverbindlichkeiten/EBITDA) und einer Relation von Nettofinanzverbindlichkeiten zu Vorratsvermögen (Loan-to-Cost-Ratio) von **20.1 %** wider.



## Klares Bekenntnis zur Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung:

Nachhaltigkeit hat sich zu einem wesentlichen Eckpfeiler der Unternehmensstrategie entwickelt. Instone Real Estate unterstützt die Klimaziele der EU und der Bundesregierung und hat sich verpflichtet, bis 2045 CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erreichen. Bis 2030 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Vergleich zu heute bereits um 50 % reduziert werden. Es ist insgesamt der Anspruch von Instone Real Estate, eine Vorreiterrolle in puncto Nachhaltigkeit in der Branche einzunehmen. Im Rahmen eines umfassenden Konzepts wurde Nachhaltigkeit 2021 in die Organisationsstruktur des Konzerns integriert und die Entscheidung getroffen, dass ESG-Kriterien Bestandteil der Vorstandsvergütung werden. Die auf ESG-Ratings spezialisierte Ratingagentur Sustainalytics hat Instone Real Estate im abgelaufenen Geschäftsjahr auch erstmals bewertet. Das Unternehmen konnte dabei ein Top-Rating erzielen und sich auf Anhieb unter den besten 2 % der globalen Immobilienentwickler positionieren. Instone Real Estate verfolgt dabei die klare Absicht, das Rating in den nächsten Jahren kontinuierlich weiter zu verbessern.



## Unser Unternehmen

### ► An unsere Aktionäre

Brief des Vorstands

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Equity Story

### ► Aktie

### Zusammengefasster Lagebericht

### Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

# Aktie

## Entwicklung der Instone-Aktie

Die weltweiten Aktienmärkte haben sich im Jahr 2021 deutlich positiv entwickelt. Viele internationale Indizes konnten dabei neue historische Höchststände markieren. So erreichte unter anderem der deutsche Leitindex DAX im November ein neues Rekordhoch mit 16.251 Punkten und beendete das Jahr schließlich mit einem deutlichen Plus von 15,8 %. Der Auswahlindex der deutschen Small-Caps, der SDAX, entwickelte sich ebenso positiv mit einem Zuwachs von 11,2 % im Jahresvergleich.

Mit den schrittweisen Lockerungen der staatlichen pandemiebedingten Restriktionen nach den Wintermonaten und der zunehmenden Verfügbarkeit von Impfstoffen setzte sich an den Märkten der Optimismus hinsichtlich einer beschleunigten konjunkturellen Erholung durch. Unternehmensseitig konnten die Gewinnerwartungen insgesamt übertroffen werden und positive Gewinnrevisionen behielten deutlich die Oberhand. Das Umfeld mit extrem niedrigen Zinsen blieb ein wichtiger Unterstützungsfaktor. So konnten die Aktienmärkte vor allem in der ersten Jahreshälfte stark zulegen. In der zweiten Jahreshälfte wurden Risikofaktoren wie unter anderem steigende Inflationsängste auch aufgrund von globalen Verwerfungen bei den Lieferketten und eine sich abzeichnende Einleitung einer restriktiveren Geldpolitik der Notenbanken präsenter. Die Aktienmärkte zeigten sich aber insgesamt widerstandsfähig. Auch kurzfristige Kursrückgänge im November 2021 aufgrund der neu auftretenden Omikron-Virusvariante konnten so im Schlussmonat wieder kompensiert werden.

Der Benchmark-Index der deutschen Immobilienaktien EPRA / NAREIT Germany konnte bei der Performance nicht mit den breiteren Aktienindizes mithalten. Während auch hier im Sommer ein neues Allzeithoch erreicht wurde, haben der insgesamt defensive Charakter des Sektors und die Zinssorgen in der zweiten Jahreshälfte zu nachgebenden Kursen geführt, sodass der Index insgesamt das Jahr mit einer negativen Kursperformance von -7,2 % abschloss.

Die Instone-Aktie entwickelte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 zunächst deutlich besser als die Vergleichsindizes SDAX und EPRA / NAREIT Germany. Der Markt honorierte dabei die guten fundamentalen Rahmenbedingungen für die Anlageklasse deutsche Wohnimmobilien, wovon das Geschäftsmodell von Instone Real Estate stark profitiert. Auch die Widerstandsfähigkeit des Instone-Geschäftsmodells während der Corona-Krise wurde vom Markt positiv wahrgenommen. Am 18. August 2021 erreichte die Aktie ihren Jahreshöchststand mit einem Allzeithoch von 28,20 Euro. Im Schlussquartal setzten sich jedoch die zunehmenden Sorgen hinsichtlich Materialpreissteigerungen und Lieferengpässen bei einigen Produkten sowie der globale Anstieg der Inflation und die Erwartung steigender Zinsen durch. Neben den Materialengpässen waren auch fortlaufende Verzögerungen von Genehmigungsprozessen, ebenfalls infolge der Corona-Krise, die marktbezogenen Gründe dafür, dass mit der Veröffentlichung der Q3-Ergebnisse im November eine Senkung der Umsatzprognosen vorgenommen wurde. Dies löste einen stärkeren Verkaufsdruck auf die Aktie zum Jahresende aus. Zum 31. Dezember 2021 notierte die Aktie bei einem Kurs von 16,64 Euro. Unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende verzeichnete die Aktie somit eine Negativperformance von 19,96 %. Die Marktkapitalisierung von Instone Real Estate lag am Jahresende bei 759 Mio. Euro (Vorjahr: 987 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

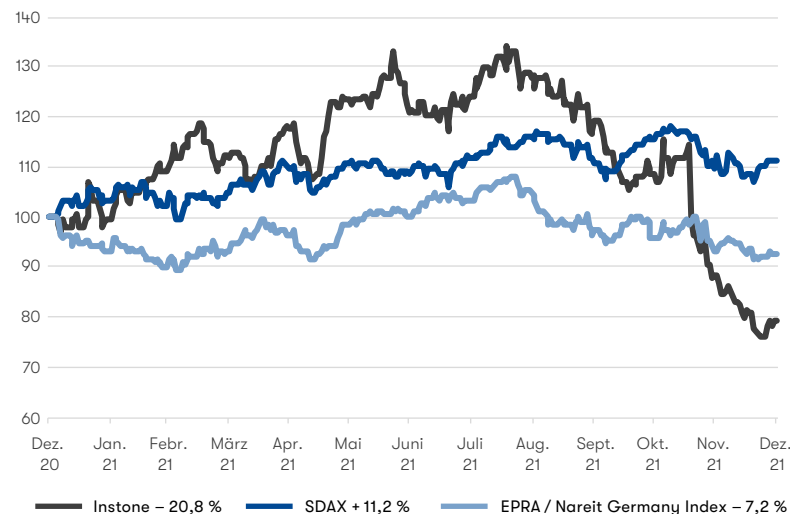
Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Entwicklung der Aktie vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Indiziert, 31.12.2020 = 100 %

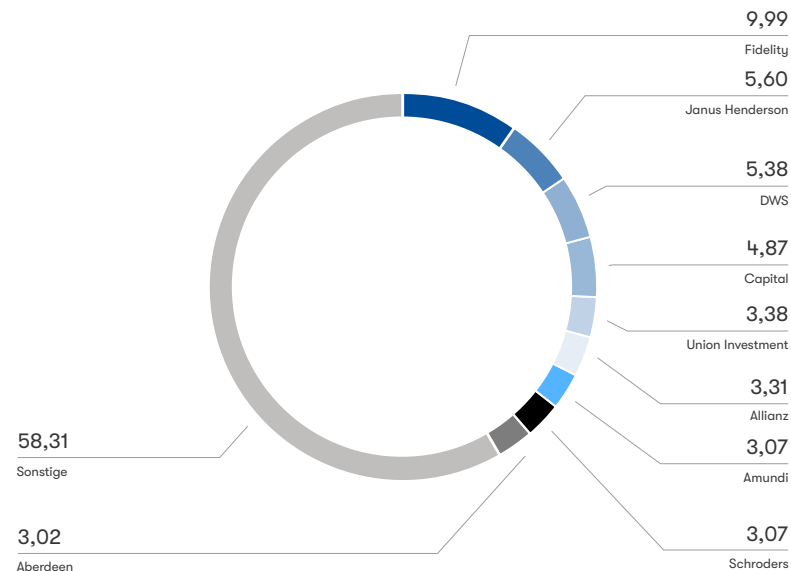


Quelle: Factset

Wesentliche Anteilseigner

Stand: 31.12.2021

Anteil in %



Quelle: Stimmrechtsmitteilungen nach Wertpapierhandelsgesetz

Aktionärsstruktur und Investor-Relations-Aktivitäten

Zu den größten institutionellen Anlegern von Instone Real Estate zählen zahlreiche namhafte Vermögensverwalter und Pensionskassen aus dem In- und Ausland, die vor allem auf die mittel- bis längerfristige Wachstumsperspektive des Unternehmens setzen. Der Streubesitz laut Definition der Deutschen Börse liegt unverändert bei 100 %.

Trotz der weiterhin anhaltenden Reisebeschränkungen führten wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr einen intensiven Dialog mit bestehenden und potenziellen Aktionären sowie weiteren Stakeholdern. Bis auf eine Ausnahme fanden sämtliche Roadshows und Konferenzen sowie die Hauptversammlung in virtueller Form statt. Dreimal besichtigten wir mit Investoren ausgewählte Bauprojekte. Insgesamt hat der Vorstand im vergangenen Jahr 17 virtuelle



## 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

Roadshows in Europa und Nordamerika durchgeführt und an 16 Investorenkonferenzen teilgenommen. Zudem haben wir im Oktober eine Veranstaltung für Privatanleger der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e. V. besucht.

Aktuell erstellen sechs Analysten regelmäßig Research-Berichte zu unserer Aktie. Derzeit geben alle Analysten eine Kaufempfehlung für die Instone-Aktie ab mit einem durchschnittlichen Kursziel von 26,00 Euro (Stand Februar 2022). Unser Ziel ist es, die Zahl der Research-Häuser, die über unser Unternehmen berichten, weiter auszubauen. 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 auch immer aktuell auf unserer [Instone-Website](#) unter der Rubrik Investor Relations.

## Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 9. Juni 2022 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von 0,62 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie auszuschütten (Vorjahr: 0,26 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

Erstnotierung	15.02.2018
Gesamtaktienanzahl	46.988.336
Grundkapital	46.988.336 Euro
Streubesitz	100 %
ISIN	DE000A2NBX80
WKN	A2NBX8
Börsenkürzel	INS
Aktienart	Auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Indizes	SDAX
Schlusskurs Xetra (31. Dezember 2021)	16,64 Euro
Dividendenvorschlag für 2021:	0,62 Euro je Aktie
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2021)	759 Mio. Euro
Höchstkurs Xetra (18. August 2021)	28,20 Euro
Tiefstkurs Xetra (23. Dezember 2021)	16,00 Euro
Durchschnittliches Tageshandelsvolumen	1,7 Mio.

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

### Burkhard Sawazki

Bereichsleiter Business Development & Communication

Telefon: +49 201 45355-137

Mobil: +49 173 2606034

E-Mail: [investorrelations@instone.de](mailto:investorrelations@instone.de)



# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

## **42 Grundlagen des Konzerns**

- 42 Geschäftsmodell und Organisationsstruktur
- 46 Marktumfeld und regulatorische Bedingungen
- 49 Strategie
- 52 Unternehmenssteuerung
- 53 Steuerungskennzahlen

## **55 Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)**

- 55 Vorwort des CFO
- 56 Anforderungen an den Nachhaltigkeitsbericht
- 57 Geschäftsmodell und Unternehmensführung
- 62 Wesentlichkeitsanalyse
- 69 Umwelt
- 93 Social
- 107 Governance

## **115 Wirtschaftsbericht**

- 115 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 121 Gesamtaussage zum Geschäftsjahr
- 122 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 134 Projektgeschäft im Überblick
- 141 Instone Real Estate Group SE

## **144 Risiko- und Chancenbericht**

## **161 Prognosebericht**

## **163 Sonstige Angaben**

- 163 Übernahmerechtliche Angaben
- 169 Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
- 182 Aufstellung
- 183 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**

---

# Geschäftsmodell und Organisationsstruktur


🔗 GRI 1

Instone Real Estate zählt zu den deutschlandweit führenden Wohnimmobilienentwicklern. Die Aktie ist im SDAX an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Wie von den Aktionären auf der diesjährigen Hauptversammlung beschlossen, fand im August 2021 die Umwandlung der Instone Real Estate Group AG in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea – SE) statt. Der Instone-Konzern entwickelt Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In über 30 Jahren konnten so mehr als 1 Mio. Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 457 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. Dezember 2021 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 54 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 7,5 Mrd. Euro und 16.418 Einheiten. 🔗 GRI 2-7

Der regionale Schwerpunkt unseres Portfolios liegt mit circa 87 % (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) traditionell in den wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart). Etwa 13 % 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, hat Instone Real Estate ein zweites Produkt auf den Markt gebracht. Unter der Marke nyoo entwickeln wir in einer eigenen Konzerngesellschaft bezahlbare und intelligent konzipierte Neubau-Mietwohnungen in den Metropolrandlagen und gut angebundene B- und C-Städten. Der Ausbau von nyoo soll gemäß der Strategie des Managements in erheblichem Umfang zum geplanten Wachstum beitragen. Mithilfe von nyoo soll schon im Jahr 2030 etwa die Hälfte aller vom Instone-Konzern entwickelten Immobilien aus dem Segment „bezahlbarer Wohnraum“ stammen. Siehe auch Kapitel „Strategie“.

## Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette

Instone Real Estate ist der einzige börsennotierte Entwickler mit ausschließlichem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland, der zudem die gesamte Wertschöpfungskette  Abbildung abdeckt. Der Instone-Konzern bietet eine vollintegrierte deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung und Baubetreuung bis hin zu Marketing und Verkauf. 🔗 GRI 2-6

### Die Instone-Wertschöpfungskette





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

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

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

An den acht operativen Instone-Standorten sind jeweils eigene Teams vor Ort für Akquisition, Planung, Bausteuerung sowie Marketing und Vertriebssteuerung zuständig. Strategische Entscheidungen werden mit der Zentrale abgestimmt und gemeinsam umgesetzt. Am Standort in Köln befindet sich zusätzlich der Hauptsitz der Tochtergesellschaft nyoo mit aktuell bereits rund 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.



Für das geplante Wachstum hat Instone Real Estate im vergangenen Geschäftsjahr in den weiteren Ausbau des Projektportfolios investiert. Insgesamt haben wir Grundstücke und Immobilien, einschließlich Joint-Venture-Projekten (Instone-Anteil), mit einem erwarteten Gesamtumsatzvolumen nach abgeschlossener Entwicklung in Höhe von rund 1,8 Mrd. Euro akquiriert.

Wesentlicher struktureller Wachstumstreiber für die Geschäftstätigkeit von Instone Real Estate ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum unter anderem aufgrund einer steigenden Anzahl von Haushalten und der stetig zunehmenden Urbanisierung in Deutschland.

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



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

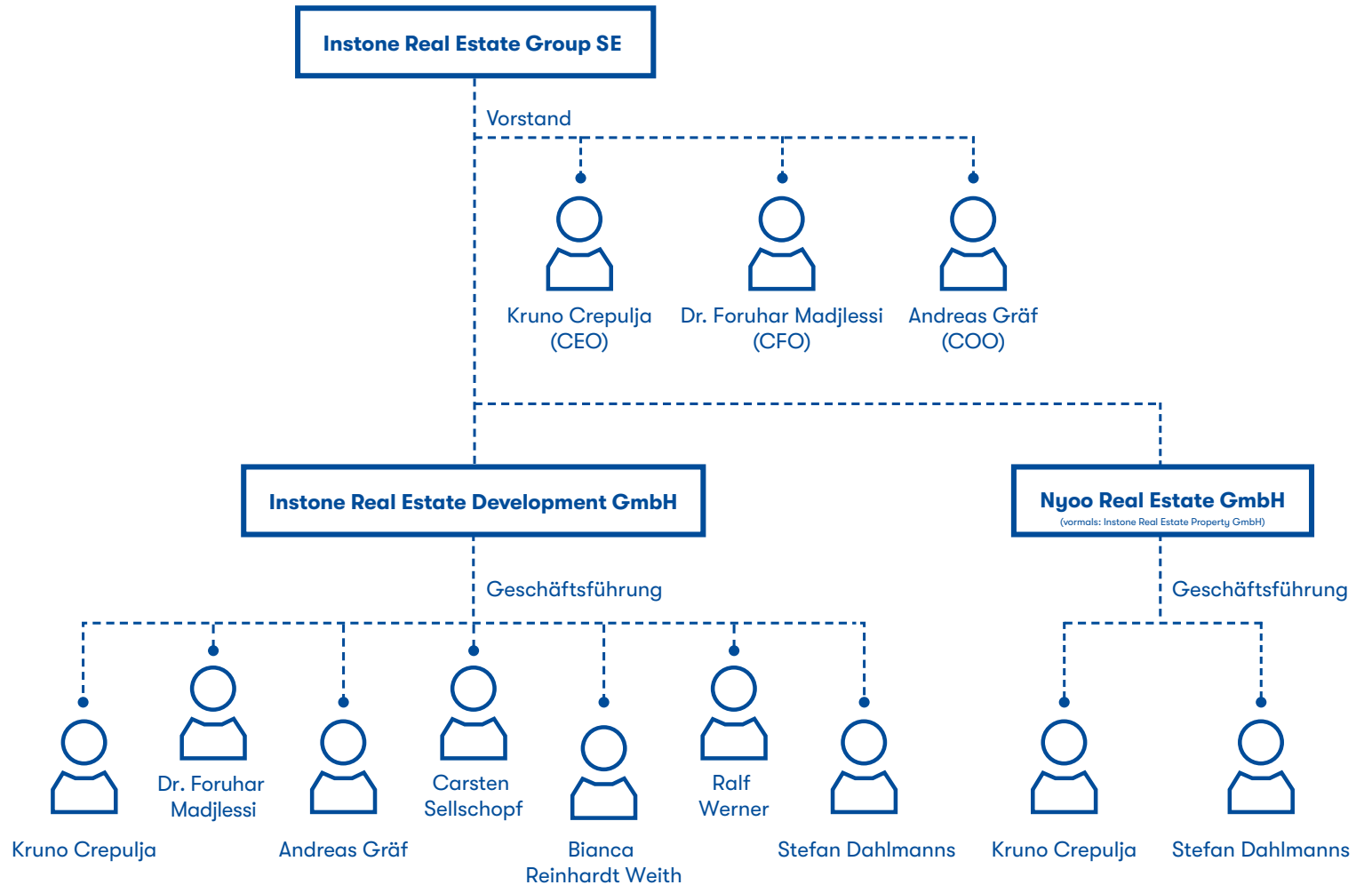
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Organisationsstruktur Instone Real Estate (Stand: 31. Dezember 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**

---

## Zahl der Beschäftigten weiter gestiegen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 ist die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Instone-Konzern erneut gestiegen. Zum 31. Dezember 2021 waren 457 Personen in unserem Konzern beschäftigt (Vorjahr: 413 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**

# Marktumfeld und regulatorische Bedingungen

## Marktumfeld

Instone Real Estate ist einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland und mit einer deutschlandweiten Präsenz in in allen wichtigen Metropolregionen aktiv. Auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt herrscht seit Jahren ein struktureller Nachfrageüberhang nach Wohnraum – insbesondere in den Großstädten und Ballungsräumen, aber auch zunehmend in deren Einzugsgebieten. Dabei steigt auch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum an. Mit seinem traditionellen Kernprodukt fokussiert sich der Konzern auf die wichtigsten Metropolregionen. Rund 87 % des Projektportfolios zum 31. Dezember 2021, gemessen am erwarteten Gesamterlösvolumen, befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart und Nürnberg. Rund 13 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte. Mit der Markteinführung von nyoo, dem komplementären Produkt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, weiten wir unseren Radius auf attraktive B-Standorte im Umfeld der Metropolregionen aus. Zudem erschließt sich Instone Real Estate mit der Entwicklung dieses innovativen modular geplanten Produkts einen Absatzmarkt im mittleren Preissegment einen Markt mit einem immensen Wachstumspotenzial, der bislang noch kaum bedient wird.

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

Wohnraum zu entwickeln. Weitere Informationen zur Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts im abgelaufenen Geschäftsjahr finden Sie im Kapitel „Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ ab [Seite 115](#).

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

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



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

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

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

geringe Anzahl an Widersprüchen mit anschließenden öffentlich-rechtlichen Verfahren zur Folge hat.

Die Verpflichtungen der städtebaulichen Verträge mit den Kommunen werden im Rahmen der Wertschöpfungskette von Instone Real Estate selbst erfüllt; so schaffen wir in unseren aktuellen Projekten unter anderem rund 1.288 Kitaplätze und preisgünstigen Wohnraum an Standorten mit großer Knappheit mit 2.859 geförderten oder 233 preisgedämpften Wohnungen. Bis zum Ende des Jahres 2022 werden gemäß der Erwartung des Managements voraussichtlich insgesamt mehr als 6.000 Wohneinheiten im Bau sein. Damit setzen wir unsere Wachstumsstrategie konsequent um.

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

**Ampel-Koalition im Bund**

Am 7. Dezember 2021 haben SPD, Grüne und FDP ihren Koalitionsvertrag unterzeichnet und damit den Weg geebnet für die sogenannte Ampel-Regierung. In dem Koalitionsvertrag wird die Schaffung von neuem Wohnraum als wichtiges politisches Ziel beschrieben. Zu diesem Zwecke soll unter anderem ein eigenes Bundesbauministerium geschaffen werden. Wesentliches Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich gefördert. Zur Erreichung des Ziels werden die Beschleunigung von Planungsverfahren und die Hebung von Effizienzvorteilen, die sich aus Standardisierung und Digitalisierung ergeben, als wesentliche Instrumente gesehen. Als konkrete finanzielle Maßnahme zur Förderung von Neubau wurde in dem Vertrag die Erhöhung der Abschreibungssätze von 2 auf 3 % genannt. Auch die Wiedereinführung von gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum soll finanziell gefördert werden.

Neben den sozialen Zielen sind Maßnahmen zur Unterstützung der Klimaziele das weitere Schwerpunktthema des Koalitionsvertrags für die Wohnungswirtschaft. Im Rahmen des Klimaschutzsfortprogramms soll 2022 nach Auslaufen der Neubauförderung für den KfW-Effizienzhausstandard 55 (EH 55) ein Förderprogramm eingeführt werden, das auf Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche fokussiert. So soll das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum 1. Januar 2025 eine Angleichung der Neubau-Standards an

den geltenden KfW-EH-40-Standard vorsehen. Um den Mieterschutz zu stärken, soll die Mietpreisbremse bis 2029 verlängert und verschärft werden, wovon Neubauten aber weiter ausgeklammert sein sollten.

Wir begrüßen die Neubauziele und die beabsichtigte Förderung von neuem bezahlbarem Wohnraum. Die Beschleunigung von Planungsverfahren sowie die Förderung von Effizienzvorteilen aus der Standardisierung und Digitalisierung sehen wir dabei als sinnvolle Instrumente. Auch wenn die genaue Ausgestaltung vieler Maßnahmen noch nicht konkretisiert wurde, sehen wir uns als Vorreiter im Bereich der Entwicklung bezahlbarer Wohnungen gut positioniert.

**Baulandmodernisierungsgesetz und „Umwandlungsverbot“**

Am 23. Juni 2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten. Neu eingeführt wurde damit unter anderem ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum (§ 250 BauGB). Kommunen, deren Wohnungsmarkt als angespannt gilt, können in bestimmten Fällen nunmehr die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagen. Diese Regelung gilt zunächst bis Ende 2025. In der Immobilienbranche wird das Gesetz als drastischer Markteingriff und Eingriff in die Eigentumsrechte gesehen, der voraussichtlich eine nachhaltige Angebotsreduzierung für den Erwerber von Eigentumswohnungen zur Folge hat. Der Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt und damit nach den Produkten von Instone Real Estate sollte infolgedessen nach unserer Einschätzung weiter zunehmen.

**Kommunale Vorkaufsrechte**

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

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



## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

---

##### ► Grundlagen des Konzerns

---

Nachhaltigkeitsbericht

---

Wirtschaftsbericht

---

Risiko- und Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

Sonstige Angaben

---

## Konzernabschluss

---

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

## Vergütungsbericht

---

## Sonstige Informationen

---

## Kommunale Bodenordnungen

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

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



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

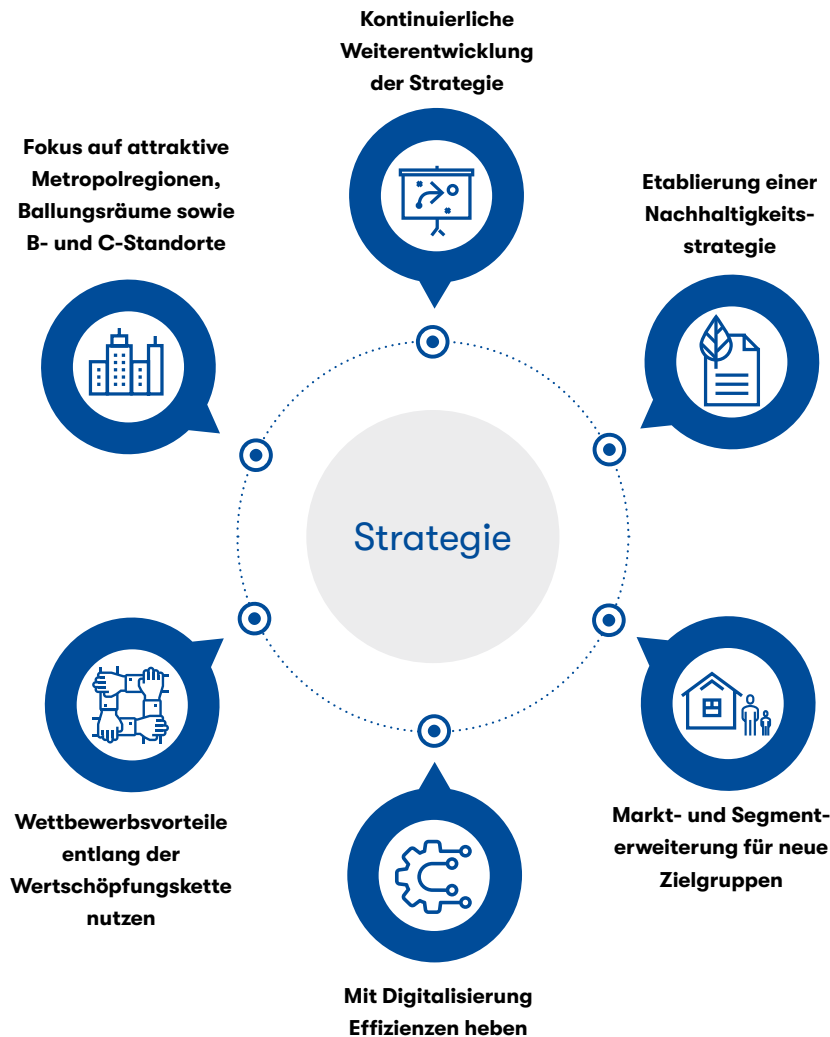
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

# Strategie



Der Instone-Konzern ist einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland. Strategisches Ziel ist es, diese Wettbewerbsposition durch profitables Wachstum weiter kontinuierlich auszubauen. Dabei setzen wir darauf, die unserer Ansicht nach hochattraktiven Chancen des deutschen Markts zu nutzen und gleichzeitig 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 unserem neuen Produkt nyoo adressieren wir darüber hinaus B- und C-Standorte im Umkreis der Wirtschaftszentren, die unserer Ansicht nach zunehmend an Attraktivität gewinnen. Bei unseren Projekten haben wir stets auch eine nachhaltige, klimafreundliche Quartiersentwicklung sowie die Integration von sozialen Aspekten im Blick. So bauen wir regelmäßig einen hohen Anteil von barrierearmen Wohnungen. Bei Quartiersentwicklungen handelt es sich jeweils um einen Mix aus Wohneinheiten, die durch andere Nutzungsarten wie Büros, Geschäftsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen wie zum Beispiel Kitas ergänzt werden. Bei einem größeren Anteil von Gewerbeentwicklungen übernehmen wir die Grundstücksentwicklung und nehmen Projektpartner für den gewerblichen Teil hinzu. Hinsichtlich der Projektgrößen konzentrieren wir uns mit unserem traditionellen Produkt auf große Projekte mit einem durchschnittlichen Volumen von 100 Mio. Euro. Die durchschnittliche Projektgröße bei nyoo liegt dagegen bei etwa 30 bis 50 Mio. Euro.

**Wachstumstreiber nyoo für bezahlbares Wohnen**

Mit unserem neuen Produkt nyoo zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wollen wir unser bestehendes erfolgreiches Produktangebot durch hochwertige, modular geplante Wohnungen zu niedrigeren Preisen ergänzen. Mithilfe der Kombination von modularer Planung, seriellem Bauen, Produktvereinfachung und der Nutzung digitaler Vertriebskanäle planen wir, die Produktionskosten und die Projektdauer deutlich zu reduzieren. Durch die mit diesem Produkt





## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

##### ► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

erzielten Kostenvorteile erschließt sich Instone Real Estate einen Markt im mittleren Preissegment, der bislang kaum bedient wird und ein hohes Wachstumspotenzial darstellt. Damit können wir die hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen für mittlere Einkommensgruppen adressieren und leisten gleichzeitig einen wertvollen Beitrag zu mehr preiswertem Wohnraum im Umfeld der Metropolregionen und in unserer Ansicht nach attraktiven B- und C-Städten. Die ersten beiden Pilotprojekte in Düsseldorf-Unterbach und Duisburg konnten als wichtige Meilensteine an einen strategischen und einen institutionellen Investor verkauft werden. Auch mit dem Bau konnte bereits begonnen werden. Bis zum Jahr 2030 soll rund die Hälfte der entwickelten Wohnungen aus dem Bereich bezahlbares Wohnen stammen.

### Ausbau der Projektpipeline

Die Akquisition geeigneter Grundstücke ist für das geplante Wachstum des Instone-Konzerns von wesentlicher Bedeutung. Wir nutzen unsere langjährigen Erfahrungen und Beschaffungsnetzwerke, um diese Chancen zu nutzen. Im Jahr 2022 und auch mittelfristig werden wir das Projektportfolio sowohl im Hinblick auf das traditionelle Geschäft als auch unser neues Produkt für den bezahlbaren Wohnungsbau weiter deutlich ausbauen, um die Basis für das vom Management angestrebte Erlösvolumen von rund 1,6 Mrd. Euro im Jahr 2026 zu schaffen. Auch aufgrund der nach Auffassung des Managements soliden Bilanz sehen wir Instone Real Estate für den weiteren Wachstumskurs sehr gut aufgestellt.

### Wettbewerbsvorteile entlang der Wertschöpfungskette nutzen

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

→ Bei der Akquisition von Grundstücken liegt die Priorität auf „Off-Market-Transaktionen“, das heißt auf dem Erwerb abseits der öffentlichen, mehr-

stufigen Bieterverfahren. Der langjährige Aufbau eines Netzwerks ist ein wichtiger Erfolgsfaktor, um attraktive Kaufgelegenheiten erschließen zu können.

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



## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

---

##### ► Grundlagen des Konzerns

---

Nachhaltigkeitsbericht

---

Wirtschaftsbericht

---

Risiko- und Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

Sonstige Angaben

---

### Konzernabschluss

---

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

### Vergütungsbericht

---

### Sonstige Informationen

---

## Erschließung von Effizienzgewinnen durch Digitalisierung

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

## Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie und eines Nachhaltigkeitsmanagements

Faires und verantwortungsvolles Handeln mit Blick auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ist für Instone Real Estate ein Kernbestandteil der Konzernstrategie. Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die neu implementierte Nachhaltigkeitsstrategie einschließlich der Formulierung von ambitionierten Klimaschutzziele zu einem zentralen Eckpfeiler der Unternehmensstrategie geworden. Auch im Rahmen dieses zusammengefassten Lageberichts haben wir die Nachhaltigkeitsstrategie unter anderem mit einer Ausweitung des Berichtswesens weiter gestärkt. 2021 haben wir zudem erstmalig ein externes ESG-Rating durchführen lassen. Die initiale Einstufung der Ratingagentur Sustainalytics sieht Instone Real Estate dabei auf Anhieb unter den Top 2 % der globalen Immobilienentwickler positioniert.

 GRI 2-22  TCFD-Strategie



## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

---

##### ► Grundlagen des Konzerns

---

Nachhaltigkeitsbericht

---

Wirtschaftsbericht

---

Risiko- und Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

Sonstige Angaben

---

### Konzernabschluss

---

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

### Vergütungsbericht

---

### Sonstige Informationen

---

# Unternehmenssteuerung

## Steuerungssystem des Instone-Konzerns

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

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

Die interne Unternehmenssteuerung baut insbesondere auf folgenden Elementen auf:

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

## Integriertes Managementinformationssystem

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

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

## Datenbankgestütztes Projektcontrolling

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

## Strukturiertes Besprechungswesen

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



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

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

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

# Steuerungskennzahlen

## Finanz- und immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

### Wichtige Steuerungskennzahlen

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

### Bereinigter Umsatz

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

### Bereinigte Rohergebnismarge

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

### Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

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

Insbesondere werden wesentliche nachstehende Aufwendungen für Veräußerungsverluste aus Verkäufen von Sach- oder Finanzanlagen oder Wertpapieren, außerplanmäßige Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen, Kosten für Akquisitionen, Verschmelzungsverluste, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus Vorjahren aufgrund von Betriebsprüfungen, Abfindungen an den Vorstand sowie Personalabbau und Restrukturierung in größerem Umfang, soweit diese nicht die strengen Kriterien des IAS 37 erfüllen, bereinigt. Unter die Bereinigung von wesentlichen Erträgen fallen insbesondere Erträge aus Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anlagevermögen, Schadensersatzleistungen, Zuschreibungen beim Anlagevermögen, Erstattungen von Steuern aus Vorjahren aufgrund von Betriebsprüfungen, Auflösungen von Rückstellungen für außergewöhnliche Ereignisse sowie Verschmelzungsgewinne.





## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

---

##### ► Grundlagen des Konzerns

---

Nachhaltigkeitsbericht

---

Wirtschaftsbericht

---

Risiko- und Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

Sonstige Angaben

---

### Konzernabschluss

---

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

### Vergütungsbericht

---

### Sonstige Informationen

---

## Vermarktungsvolumen

Das Vermarktungsvolumen umfasst sämtliche vertriebsbezogenen Transaktionen wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Kunden sowie Mieteinnahmen.

### Weitere wichtige Kennzahlen

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

### Aktuelles Verkaufsangebot

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

### Projektportfolio

Der Projektportfoliowert zum Stichtag ergibt sich aus dem erwarteten Gesamt-erlösvolumen aller im Portfolio aufgeführten Projekte. Instone Real Estate unterteilt ihr Projektportfolio je nach Entwicklungsstadium in drei verschiedene Gruppen: Bei Projekten mit dem Status „vor Vertriebsstart“ ist das jeweilige Grundstück entweder angekauft oder gesichert, es ist aber noch keine Vertriebs-freigabe und damit auch kein Vermarktungsbeginn erfolgt. Mit Vertriebsfreigabe

und Vermarktungsbeginn gehen die Projekte über in den Status „vor Baubeginn“. Projekte mit erfolgtem Baubeginn tragen bis zur vollständigen Übergabe den Status „im Bau“. Mit Realisierung der bautechnischen Verpflichtungen, dem Gesamtverkauf<sup>1</sup> und vollständiger Übergabe werden Projekte aus dem Projektportfolio herausgenommen.

### Neugenehmigungsvolumen

Das Neugenehmigungsvolumen spiegelt den Erfolg unseres Konzerns bei der Akquisition von neuen Grundstücken und Entwicklungsprojekten wider. Die mit dem Neugenehmigungsvolumen verbundenen internen Genehmigungen beruhen auf gesicherten Grundstückszugriffen. Das Neugenehmigungsvolumen wird an dem zum Zeitpunkt der Neugenehmigung erwarteten Verkaufsvolumen 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.

<sup>1</sup> 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)

## Vorwort des CFO

Instone Real Estate als börsennotiertes Unternehmen und als einer der führenden Wohnentwickler in Deutschland übernimmt Verantwortung für Ökologie, die Gesellschaft sowie seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Und dies aus voller Überzeugung: Ein Unternehmen kann nur in einem intakten, sozial ausgewogenen Umfeld langfristig erfolgreich sein. Nachhaltiges Unternehmertum und profitables Wachstum schließen sich nicht gegenseitig aus, sondern bedingen einander. Deshalb haben wir vergangenes Jahr Nachhaltigkeit als festen Bestandteil in unserer Unternehmensstrategie verankert.

Mit dem vorliegenden Kapitel Nachhaltigkeit nehmen wir insbesondere Bezug auf die Belange von Kunden, Umwelt, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die Übernahme von sozialer Verantwortung, Achtung der Menschenrechte sowie Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Um unser Bekenntnis zu unserer Nachhaltigkeitsstrategie zu unterstreichen und unsere Transparenz weiter zu erhöhen, haben wir uns 2021 auch erstmals einem unabhängigen ESG-Rating der renommierten Agentur Sustainalytics unterzogen und konnten hier auf Anhieb ein sehr gutes Ergebnis erzielen. Wir konnten damit unseren Anspruch untermauern, dass wir auch in puncto Nachhaltigkeit ein Vorreiter in der Branche sein wollen.

Mit Blick auf den Klimawandel ist es unser Ziel, ab 2045 entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette klimaneutral zu wirtschaften. Wir bekennen uns damit eindeutig zu den Klimazielen der Vereinten Nationen und der Bundesregierung. In diesem Kontext berichten wir ab diesem Jahr nicht nur Scope 1, 2 und 3 unserer Treibhausgasemissionen, sondern auch die Emissionen des Gebäudelebenszyklus der von uns entwickelten Projekte.

Unser Klimaziel haben wir von der Science Based Target initiative validieren lassen. Eine weitere Komponente unseres Engagements ist es, die Empfehlungen der Taskforce for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) offiziell zu unterstützen und anzuwenden. In diesem Sinne haben wir erstmals die materiellen Risiken, die sich für unser Geschäft durch transitorische oder physische Klimarisiken ergeben könnten, mithilfe einer Szenarioanalyse erfasst und in unsere Geschäftsplanung einfließen lassen.

Soziale Verantwortung zu übernehmen heißt für uns primär, unseren Beitrag zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum in den deutschen Metropolregionen zu leisten. Dabei gehen wir auch innovative und unkonventionelle Wege. Mit unserem Tochterunternehmen nyoo setzen wir konsequent auf die Vorzüge von Digitalisierung und Standardisierung und schaffen es so, die Baukosten im Vergleich zu unseren Wettbewerbern deutlich zu reduzieren.

Der Schutz von Menschenrechten sowie hohe Standards bei den Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung sind für uns unverrückbare Werte. Dies haben wir im zurückliegenden Jahr unter anderem auch durch die Unterzeichnung der Charta der Vielfalt und der zusätzlichen Mitgliedschaft im DGNB zum Ausdruck gebracht.

Unsere Nachhaltigkeitsziele sind ambitioniert. Aber bereits heute sehen wir vielversprechende Ergebnisse, die wir Ihnen in den folgenden Berichtsabschnitten vorstellen möchten.

Wir freuen uns auf Ihr Feedback und den Austausch mit Ihnen.

**Ihr Dr. Foruhar Madjlessi**  
Chief Financial Officer

🌱 GRI 2-22 ☁️ TCFD Governance



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

Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

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

# Anforderungen an den Nachhaltigkeitsbericht

🔗 GRI 2-5

Mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht erfüllt Instone freiwillig die handelsrechtlichen Vorgaben an die nichtfinanziellen Berichterstattung gemäß § 315c i. V. m. §§ 289c–289e HGB. Wir tun dies aus Überzeugung, obwohl wir angesichts der Unternehmensgröße zu einer nichtfinanziellen Berichterstattung gemäß HGB nicht verpflichtet wären. Der Bericht geht zugleich über das gesetzliche vorgesehene Mindestmaß an Informationen nach den Vorschriften des HGB hinaus. Alle Textabschnitte, Tabellen und Grafiken im Nachhaltigkeitsbericht, die dem nichtfinanziellen Bericht zugeordnet sind, sind mit einem **III** gekennzeichnet. Hierfür wurde eine „Überleitung“ der GRI-Wesentlichkeit auf HGB-Wesentlichkeit erstellt, daher sind nicht alle in diesem Bericht enthaltenen Angaben auch zwingend Bestandteil der gesonderten nichtfinanziellen Erklärung. Verweise auf Angaben des Lageberichts sind Teil der nichtfinanziellen Erklärung.

Nach § 289c Abs. 3 HGB sind wir verpflichtet, Themen auf ihre „doppelte Wesentlichkeit“ zu prüfen. Die doppelte Wesentlichkeit verlangt, dass Angaben zu den nichtfinanziellen Aspekten gemacht werden müssen, sobald zwei Kriterien erfüllt sind:

1. Die Angaben sind notwendig, um den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens zu verstehen.
2. Die Angaben ermöglichen es nachzuvollziehen, wie sich die Geschäftstätigkeit des Unternehmens auf nichtfinanzielle Aspekte auswirkt.

Wir haben die ermittelten Themen auf diese doppelte Wesentlichkeit geprüft. Die Themen, die dieser Definition entsprechen, sind im Bericht durch folgendes Icon **III** gekennzeichnet.

Es wurden – im Sinne der §§ 289c Absätze 2 und 3, 315c HGB unter Berücksichtigung der bestehenden Maßnahmen und Vorgaben im Konzern – weder bezüglich unserer eigenen Geschäftstätigkeit noch bezüglich unserer Geschäftsbeziehungen, Produkte und Dienstleistungen „wesentliche Risiken“ identifiziert, die „sehr wahrscheinlich schwerwiegende negative Auswirkungen“ auf die beschriebenen Handlungsfelder haben oder haben werden.

Die in diesem Bericht gemachten nichtfinanziellen Angaben und Kennzahlen zu unserern Nachhaltigkeitsaktivitäten 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.

Wir orientieren uns bei den Angaben an anerkannten Standards und Berichtsinitiativen einschließlich der Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) Core Option sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Unser Klimaziel wurde von der Science Based Target initiative (SBTi) validiert. Darüber hinaus haben wir für jedes unserer identifizierten Handlungsfelder und die zugehörigen Instone-Maßnahmen überprüft, welche der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen jeweils unterstützt werden. 🔗 GRI 3-2, 3-3



**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**

# Geschäftsmodell und Unternehmensführung

## Geschäftsmodell III

Ausführliche Informationen zum Geschäftsmodell werden im Kapitel „Grundlagen des Konzerns“, [Seite 42 ff.](#) gegeben.

## Unternehmensführung

In der Erklärung zur Unternehmensführung ([s. Seite 169 ff.](#)) werden Entsprechenserklärung und Erläuterung zur Umsetzung des DCGK und Angaben zur Unternehmensführung, Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Rolle des Vorstands bezogen auf die Nachhaltigkeitsaspekte erläutert. [TCFD Governance](#)

## Equity Story

Die Equity Story beruht auf den besonderen Stärken sowie der klar artikulierten Wachstumsstrategie unseres Unternehmens. Damit adressieren wir zugleich unsere (potenziellen) Investoren und weitere Stakeholder. Hier beschreiben wir die Eckpunkte der Strategie und die Zukunftsaussichten des Unternehmens. Im Lagebericht auf [Seite 37](#) finden sich die ausführlichen Erklärungen.

## Bedeutung Nachhaltigkeit und Aktivitäten im Jahr 2021

### Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Nachhaltigkeit ist für uns eine zentrale Dimension der Geschäftsstrategie geworden und heißt nicht nur, dass wir finanziell nachhaltig wirtschaften, sondern auch ökologische, soziale und ethische Implikationen in Entscheidungen unserer Geschäftstätigkeit miteinbeziehen.

Wir haben in den letzten Jahren bereits die Grundstrukturen dafür gelegt. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir nun die Weichen dafür gestellt, in diesem Bereich branchenweit eine Vorreiterrolle zu übernehmen.

Wir sind davon überzeugt, dass langfristig nur eine positive Entwicklung auch der finanziellen Ergebnisse erreicht werden kann, wenn Nachhaltigkeit eine strategische Relevanz in der Unternehmensführung hat. Darüber hinaus sehen wir uns in der Verantwortung, aufgrund des wesentlichen Einflusses der Branche auf viele Umwelt- und Sozialthemen eine Beispielfunktion einzunehmen, um eine allgemein positive Entwicklung zu forcieren.

## Wesentliche Meilensteine 2021

Im Rahmen der Integration des Themas Nachhaltigkeit in der gesamten Organisation haben wir im Jahr 2021 folgende Meilensteine erreicht:



### Umwelt

1. Unterstützung der Taskforce for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) und erstmalige Anwendung der Empfehlungen in diesem Bericht (siehe TCFD-Index)
2. Berichterstattung aller GHG-Emissionen nach den Standards des GHG Protocol und im Rahmen einer Lebenszyklusanalyse der Gebäude mit der CAALA-Software
3. Einreichung eines Paris-kompatiblen Klimaziels im SME-Kanal der Science Based Target initiative (SBTi)
4. Durchführung einer qualitativen Klimaszenarioanalyse mit Betrachtung von transitorischen und physischen Klimarisiken
5. Beitritt zur Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)



### Soziales

1. Gründung der Marke nyoo zur Schaffung von bezahlbarem und ökologischem Wohnraum im urbanen Raum
2. Ausbau der eigenen Position als attraktiver Arbeitgeber, der unter anderem auch für ein gesundes Arbeitsumfeld, eine angemessene Work-Life-Balance und für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie Diversität steht
3. Kontinuierliches Monitoring der Einhaltung unserer Standards zu Arbeitsbedingungen bei Nachunternehmern





## Unser Unternehmen

### 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

1. Abgeschlossenes ESG-Rating durch Sustainalytics
2. Erstmalige Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse als Basis für die strategische Weiterentwicklung des Bereichs Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
3. Neuausrichtung der organisatorischen Aufhängung und personelle Verstärkung unseres Nachhaltigkeitsbereichs

### Rahmenbedingungen, die unser Handeln beeinflussen

Das Jahr 2021 war in Deutschland und in der Europäischen Kommission ein zentrales Jahr, in dem Nachhaltigkeitsbemühungen von Wirtschaftsakteuren und der Gesellschaft weitreichend regulatorisch formalisiert wurden. Für unsere Ambitionen ist das regulatorische Minimum zu wenig; dennoch möchten wir hier darlegen, welche öffentlichen und privaten Initiativen unsere Aktivitäten beeinflusst haben und womit wir in der Zukunft rechnen können.

Der Weg zu mehr Nachhaltigkeit und effektivem Klimaschutz wird von der Konkretisierung umfassender Transparenz- und Berichtspflichten in der Realwirtschaft (Überarbeitung der CSR-Direktive, die bis Ende 2022 in Kraft treten soll) und dem Finanzsektor (Inkrafttreten der Sustainable Finance Reporting Directive, auch EU-Offenlegungsverordnung genannt) begleitet. In diesem Kontext fallen auch wir ab dem Berichtsjahr 2023 voraussichtlich unter die sogenannte CSR-Berichtspflicht nach HGB, die die nationale Umsetzung der CSR-Direktive darstellt.

Unsere Bemühungen sollen in diesem Zusammenhang auch auf die steigenden ESG-Anforderungen unserer Investoren einzahlen, die sich zu großen Teilen in marktgetriebenen Initiativen wie den Principles for Responsible Investment (PRI) oder der Net Zero Asset Owner Alliance (NZAOA) organisieren und auch von der EU-Offenlegungsverordnung betroffen sind.

Die Zielsetzung der Klimaneutralität und der wesentlichen Reduzierung der THG-Emissionen wurden mit dem Klimaschutzgesetz der Bundesregierung und mit dem EU-Klimagesetz gestärkt. Damit sind zugleich die Grundlagen zur Transformation in ein emissionsneutrales Wirtschaftssystem bis 2045/2050 gelegt.

Das EU-Klimagesetz bildet für uns die gesetzliche Grundlage für das Erreichen des bereits im EU Green Deal formulierten Ziels von Nettonullemissionen der Mitgliedsstaaten im Jahr 2050. Gesetzlich verpflichtend ist ebenso das Interimsziel, mindestens 55 % des THG-Ausstoßes bis 2030 im Vergleich zum Jahr 1990 zu reduzieren. Das deutsche Klimaschutzgesetz sieht die nationale Klimaneutralität bereits bis 2045 vor und das Interimsziel einer Senkung der THG-Emissionen um 65 % bis 2030 verglichen mit dem Jahr 1990.

Insbesondere die Bau- und Immobilienbranche werden in Anbetracht der Wesentlichkeit ihres Ressourcenverbrauchs und des benötigten THG-Budgets auch von der Politik als wichtige Stellschraube zur Erreichung der Klimaschutzziele gesehen.

So wurde im Rahmen des europäischen Klimaziels, des sogenannten EU Green Deals, und der Initiative des „Neuen Europäischen Bauhauses“ geplant, finanzielle Anreize für das THG-arme bzw. -neutrale Wohnen und Bauen zu erweitern. Auch die Anforderung zur Errichtung von Neubauten als Nearly Zero-Energy Buildings (NZEB) aus der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die seit 2021 greift, ist ein Hebel, um den Gebäudebestand zu dekarbonisieren. Die Umsetzung der Richtlinie erfolgte in Deutschland über das Gebäudeenergiegesetz, das damit das relevante Niveau für NZEB in Deutschland festlegt. Das Gesetz legt den Fokus auf das sogenannte „operational carbon“, das während der Nutzung von Gebäuden emittiert wird, und umfasst nicht die grauen Emissionen („embedded carbon“) aus der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette, die Instone Real Estate bereits für seine Geschäftstätigkeit mitbetrachtet. Zusätzliche Orientierung bietet die EU-Taxonomie-Verordnung, die Grenzwerte für Gebäude festgelegt, die offiziell als ökologisch nachhaltig angesehen 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**

Die „Technical screening criteria (TSC)“ der EU-Taxonomie operationalisieren die in der Taxonomie formulierten Anforderungen. Für den Aspekt „Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz“ definieren die TSC als ein „Positivkriterium“, dass Gebäude sich dann als taxonomiekonform qualifizieren, wenn sie den Endenergieverbrauch des lokal gültigen NZEB unterschreiten. Instone Real Estate hat sich das Ziel gesetzt, einen möglichst umfassenden Anteil der projektierten Gebäude nach diesem energetischen Standard zu planen und zu errichten. Dazu werden wir aufmerksam die angekündigte schrittweise Anhebung der Taxonomiekriterien in den nächsten Jahren verfolgen. Eine detaillierte Prüfung zur Erfüllung der Taxonomie-Anforderungen ist für das Geschäftsjahr 2022 geplant.

**ESG RISK RATING**

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir erstmals unsere ESG-Performance von der Rating-Agentur Sustainalytics bewerten lassen. Die umfassende Einschätzung ergab, dass sich Instone Real Estate mit 13,2 Punkten in der Kategorie des niedrigen Risikos befindet. Im Vergleich mit den weltweit von Sustainalytics analysierten weiteren Unternehmen der Branche der Immobilienentwickler konnten wir direkt mit dem 4. Platz einen Spitzenplatz von den 284 beobachteten Unternehmen belegen. Unsere neue Klimastrategie war 2021 noch nicht Teil der Beurteilung. Wir arbeiten im Jahr 2022 verstärkt daran, unser Rating weiterhin zu verbessern. Wir möchten damit zeigen, dass wir die notwendigen Veränderungen im Hinblick auf nachhaltiges Wirtschaften, insbesondere auch der diesbezüglichen politischen Agenda in der Europäischen Union, verstehen und Instone Real Estate entsprechend ausrichten.

Neben dem Klimawandel stehen auch die zunehmende Spaltung der Gesellschaft und soziale Themen, einschließlich bezahlbaren Wohnraums und Energiekosten, seit Langem in der öffentlichen Diskussion. Die fortschreitende Arbeit an der sogenannten Social Taxonomy auf europäischer Ebene umfasst die Klassifikation von sozialen wirtschaftlichen Aktivitäten. Erste Veröffentlichungen der zuständigen Technical Expert Group weisen darauf hin, dass die Themen Arbeitsstandards, Diskriminierung und andere ethische Grundsätze sowie der Umgang innerhalb von Lieferketten aufgegriffen werden. Dies sind Fragen, die Instone Real Estate zum Beispiel im Rahmen von Standards für die Beauftragung von Dienstleistern und beim eigenen Personal bereits seit Jahren regelt. Sobald mehr Details bekannt werden, planen wir, die Implikationen auf unser Geschäft im Detail zu analysieren. Des Weiteren verfolgen wir die Überlegungen auf europäischer und deutscher Ebene, Förderungen zur Unterstützung kleinerer und mittlerer Einkommen im Rahmen der Transition zu einer THG-armen Wirtschaft bereitzustellen – zum Beispiel im Rahmen des Climate Social Fund, der durch Einnahmen aus dem Emissionshandelssystem finanziert werden soll. Insbesondere Subventionen für die Schaffung von sozialem und bezahlbarem sowie emissionsarmem Wohnraum könnten für die Ausrichtung unseres Geschäfts relevant werden. In diesem Kontext bleibt abzuwarten, ob die neu gebildete Regierungskoalition in Deutschland entsprechend ihren Ankündigungen die Wohnraumoffensive für bezahlbares Wohnen und Bauen weiter vorantreibt. Durch unser innovatives, unter der Marke nyoo platziertes Wohnprodukt, mit dem wir Effizienzreserven in Planung und Bau heben und die Gesamtkosten der Erstellung deutlich senken, wollen wir maßgeblich zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Metropolregionen beitragen. Im Jahr 2021 konnten wir hier bereits mit dem Bau unserer ersten beiden Projekte beginnen.

In Bezug auf eine ethische und verantwortungsvolle Unternehmensführung orientieren wir uns am Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) und planen darüber hinaus, uns im Jahr 2022 dem weltweit führenden Standard, dem UN Global Compact, anzuschließen. [🔗 GRI 2-22](#)

In der folgenden Tabelle 003 stellen wir eine Übersicht unserer Nachhaltigkeitsziele dar – alle Zielsetzungen werden in den Teilkapiteln zu Umwelt, Sozialem und Governance aufgegriffen und weiter erläutert.



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

## ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## Zieltabelle III

TABELLE 003

Kategorie	Beschreibung	2020	2021	Zielsetzung
Umwelt	<b>THG-Bilanzsicht: Scope 1, 2 und 3</b>			
	THG-Emissionen in Scope 1 und 2 abs.	3.387 t CO <sub>2</sub> e	3.456 t CO <sub>2</sub> e	Mind. –42 % bis 2030 (Basisjahr 2020) im Einklang mit dem 1,5-°C-Erderwärmungspfad der Internationalen Energieagentur (IEA)
	Intensität THG-Emissionen in Scope 1 und 2	0,024 t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	0,010 t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Mind. –42 % bis 2030 (Basisjahr 2020) im Einklang mit dem 1,5-°C-Erderwärmungspfad der Internationalen Energieagentur (IEA)
	THG-Emissionen in Scope 3 abs. <sup>1,2</sup>	110.058 t CO <sub>2</sub> e	147.849 t CO <sub>2</sub> e	Netto-Null-Klimaneutralität bis 2045
	Intensität <sup>1</sup> THG-Emissionen in Scope 3	0,766 t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	0,416 t CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Netto-Null-Klimaneutralität bis 2045
	<b>THG-Lebenszyklussicht<sup>1</sup></b>			
	Intensität <sup>1</sup> Embedded Carbon	n. a.	0,598 t CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Netto-Null-Klimaneutralität bis 2045
	Intensität <sup>1</sup> Operational Carbon	n. a.	KSZ <sup>2</sup> : 0,503 t CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> BAU <sup>3</sup> : 0,941 t CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Netto-Null-Klimaneutralität bis 2045
	Gesamt-Intensität <sup>1</sup>	n. a.	KSZ <sup>4</sup> : 1,100 t CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> BAU <sup>5</sup> : 1,539 t CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Netto-Null-Klimaneutralität bis 2045
	<b>Weitere Umweltkennzahlen:</b>			
	Erwartete THG-Emissionen Gesamtportfolio in der Nutzung	11 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	9,5 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Einsparung von 50 % der CO <sub>2</sub> -Emissionen bis 2030 (bezogen auf das Basisjahr 2020)
	Anteil Projekte mit Energiebedarf mind. NZEB* – 10 %	Ca. 79,6 %	Ca. 82,5 %	2030 liegt der prozentuale Anteil des Projektportfolios bei 100 %
	Mobilität: Stellplätze mit E-Ladestationen	Ca. 330	Ca. 734	Alle Instone-Projekte im Bau ab 2025 haben E-Ladestationen
	Versorgung mit erneuerbaren Energie	Ca. 14 %	Ca. 22 %	Ausbau Anteil der erneuerbaren Energien auf 40 % bis 2030
	Brownfield-Entwicklungen (Grundstücksfläche)	833.746 m <sup>2</sup>	690.204 m <sup>2</sup>	Fokus liegt in der Akquise auf weiteren Brownfieldgrundstücken
	Erfassung Umweltkennzahlen (z. B. Biodiversität, Abfall, Wasser, Recycling)		In Umsetzung	100 % Datenlieferungen bis 2025



## Unser Unternehmen

### 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 III

TABELLE 003

Kategorie	Beschreibung	2020	2021	Zielsetzung
Social	Frauenanteil in Führungsebene <sup>6,7</sup>	25 %/22 %	25 %/23 %	Status quo halten und ausbauen
	Mitarbeiterzufriedenheit und -verbundenheit	75 % <sup>8</sup>	70 %/76 %	Mitarbeiterzufriedenheit: 75 %, Mitarbeiterverbundenheit: 80 %
	Soziale/Preisgedämpfte Wohneinheiten/freifinanzierte Wohneinheiten	15 %/2 %/83 %	17 %/1,5 %/81,5 %	Mind. 50 % Wohneinheiten im Bereich bezahlbarer Wohnraum (soz. gefördert, preisgedämpft und nyoo) bis 2030
	Code-of-Conduct-Verpflichtung der Mitarbeitenden	100 %	100 %	Anteil der Mitarbeitenden, die den Code of Conduct einhalten 100 %
Governance	Anteil unabhängiger AR-Mitglieder	100 %	100 %	100 % dauerhaft halten
	ESG-abhängige Vergütungskomponente für den Vorstand	Vorhanden	Vorhanden	LTI: Verbesserung des Sustainalytics-Ratings innerhalb der nächsten 3 Jahre STI: Integration verpflichtender Ziele
	Compliance-Verdachtsfälle	2	0	Ziel ist es, weiterhin bei Verdachtsfällen kurzfristig und angemessen zu reagieren
	E-Schulung Compliance	96 %	99 %	Teilnahmequote 100 %
	E-Schulung Datenschutz	96 %	99 %	Teilnahmequote 100 %

\* 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.

<sup>1</sup> Das einbezogene Portfolio umfasst die Nettoraumflächen in m<sup>2</sup> der fertiggestellten und im Bau befindlichen Gebäude (2020: 143.746 m<sup>2</sup>/2021: 355.424 m<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> In der Bilanzsicht werden die Scope-3-Emissionen (bezogen auf das BAU-Szenario<sup>5</sup>) der im Bau befindlichen Gebäude wie tatsächlich im Baufortschritt angefallen bilanziert. Fertiggestellte Gebäude werden im Jahr der Übergabe mit ihrer kompletten nachgelagerten Wertschöpfungskette bilanziert.

<sup>3</sup> Die Lebenszyklussicht verzichtet auf eine Zuordnung auf Scope 1, 2 und 3 und berichtet alle Emissionen entlang der Lebenszyklusphasen über die Lebensdauer von 53 Jahren. Es wird zwischen „operational carbon“ aus der Nutzungsphase und dem „embedded carbon“ aus den anderen Phasen (Herstellung, Errichtung und Rückbau) unterschieden.

<sup>4</sup> KSZ: Klimaschutzszenario – die Emissionen für Strom und Fernwärme in der Nutzungsphase wurden hier in Einklang mit der Zielsetzung der deutschen Klimaneutralität im Jahr 2045 berechnet (in Anlehnung an die Studie „Klimaneutrales Deutschland 2045“ von Prognos et al., 2021).

<sup>5</sup> BAU: 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 nur mäßig eine Dekarbonisierung vorantreibt (in Anlehnung an die Studie „Energiewirtschaftliche Projektionen und Folgeabschätzungen 2030/2050“ des BMWi, 2021).

<sup>6</sup> Führungsebene 1: Geschäftsführung Instone Real Estate Development GmbH und Nyoo Real Estate GmbH.

<sup>7</sup> Führungsebene 2: Bereichsleitungen, Niederlassungsleitungen, kaufmännische Leitungen, Abteilungsleitungen.

<sup>8</sup> Im Jahr 2020 als ein Wert ermittelt.

  GRI 305 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

# Wesentlichkeitsanalyse

🌿 GRI 3, 3-1, 3-2 ☁ TCFD Risikomanagement III

## Grundlagen und Vorgehensweise

### Grundlagen

Im Geschäftsjahr 2020 wurde bereits eine qualitative Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, um die Interessen und Erwartungen unserer Stakeholder identifizieren zu können. Die Basis bildet auch im Berichtsjahr 2021 eine Stakeholder-Matrix (siehe nachfolgende Tabelle 004), die die wesentlichen

Stakeholder (Aktionäre/Kapitalgeber/Investoren, Kunden, Beschäftigte, Vertragspartner/Lieferanten, Stadt/Kommunen/Politik, Gesellschaft) und ihre Themen sowie relevante Dialogformate beinhaltet.

### Stakeholder-Matrix

TABELLE 004

Stakeholder-Gruppe	Handlungsfelder und potenzielle Themen	Kommunikations-/Dialogformat
Aktionäre/Kapitalgeber/Investoren 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Nachhaltigkeitsstrategie, kontinuierliche Verbesserung des Status quo</li> <li>· Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der zukünftigen Ausrichtung des Unternehmens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Persönliche Gespräche und Telefonkonferenzen</li> <li>· Investor-Relations-Präsentationen</li> <li>· Investorenkonferenzen, Roadshows und Property-Touren</li> <li>· Pressemitteilungen</li> <li>· Hauptversammlung</li> <li>· Geschäftsberichte/Quartalsmitteilungen</li> <li>· Austausch von Daten und Informationen</li> <li>· Nachhaltigkeitsbericht</li> </ul>
Kunden 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Langlebige und nachhaltige Immobilie erwerben, die in einem akzeptablen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht</li> <li>· Unkomplizierte und serviceorientierte Kommunikation (gute Erreichbarkeit, hohe Reaktionsgeschwindigkeit)</li> <li>· Anbindung an ÖPNV, Carsharing, E-Ladesäulen</li> <li>· Betriebskostenoptimierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Website Unternehmen und Projekte</li> <li>· Social Media</li> <li>· Direkte Kundengespräche</li> <li>· Kundenportal</li> <li>· Kundenmanagement</li> <li>· Vertriebsveranstaltungen</li> <li>· Immobilienportale</li> <li>· Showrooms</li> <li>· Kundenbefragungen</li> <li>· Broschüren, Flyer, Anzeigen</li> <li>· Makler</li> </ul>



**Unser Unternehmen**

**An unsere Aktionäre**

**► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

**► Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

**Konzernabschluss**



**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

**Sonstige Informationen**

**Stakeholder-Matrix**

TABELLE 004

Stakeholder-Gruppe	Handlungsfelder und potenzielle Themen	Kommunikations-/Dialogformat
<b>Beschäftigte</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Klare Nachhaltigkeitsstrategie</li> <li>· Vermittlung der ESG-Strategie und der damit verbundenen Aufgaben und Informationen zu den Ergebnissen</li> <li>· Einbindung von Ideen und Umsetzung im Intranet und beim Nachhaltigkeitskomitee</li> <li>· Mitarbeiterentwicklung</li> <li>· Weiterbildung</li> <li>· Sensibilisierung für Umwelt- und Klimaschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Kommunikation und Information über Intranet und Informationsveranstaltungen, Livecast Vorstand</li> <li>· Mitarbeiterbefragungen</li> <li>· Mitarbeitergespräche</li> <li>· Code of Conduct</li> <li>· Nachhaltigkeitsbericht</li> <li>· Auf die Anforderungen abgestimmte Personalentwicklung</li> </ul>
<b>Vertragspartner/Lieferanten</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Auftragsvergabe unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkten</li> <li>· Transparenz bezüglich ESG-Anstrengungen</li> <li>· Unterstützung von Vertragspartnern im Hinblick auf gemeinsame Weiterentwicklung im Bereich ESG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Funktionale Ausschreibungen</li> <li>· Verhandlungen</li> <li>· Vertrag</li> <li>· Code of Conduct</li> <li>· Persönliches Gespräch</li> <li>· Rahmenvereinbarungen</li> </ul>
<b>Staat/Kommunen/Politik</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Nachhaltigkeit als wichtigen Beitrag zur gesellschaftlichen Verantwortung sehen und in die Planung einbringen</li> <li>· Einvernehmliche Ausgleichsmaßnahmen schaffen</li> <li>· Einhaltung der EU-Vorgaben und der nationalen Gesetzgebung</li> <li>· Verbesserung einer nachhaltigen Infrastruktur</li> <li>· Verbesserung der Energieeffizienz von Wohngebäuden</li> <li>· Nachhaltige Quartiersentwicklung und attraktiven Wohnungsmix schaffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Direkte, persönliche Gespräche mit den Kommunen und zuständigen Behörden zur Realisierung von Bauvorhaben</li> <li>· Schriftlicher Austausch</li> <li>· Verbandsarbeit</li> <li>· Teilnahme an gemeinsamen Diskussionsrunden</li> <li>· Beteiligung an standortbezogenen Veranstaltungen und Initiativen</li> </ul>
<b>Gesellschaft</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Aktiv zur Lösung der Wohnraumproblematik beitragen; erschwinglichen Wohnraum und gute Infrastruktur rund um das Wohnungsangebot schaffen</li> <li>· Nachhaltige Quartiersentwicklung und attraktiven Wohnungsmix anbieten</li> <li>· Schaffung lebenswerter Quartiere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Veranstaltungen</li> <li>· Bürgerbeteiligungen</li> <li>· Interviews/Artikel in Tageszeitungen und im Wochenblatt</li> <li>· Unterstützung gesellschaftlicher/politischer Initiativen</li> <li>· Verbandsarbeit</li> </ul>



## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

---

Grundlagen  
des Konzerns

---

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

---

Wirtschaftsbericht

---

Risiko- und  
Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

Sonstige Angaben

---

### Konzernabschluss

---

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

### Vergütungsbericht

---

### Sonstige Informationen

---

Unsere Stakeholder-Analyse wurde im Berichtsjahr 2021 mittels verschiedener Stakeholder-Befragungen aktualisiert und in Anlehnung an GRI erstmals um eine Umfeld- und Unternehmensanalyse ergänzt.

Die Umfeldanalyse beinhaltet eine Medien- und Wettbewerbsanalyse im Geschäftsbereich der Instone Real Estate. Dabei wurden die wichtigsten Themen und zukünftigen Herausforderungen der Immobilienbranche, die bei vergleichbaren Organisationen und Wettbewerbern im Fokus stehen und in Medien thematisiert werden, identifiziert.

### Vorgehensweise

Unsere Stakeholder hatten die Möglichkeit, die Relevanz ausgewählter Nachhaltigkeitsthemen auf einer Skala von 1 bis 5 quantitativ zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Bewertung reflektieren die Dimension „Einfluss auf Stakeholder-Entscheidungen“.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse haben wir ferner alle identifizierten Themen bezüglich ihrer „Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft“ bewertet.

Letztlich haben wir die wirtschaftliche Bedeutung dieser Themen für Instone Real Estate bewertet. Alle drei Dimensionen der Analyse haben wir in der Wesentlichkeitsmatrix auf [Seite 65](#) grafisch veranschaulicht.

### Stakeholder-Übersicht

Durch den engen Kontakt zu unseren Stakeholdern können wir frühzeitig Themen und Anforderungen der Stakeholder an unsere Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen erkennen, überprüfen und daraus kontinuierlich neue Anforderungen ableiten. Diese Impulse helfen uns bei der Erarbeitung der kurz- und langfristigen Ziele von Instone Real Estate.

Mit unseren Investoren und weiteren Stakeholdern besteht ein regelmäßiger und offener Dialog durch bi- und multilateralen Austausch im formellen und informellen Rahmen. Um gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen in den Nachhaltigkeitsprozess zu integrieren und einen kontinuierlichen Austausch zu fördern, engagieren wir uns weiterhin in verschiedenen Verbänden, beispielsweise im ZIA, BFW, gif, DGNB oder ICG.

[GRI 2-28](#)

Im Berichtsjahr 2021 haben wir bei den Befragungen den Fokus auf vier Stakeholder-Gruppen – Kunden, Mitarbeitende, Analysten, Aktionäre und Bankenvertreter – gelegt. Die Überlegungen der Stakeholder-Gruppen Kommunen/Politik und Vertragspartner haben wir auf der Basis von Gesprächen und Erfahrungen in unseren zahlreichen Projekten eingeschätzt. Im kommenden Geschäftsjahr möchten wir auch die Schwerpunktthemen dieser Gruppen zusätzlich über Befragungen berücksichtigen. [GRI 2-29](#)

### Themenfelder und Wesentlichkeit

Die „Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft“ sowie die „Bedeutung für Instone Real Estate“ haben wir auf Basis ausführlicher Diskussionen auf Vorstands- und Führungskräfteebene eruiert. Die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit von Instone Real Estate auf Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft und Stakeholder-Entscheidungen werden mittels Inside-out-Perspektive hinsichtlich ihrer Wesentlichkeit beurteilt. Eine hohe Einstufung bekommen demnach Themen, die als so bedeutsam gelten, dass ein aktives Management oder ein entsprechender Einsatz des Unternehmens erforderlich ist.

Die „Bedeutung für Instone Real Estate“ wird mittels Outside-in-Perspektive identifiziert, wobei die Geschäftsrelevanz der Themen beziehungsweise die Auswirkungen der Themen auf die Geschäftstätigkeit bewertet wird.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

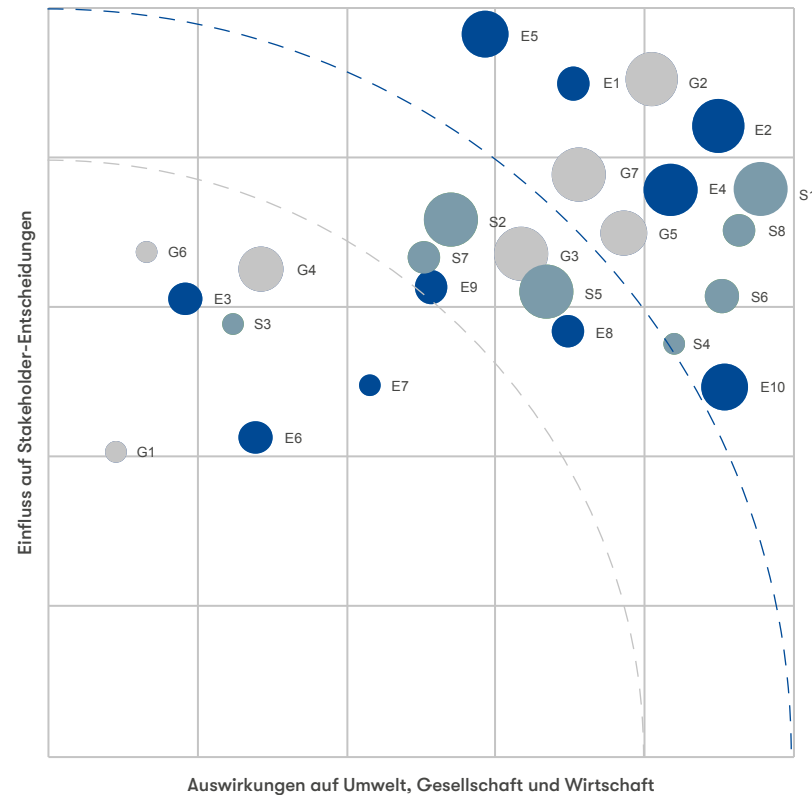
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Wesentlichkeitsmatrix



In dieser Matrix wurden die erhobenen Themen in Bezug auf ihre „Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft“ und ihren „Einfluss auf Stakeholder-Entscheidungen“ bewertet, was die Lage der Themenpunkte in der Matrix beeinflusst. Im zweiten Schritt wurden die Themen hinsichtlich ihrer „Bedeutung für Instone Real Estate“ eingeordnet, was in der Größe der Themenpunkte seine Entsprechung findet, das heißt, dass größere Punkte eine höhere Bedeutung für Instone Real Estate haben als kleinere. Zunächst werden alle Datenpunkte, die oberhalb der blau gestrichelten Linie verortet sind, als wesentlich im Sinne dieser Analyse bewertet. Zusätzlich werden die Handlungsfelder bezahlbares Wohnen, Work Life Balance, Wirtschaftliche Entwicklung und Compliance/Korruptionsbekämpfung aufgrund ihrer Bedeutung für Instone ebenfalls als wesentlich im Sinne dieser Analyse eingestuft. Im weiteren Verlauf des Berichts werden auch Themen erläutert, die nicht als wesentliche strategische Handlungsfelder festgelegt wurden, diese aber unterstützen. Dazu gehören exemplarisch der Umgang mit unseren Vertragspartnern, HR-Strategie und Arbeitnehmerattraktivität oder unsere digitale Agenda.

Index:

**E1 Recycling und Materialverbrauch**

**E2 Nachhaltige Baustoffe**

E3 Zertifizierungen

**E4 THG-Emissionen Gebäudeherstellung**

**E5 THG-Emissionen Gebäudebetrieb**

E6 Flächenrecycling/Brownfield

E7 Biodiversität

E8 Nachhaltige Mobilitätsangebote

E9 ÖPNV-Anbindung

**E10 Nachhaltige Mobilität im Unternehmen**

**S1 Entwicklung gemischte Quartiere**

**S2 Bezahlbares Wohnen**

S3 Gesellschaftliches Engagement

**S4 Diversität Mitarbeiter**

**S5 Work-Life-Balance**

**S6 Mobiles Arbeiten**

S7 Gesundheitsförderung

**S8 Weiterbildung**

G1 Politische Einflussnahme

**G2 Kundenzufriedenheit**

**G3 Wirtschaftliche Entwicklung**

**G4 Compliance/Korruptionsbekämpfung**

**G5 Business-Ethik**

G6 ESG-Incentivierung im Management

**G7 Mitarbeiterzufriedenheit**

Die wesentlichen Themen wurden fett markiert.



## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

---

Grundlagen  
des Konzerns

---

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

---

Wirtschaftsbericht

---

Risiko- und  
Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

Sonstige Angaben

---

### Konzernabschluss

---

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

### Vergütungsbericht

---

### Sonstige Informationen

---

## Berücksichtigung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse werden in der Nachhaltigkeits- und Unternehmensstrategie in Bezug auf Aktivitäten, Produkte und Dienstleistungen von Instone Real Estate berücksichtigt.

### Handlungsfelder und Maßnahmen

Gemäß den Vorgaben des HGB § 289c Absatz 3 sind die Themen den folgenden Handlungsfeldern zuzuordnen:

1. Umweltbelange
  - E1 Recycling und Materialverbrauch
  - E2 Nachhaltige Baustoffe
  - E4 THG-Emissionen Gebäudeherstellung
  - E5 THG-Emissionen Gebäudebetrieb
  - E10 Nachhaltige Mobilität
2. Arbeitnehmerbelange
  - S4 Diversität Mitarbeiter
  - S6 Mobiles Arbeiten
  - S8 Weiterbildung
  - G7 Mitarbeiterzufriedenheit
  - S5 Work-Life-Balance
  - G3 Wirtschaftliche Entwicklung
3. Sozialbelange
  - S1 Entwicklung gemischter Quartiere
  - S2 Bezahlbares Wohnen
  - G2 Kundenzufriedenheit
  - G3 Wirtschaftliche Entwicklung

4. Achtung der Menschenrechte
  - G5 Business-Ethik
5. Bekämpfung von Korruption und Bestechung
  - G4 Compliance/Korruptionsbekämpfung
  - G5 Business-Ethik

Wir haben den so definierten Handlungsfeldern Maßnahmen zugeordnet, die geeignet sind, die jeweiligen Belange noch besser zu adressieren, und diese den relevanten UN Sustainability Development Goals (SDGs) gegenübergestellt.



**Unser Unternehmen**

**An unsere Aktionäre**

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

**Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

**Sonstige Informationen**



**Wesentliche Handlungsfelder Instone Real Estate**

**Wesentliche Maßnahmen Instone Real Estate**

**UN Sustainable Development Goals**

Umweltbelange

☁ TCFD-Kennzahlen und Ziele

Arbeitnehmerbelange

- Durchführung einer Status-quo-Erhebung der THG-Daten innerhalb des Unternehmens
  - Initiierung eines kontinuierlichen LCA-Prozesses zur Hebung der Optimierungspotenziale in der Planung und bei Baustoffen
  - Bekenntnis zu THG-Emissionsreduktionszielen auf Basis von SBTi, TCFD und GHG Protocol
  - Prüfung des Einsatzes recyclingfähiger Materialien
  - Prüfung des Einbaus von recycelten Materialien
  - Prüfung diverser Prozesse mit Anpassungen, bei Bedarf inklusive Vertragsanpassungen und Dokumentation
  - Prüfung einer Pilotierung von Projekten in Holzhybridbauweise
  - Sukzessive Transformation des Fuhrparks zu Hybridfahrzeugen und E-Autos
  - Anpassung der Geschäftsreisertätigkeit, schwerpunktmäßige Nutzung der Bahn für innerdeutsche Geschäftsreisen
  - Berücksichtigung bzw. Entwicklung von Mobilitätskonzepten für die durch Instone Real Estate entwickelten Quartiere
- 
- Ausbau von Bildungsangeboten für fachliche Themen, Soft Skills und digitale Tools für die Instone-Beschäftigten
  - Ausbau der Recruitingmaßnahmen (in Form von neuen Recruitingformaten in Social Media, Vorlesungen an Hochschulen, Podcasts über Berufsbilder, Vlogs/Online-Angebote über Bewerbungsmöglichkeiten, Speeddatings)
  - Stärkere Information und Integration von möglichen Berufslaufbahnen für Beschäftigte
  - Ausbau unserer internen und externen Kommunikation zum Thema Diversität anhand von Beispielen und des Leitbilds
  - Etablierung eines kontinuierlichen Diversitätsmonitorings
  - Jährliche Mitarbeiterbefragungen sowie regionale und überregionale Aufarbeitung der Potenziale und Feedbackpunkte
  - Kontinuierliche anhaltende transparente Kommunikation zur strategischen und wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens (regelmäßiger Broadcast Vorstand, Intranet, Niederlassungs-Jour-fixe, Austausch auf Funktionsebene)
  - Ausweitung des mobilen Arbeitens von einem auf zwei Tage pro Woche
  - Flexible Büronutzung
  - Optimierungspotenziale heben, die sich aus den Auswertungen der Kundenbefragungen ergeben



**Unser Unternehmen**

**An unsere Aktionäre**

**► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

**► Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

**Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

**Sonstige Informationen**

**Wesentliche Handlungsfelder Instone Real Estate**

**Wesentliche Maßnahmen Instone Real Estate**

**UN Sustainable Development Goals**

Sozialbelange

Achtung der Menschenrechte

Bekämpfung von Korruption und Bestechung

- Social-Impact-Leitlinien im Unternehmen weiter ausbauen und in die Projekte/Quartiere integrieren
  - Ausbau der Partizipationsmöglichkeiten (beispielsweise durch Bürger-Workshops während der Baurechtschaffung, Informationsveranstaltungen vor Ort und digital)
  - Ausbau langfristiger Partnerschaften, die die Bewohner der Quartiere nachhaltig in der Qualität des Zusammenlebens im Quartier unterstützen (z. B. Quartiersmanager, DHL-Paketstationen, Nachbarschaftsinitiativen, Bildungsangebote)
  - Ausbau von Gemeinschaftsangeboten und sozialer Infrastruktur
  - Schaffung ausgewogener Wohnungs- und Quartiersmixe
  - Schaffung von Flächen zur Steigerung der Aufenthalts- und Quartiersqualität (z. B. Spiel-, Grün-, Begegnungsflächen, Rad- und Fußwege)
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau unterstützen und Partnerschaften ausbauen
- Bezahlbaren Wohnungsbau mithilfe der Nyoo Real Estate in den B- und C-Standorten weiter ausbauen
- Unterstützung der Kommunen bei fristgerechter Umsetzung von Stadtentwicklungszielen
- Etablierung der digitalen Kundenzufriedenheitsanalyse und Ableitung von Maßnahmen aus den Ergebnissen
- Kontinuierliche Überprüfung unserer Prozesse zur Einhaltung der Anforderungen zur Einhaltung der Menschenrechte
- Aufklärung und Schulung unserer Beschäftigten bezüglich Korruption und Bestechung
- Prüfung der Prozesse unserer installierten Systeme zur Meldung von Korruption und Bestechung



## Unser Unternehmen

## 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

Insbesondere das Thema Klima und Umwelt haben wir im vergangenen Jahr mit Priorität vorangetrieben:

## > 95 %

Abdeckung von Scope 1, 2 und 3 im THG-Emissions-Reporting bei Betrachtung aller messbaren Kategorien nach aktuellem Best Practice für den Gebäudelebenszyklus



**1,5-°C-Ziel – Reduzierung der operativen THG-Emissionen (Scope 1 und 2) im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen und Zertifizierung durch die Science Based Targets initiative**

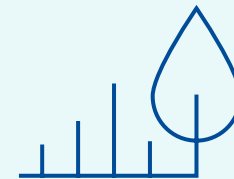
## TCCFD

**Resilienz unseres Geschäftsmodells unter den von uns analysierten transitorischen und physischen Klimarisiken über mehrere Klimaszenarien hinweg**



## 2045

Klimaneutralität im Sinne von Nettonull-emissionen/Net Zero für alle THG-Emissionen entlang der Wertschöpfungskette



**9,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> – Erfüllung der THG-Intensität des DGNB-Referenzwerts für nachhaltige Gebäude in den operativen Emissionen unseres gesamten Projektportfolios**

## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Unsere Klimastrategie III

Laut dem globalen Statusbericht 2020 für Gebäude und Baugewerbe des UN-Umweltprogramms machen die THG-Emissionen der beiden Branchen circa 38 % des globalen THG-Budgets aus. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit verkündete in seiner Ausgabe von 2020, dass der Anteil der THG-Emissionen durch die Nutzung von Gebäuden in Deutschland immerhin 14 % des nationalen THG-Budgets betrage. Beide Zahlen machen klar:

1. Gebäude und ihr Lebenszyklus bieten ein enormes THG-Reduzierungspotenzial und könnten eine zentrale Stellschraube für effektiven Klimaschutz darstellen.
2. Neben der THG-armen Errichtung spielen die Ausstattung und Energieträgeranbindung der Gebäude eine wesentliche Rolle für den Ausstoß von THG-Emissionen in der späteren Lebensphase der Gebäude.

Während heute noch vor allem die Emissionen im Kontext des Betriebs von Gebäuden („operational carbon“) im Mittelpunkt der Diskussion stehen, werden die Emissionen vor und nach der Nutzungsphase („embedded carbon“) künftig stärker in den Fokus rücken.

Im Rahmen unserer Klimastrategie analysieren wir die Implikationen des Klimawandels unter Anwendung des Konzepts der doppelten Wesentlichkeit in Anlehnung an die EU-Richtlinie über die Offenlegung nichtfinanzieller Informationen.

Die **finanzielle Wesentlichkeit** beschäftigt sich mit der Frage, wie sich der Klimawandel auf das bestehende Geschäftsmodell auswirken könnte. Dies schließt auch mit ein zu verstehen, wie zunehmende Klimaschutzmaßnahmen unser Geschäft als Projektentwickler sowie die Bau- und Immobilienbranche

verändern könnten. Im Sinne der TCFD-Empfehlungen haben wir in diesem Jahr im Rahmen einer Klimaszenarioanalyse erstmals ermittelt, welche finanziellen Chancen und Risiken der Klimawandel kurz-, mittel- und langfristig auf uns haben könnte (siehe [Seite 83 ff](#)). Das Ergebnis der Untersuchung anhand eines 1,5-°C- (ambitionierte Transition), eines 2,6-°C- (Business as usual) und eines 4,3-°C-Erderwärmungsszenarios (Worst Case) ist, dass unser Geschäft weitestgehend resilient sein könnte. Dies schließt aber die Notwendigkeit künftiger Anpassungsmaßnahmen, um Risiken und Chancen effektiv zu managen, nicht aus. Während wir in einer ambitionierten Transition, nicht zuletzt durch die Bepreisung von THG-Emissionen mit steigenden Kosten, insbesondere von Baumaterialien, rechnen sollten, könnte in einem Business-as-usual- oder Worst-Case-Szenario die langfristig sichere Standortauswahl zu einem Erfolgskriterium werden. Über alle Szenarien hinweg gehen wir davon aus, dass der Bedarf an THG-armen Wohngebäuden weiter steigen wird und wir unser Wachstum entsprechend fortsetzen können.

Hinsichtlich der **ökologischen und sozialen Wesentlichkeit** richtet sich die Aufmerksamkeit darauf, die potenziellen Auswirkungen unserer Aktivitäten auf die Umwelt beziehungsweise den Klimawandel zu erfassen und kontinuierlich zu reduzieren. In diesem Kontext sind die Fragen zu beantworten, inwiefern und zu welchem Anteil unsere Geschäftstätigkeit zum Klimawandel beziehungsweise zum zunehmenden Klimaschutz beiträgt. Wie bereits oben ausgeführt, haben wir in diesem Zusammenhang die Bemühungen zur Erhebung unseres THG-Fußabdrucks deutlich intensiviert und uns als Ziel die Klimaneutralität (im Sinne einer wissenschaftsbasierten Netto-Null-Klimabilanz) für unsere gesamten Aktivitäten bis 2045 gesetzt. Die Zertifizierung dieser Ziele durch die SBTi soll dieses Vorhaben unterstreichen. Wie alle Unternehmen mit Klimaziel sind wir dabei darauf angewiesen, dass verbundene Sektoren, insbesondere der Energiesektor, die ihnen möglichen Anstrengungen ebenso unternehmen und die projizierten Reduzierungen der THG-Emissionen ihrerseits erreichen. [GRI 300](#) [TCFD-Strategie](#)





## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen



## Unser erster TCFD-Bericht III

Im Rahmen unserer Klimastrategie haben wir in diesem Jahr mit der Implementierung der Empfehlungen der Taskforce for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) begonnen. Entsprechend berichten wir über unsere Fortschritte,

klimabezogene Chancen und Risiken insbesondere in unsere Strategie, unser Risikomanagement und unsere Ziele miteinzubeziehen und über Kennzahlen und Metriken messbar zu machen. Die folgende Tabelle 005 gibt einen Überblick, wo die entsprechenden Inhalte im Bericht zu finden sind.

### TCFD-Reporting-Index

TABELLE 005

Dimension	Empfohlene Information	Referenz	Seite
<b>Governance</b>			
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. Vorwort des CFOs	55
	B. Beschreiben Sie die Rolle des Managements bei der Bewertung und dem Management klimabezogener Risiken und Chancen	1. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse 2. Governance in den Nachhaltigkeitsaktivitäten	57, 83 ff. 110
<b>Strategie</b>			
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. Unsere Klimastrategie 2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse 3. Grundlagen des Konzerns	70 83 ff. 42
	B. Beschreiben Sie die Auswirkungen von klimabezogenen Risiken und Chancen auf die Geschäfte, die Strategie und die Finanzplanung der Organisation	1. Unsere Klimastrategie 2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse 3. Equity Story	70 83 ff. 37
	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. Unsere Klimastrategie 2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	70 83 ff.
<b>Risikomanagement</b>			
Offenlegen, wie die Organisation klimabezogene Risiken identifiziert, bewertet und steuert	A. Beschreiben Sie die Prozesse der Organisation zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Risiken	1. Wesentlichkeitsanalyse 2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3 3. Risikomanagementsystem	62 74 ff., 82 ff. 109, 144, 152
	B. Beschreiben Sie die Prozesse der Organisation für das Management klimabezogener Risiken	1. Wesentlichkeitsanalyse 2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3 3. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	62 74 ff., 82 ff. 83 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 2. Risikomanagement und Compliance 3. Allgemeine Unternehmensrisiken	83 ff. 109 149
<b>Kennzahlen und Ziele</b>			
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. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3 2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	74 ff., 82 ff. 83 ff.
	B. Offenlegung der Treibhausgasemissionen (Scope 1, Scope 2 und gegebenenfalls Scope 3) und der damit verbundenen Risiken	1. Zieltabelle im Nachhaltigkeitsbericht 2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	61 f. 74 ff., 82 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 2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3 3. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	67 74 ff., 82 ff. 83 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

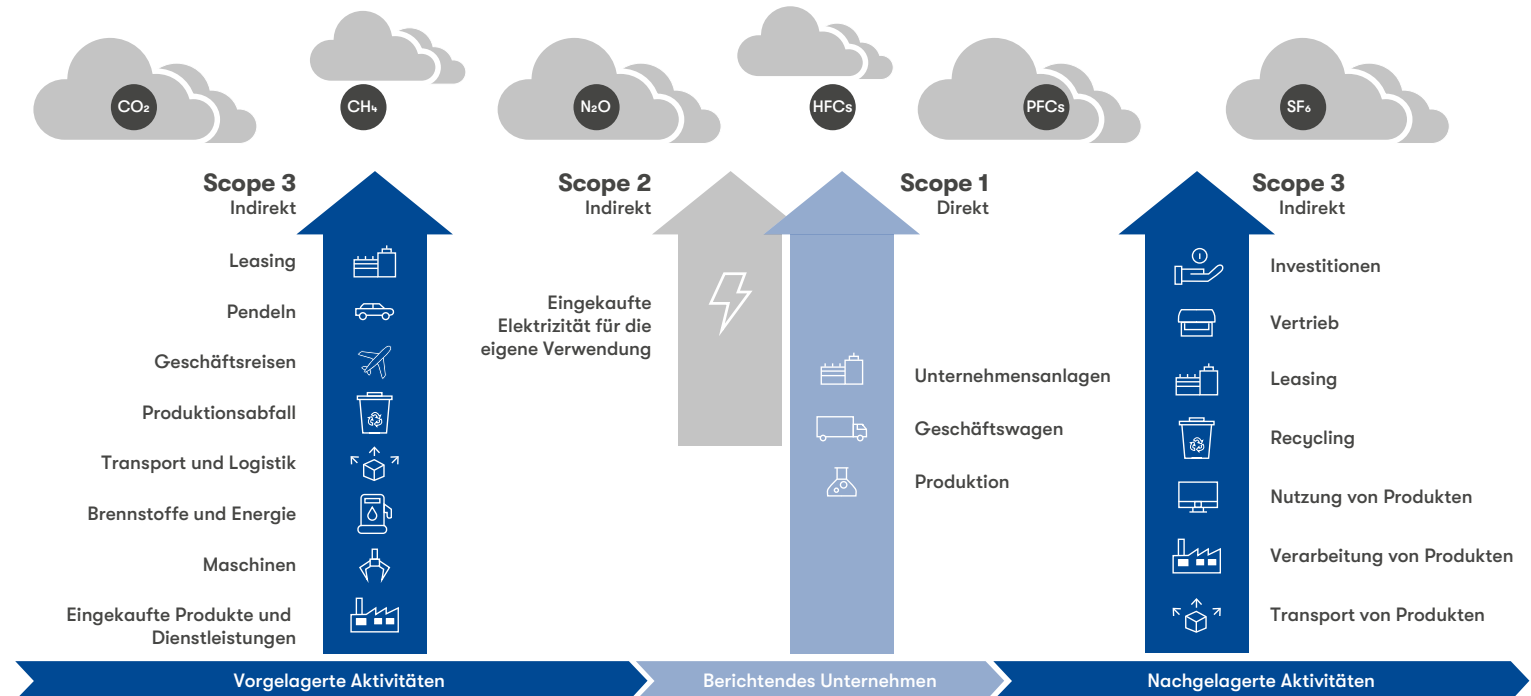
Sonstige Informationen



**Treibhausgasemissionen: Bilanzsicht vs. Lebenszyklus III**

Im Folgenden berichten wir unsere THG-Emissionen nach zwei verschiedenen Sichtweisen. Zum einen präsentieren wir eine klassische Zuordnung unserer Emissionen nach Scope 1, 2 und 3 im Sinne des GHG Protocols. Die Zuteilung von Scope 1, 2 und 3 kann der Darstellung „THG-Emissionen und ihre Zuordnung“ entnommen werden. In dieser Sichtweise, die wir im Folgenden **Bilanzsicht** nennen, werden Emissionen grundsätzlich im Jahr ihrer Entstehung bilanziert (s. Grafik [Seite 73](#)). 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 2021 fertiggestellten Gebäude auch im Berichtsjahr bilanziert werden.

**THG-Emissionen und ihre Zuordnung zu Scope 1, 2 und 3**



Quelle: myclimate.org in Anlehnung an GHG Protocol

**Unser Unternehmen**

**An unsere Aktionäre**

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

**Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

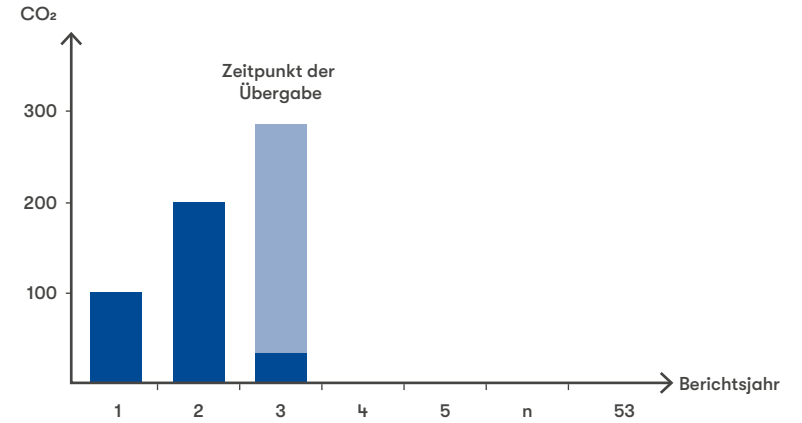
**Sonstige Informationen**

Die **Lebenszyklussicht**, die zweite Darstellungsform, die wir in diesem Bericht zeigen (rechts), ordnet die Emissionen unabhängig ihrer Scopes den Jahren zu, in denen sie anfallen (werden). Klassifiziert werden diese Emissionen dabei nur in die Lebensphasen des Gebäudes, in denen sie anfallen (Herstellung, Errichtung, Nutzung, Entsorgung). Auf diese Weise können wir zwischen den operativen Emissionen, die durch den Energieverbrauch in der Nutzung von Gebäuden entstehen (im Folgenden „operational carbon“) und den grauen Emissionen, die alle anderen Emissionen im Lebenszyklus eines Gebäudes ausmachen (im Folgenden „embedded carbon“), unterscheiden. Diese Sichtweise hilft uns besser zu verstehen, welche Stellschrauben zur ganzheitlichen Reduzierung von Gebäudeemissionen bereits in der Planung angepasst werden können.

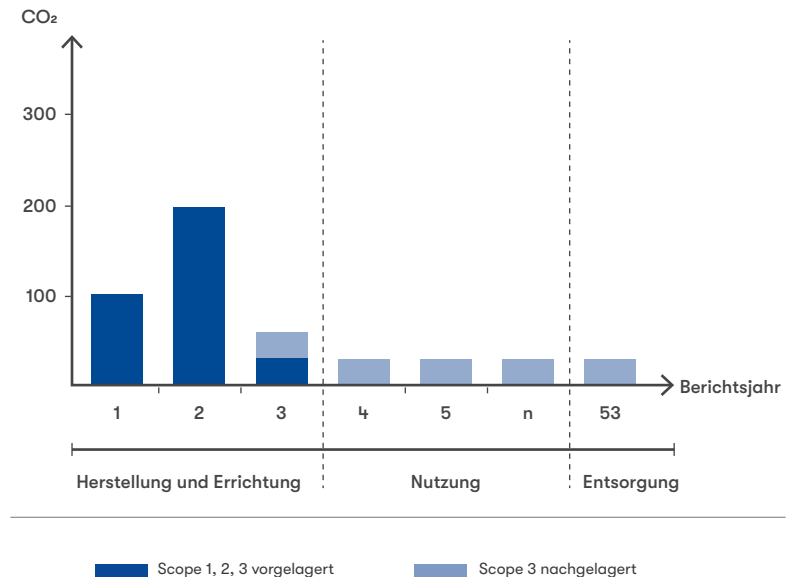
Der Unterschied zwischen der Bilanzsicht und der Lebenszyklussicht wird in der Darstellung zur illustrativen Zuordnung (s. Abbildungen rechts) der Emissionen im Zeitablauf ersichtlich.

In den nächsten Abschnitten stellen wir nun zunächst die Ergebnisse der Bilanzsicht sowie geplante Emissionsreduzierungsziele und Maßnahmen vor, bevor wir die Lebenszyklussicht stärker beleuchten.

**Bilanzsicht**



**Lebenszyklussicht**



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

## ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

THG-Emissionen nach Scope 1, 2 und 3 für die Jahre 2020<sup>1</sup> und 2021 – Bilanzsicht  
Portfolio: alle 2020 und 2021 im Bau befindlichen und fertiggestellten Gebäude

TABELLE 006

	2020		2021		Durchschnittlicher relativer Anteil	
	t CO <sub>2</sub> e	t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2,3</sup>	t CO <sub>2</sub> e	t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2,3</sup>	%-Anteil am Scope	%-Anteil an Gesamt
<b>Scope 1</b>						
Geschäftswagen	866	0,006	840	0,002	100 %	1 %
<b>Summe Scope 1</b>	<b>866</b>	<b>0,006</b>	<b>840</b>	<b>0,002</b>	<b>100 %</b>	<b>1 %</b>
<b>Scope 2</b>						
Strom	1.593	0,011	1.607	0,005	62 %	1 %
Wärme	929	0,006	1.009	0,003	38 %	1 %
<b>Summe Scope 2</b>	<b>2.521</b>	<b>0,018</b>	<b>2.616</b>	<b>0,007</b>	<b>100 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Scope 3</b>						
<b>Vorgelagerte Wertschöpfungskette</b>	<b>34.069</b>	<b>0,237</b>	<b>79.648</b>	<b>0,224</b>	<b>44 %</b>	<b>43 %</b>
Geschäftsreisen	56	0,000	56	0,000	0 %	0 %
Flugzeug	45	0,000	45	0,000	0 %	0 %
Bahn	4	0,000	4	0,000	0 %	0 %
Mietwagen	0,12	0,000	0,12	0,000	0 %	0 %
Hotel	7	0,000	7	0,000	0 %	0 %
Pendeln	134	0,001	160	0,000	0 %	0 %
Vermietete Immobilien vor Projektstart	3.044	0,021	2.780	0,008	2 %	2 %
Gebäude im Bau						
Herstellungsphase	14.585	0,101	62.067	0,175	30 %	29 %
Fertiggestellte Gebäude						
Herstellungsphase	16.250	0,113	14.585	0,041	12 %	12 %
<b>Nachgelagerte Wertschöpfungskette</b>	<b>75.989</b>	<b>0,529</b>	<b>68.201</b>	<b>0,192</b>	<b>56 %</b>	<b>54 %</b>
Fertiggestellte Gebäude <sup>2</sup>						
Nutzungsphase (BAU <sup>3</sup> )	72.082	0,501	64.695	0,182	53 %	52 %
Entsorgungsphase	3.906	0,027	3.506	0,010	3 %	3 %
<b>Summe 2020</b>	<b>110.058</b>	<b>0,766</b>	<b>147.849</b>	<b>0,416</b>	<b>100 %</b>	<b>97 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>113.445</b>	<b>0,789</b>	<b>151.306</b>	<b>0,426</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

In der Bilanzsicht werden im Fertigstellungsjahr der Gebäude alle (zukünftigen) Emissionen der nachgelagerten Wertschöpfungskette bilanziert. Die Lebensdauer ist pauschal für alle Gebäude mit 2 Jahren Herstellung und Errichtung, 50 Jahre Nutzung und 1 Jahr Rückbau angesetzt.

<sup>1</sup> Das Jahr 2020 ist das Basisjahr für die Klimazielsetzung.

<sup>2</sup> Die Intensitäten beruhen auf den Nettoraumflächen in m<sup>2</sup> der fertiggestellten und im Bau befindlichen Gebäude (2020: 143.746/2021: 355.424).

<sup>3</sup> BAU: Business-as-usual-Szenario – die Emissionen durch Energieverbrauch in der Nutzungsphase wurden hier mit einem konservativen Ansatz berechnet, dass der deutsche Energiesektor nur mäßig seine Dekarbonisierung vorantreibt (in Anlehnung an die Studie „Energiewirtschaftliche Projektionen und Folgeabschätzungen 2030/2050“ im Auftrag des BMWi, 2021).

🔗 GRI 302-1, 302-2, 302-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4 ☁️ 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**

**Treibhausgasemissionen nach Scope 1 und 2 III**

Da wir als Projektentwickler die Bauvorhaben durch Dienstleister umsetzen lassen und es nach Fertigstellung keine Haltedauer der Immobilien gibt, machen in unserem aktuellen THG-Fußabdruck Scope 1 und 2 nur circa 3 % aus. Scope 1 umfasst die Emissionen der Geschäftswagenflotte. Scope 2 basiert auf dem Strom- und Wärmeverbrauch der Büros und Niederlassungen sowie dem benötigten Baustrom. Wir stellen unseren Dienstleistern den Strom auf den Baustellen zur Verfügung. Unser Science Based Target für das Jahr 2030 entspricht trotz des berücksichtigten deutlichen Wachstums unserer Geschäftsaktivitäten einer Reduzierung um 42 % in den absoluten Emissionen und damit dem Dekarbonisierungspfad von 1,5 °C der Internationalen Energie Agentur (IEA ). Es wurde von der Science Based Targets initiative (SBTi) überprüft.<sup>1</sup> Unser Klimapfad wird in der Abbildung auf der [Seite 76](#) dargestellt.

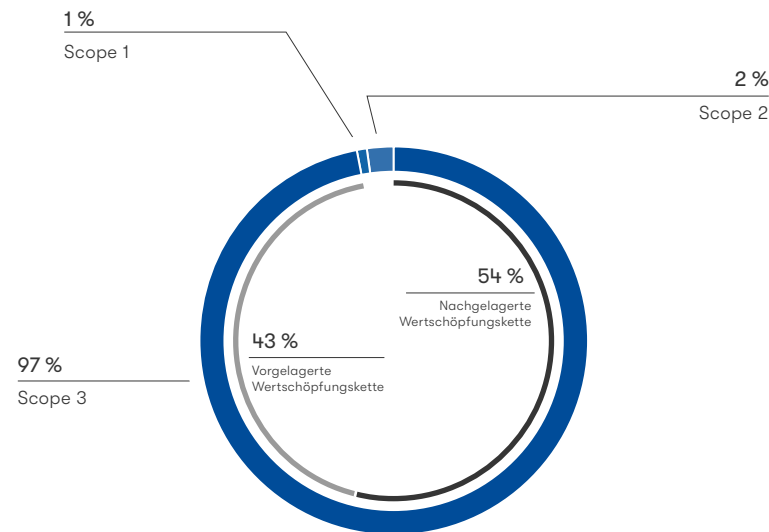
Aktuell sind bereits konkrete Maßnahmen zur Erreichung des Ziels für Scope 1 und 2 bis zum Jahr 2030 in den Prognosen berücksichtigt. Dazu zählen die folgenden wesentlichen Maßnahmen:

- Umstellung des Bezugs von Elektrizität auf Grünstrom – die Umstellung hat 2021 bereits begonnen und wird in den nächsten Geschäftsjahren sukzessive fortgesetzt.
- Steigerung des Anteils der E-Fahrzeuge bis 2030.
- Da wir planen weiter zu wachsen, werden bei Neuanmietungen von Büros oder Umzügen Mindeststandards an die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung sowie die Effizienz der Mietgebäude geknüpft.
- Bei bestehenden Mietverträgen unserer Büroimmobilien sind wir in Bezug auf die Wärmeversorgung auf unsere Vermieter angewiesen. Die meisten Standorte sind an Fernwärme oder dezentrale Erdgasnetze angeschlossen – in unserer Zielerreichung beziehen wir unterschiedliche Szenarien zur Dekarbonisierung des deutschen Wärmemixes mit ein (ein Business-as-usual- und ein Klimaschutzszenario nach 1,5 °C auf Basis der Studien „Energiewirtschaftliche Projektionen und Folgeabschätzungen 2030/2050“ vom BMWi, 2021, und „Klimaneutrales Deutschland 2045“ von Prognos, Öko-Institut, Wuppertal Institut, 2021).

Wichtig bei der Betrachtung der geplanten Reduzierungen ist, dass wir bereits unseren Wachstumskurs reflektiert haben. Das Wachstum erklärt auch, warum sich die absolute Reduktion ab Mitte der 2020er-Jahre zunächst verlangsamt. Langfristig planen wir die Erreichung von Netto-Null-Emissionen in allen Scopes im Einklang mit dem deutschen Klimaschutzgesetz bis 2045 (abweichend von dem 1,5-°C-IEA-Szenario fünf Jahre früher). Im Jahr 2022 planen wir, die im Jahr 2021 erarbeitete Strategie zur Erreichung von Netto-Null-Emissionen für alle drei Scopes weiterzuentwickeln. Wir wollen dabei über die bereits oben genannten Maßnahmen hinaus auch die Beurteilung von Scope-3-Potenzialen im Austausch mit unseren Geschäftspartnern vorantreiben.

🔗 [GRI 305-1, 305-2, 305-5](#) ☁️ [TCFD-Risikomanagement](#)

**Durchschnittliche Aufteilung der THG-Emissionen nach Scope in den Jahren 2020 und 2021**



<sup>1</sup> Da Instone aufgrund seiner Größe bei der SBTi in die Kategorie der sogenannten kleinen und mittleren Unternehmen fällt, ist Instone Real Estate verpflichtet, ein Scope-1- und -2-Ziel zu setzen und Scope 3 zu messen und zu reduzieren.





Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

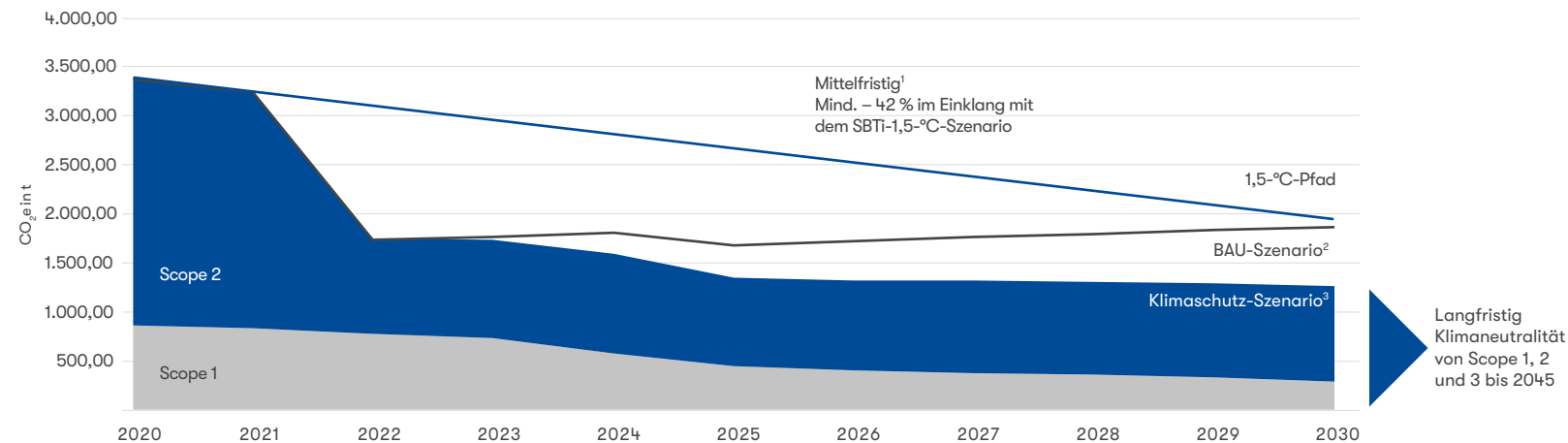
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen



Dekarbonisierungskurve und Klimaziele



<sup>1</sup> Der Verlauf von Scope 1 und 2 basiert auf den Projektionen geplanter Maßnahmen und unter Einbeziehung des geplanten Wachstums.

<sup>2</sup> BAU-Szenario: Diese Berechnung von Scope 2 beruht auf der Annahme, dass die Dekarbonisierung des Energiesektors nur noch mäßig voranschreitet (in Anlehnung an BMWi, 2021).

<sup>3</sup> Klimaschutz-Szenario: Diese Berechnung von Scope 2 beruht auf der Annahme, dass die Dekarbonisierung des Energiesektors die Klimaneutralität 2045 erreicht (in Anlehnung an Prognos et al., 2021).

Treibhausgasemissionen nach Scope 3 III

Mit einem Anteil von 97 % an den gesamten Emissionen sind wir uns der Wesentlichkeit der Emissionen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette bewusst. In diesem Jahr wurden daher erstmals Scope-3-Emissionen ganzheitlich erfasst und analysiert. Zu unseren Scope-3-Emissionen gehören solche, die durch die Herstellung von Baumaterialien, die Errichtung, die Nutzung, den Abriss und das Recycling der entwickelten Gebäude verursacht werden. Außerdem erfassen wir die Scope-3-Emissionen, die Instone Real Estate direkt verursacht: durch Reisetätigkeit, das Pendeln von Instone-Beschäftigten sowie die Emissionen von vermieteten Gebäuden vor Projektstart. Direkt verursachte Scope-3-Emissionen wurden von Instone Real Estate berechnet. Für Reisen und Pendeln wurden entsprechend GHG Protocol coronabereinigte, annahmenbasierte Durchschnitte für das Jahr 2020 ermittelt.

Für den Anteil der Scope-3-Emissionen im Gebäudelebenszyklus, den Instone Real Estate nicht direkt messen kann, wurde die Software CAALA verwendet. Die Erfassung beinhaltet alle im Jahr 2021 fertiggestellten und im Bau befindlichen Projekte. Vorgelagerte Scope-3-Emissionen werden auf eine angenommene Bauzeit von zwei Jahren verteilt. Nachgelagerte Scope-3-Emissionen werden vollständig für die gesamte 50-jährige Nutzungszeit und einjährige Rückbauzeit zum Übergabezeitpunkt erfasst. [GRI 305-3](#)

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



Maßnahmen für Scope 3 in Anlehnung an die Gebäudelebensphasen GRI 305-5

TABELLE 007

Komponente	Maßnahmen
Herstellungsphase	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Anteil wiederverwendbarer und recycelbarer Materialien in den Ausschreibungen sukzessive erhöhen</li> <li>→ Planung unter Einbindung alternativer Baustoffe inkl. Holz</li> <li>→ Dialog mit Dienstleistern zu möglichst emissionsarmem Transport (zum Beispiel E-Trucks) und emissionsarmer Einrichtung der Baustelleninfrastruktur (zum Beispiel stärkerer Einsatz von recyceltem Schutt für Wege und Aufschüttungen)</li> </ul>
Errichtungsphase (Instone-Anteil)	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Emissionsarmes Reisen durch unter anderem überwiegende Nutzung der Bahn</li> <li>→ Vermeidung von Reisen durch Nutzung der etablierten digitalen Arbeitsumgebung</li> <li>→ Motivationsprogramme zur Förderung der Mitarbeitergesundheit und Angebot von Geschäftsfahrrädern</li> </ul>
Nutzungsphase	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Planung und Verbauung optimaler energietechnischer Lösungen</li> <li>→ Dialog mit Geschäftspartnern zur Weiterentwicklung von Smart-Home-Lösungen, die energieeffizientes Verhalten fördern</li> <li>→ Vermehrte Planung von Solarzellen auf Dächern, sobald die regulatorischen Rahmenbedingungen es erlauben</li> <li>→ Dialog mit Kommunen und Energieversorgern zum Ausbau der emissionsarmen Wärmeinfrastruktur und vermehrte Prüfung auf Einbau von Wärmepumpen</li> </ul>
Entsorgungsphase	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Anpassung der Konzeption von Gebäuden, die einen vereinfachten Rückbau und die Wiederverwendung von Materialien erlaubt</li> <li>→ Für Rückbau-Tätigkeiten, die Instone Real Estate bei seinen Projekten vornimmt: Überarbeitungen der Anforderungen an Dienstleister, die diesen Teil übernehmen</li> </ul>

Abweichungen der THG-Emissionen in der Nutzungsphase<sup>1</sup> unter Anwendung der Szenarien BAU und KSZ TABELLE 008

Portfolio: alle im Jahr 2021 im Bau befindlichen und fertiggestellten Gebäude

LCA	BAU		KSZ		Abweichung in %
	t CO <sub>2</sub> e abs.	t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> 2	t CO <sub>2</sub> e abs.	t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> 2	
Energieverbrauch im Betrieb (B6)	334.612	0,94	178.601	0,50	-47 %

<sup>1</sup> Die Nutzungsphase umfasst 50 Jahre – für die im Jahr 2021 fertiggestellten Gebäude umfassen die Emissionen die Zeitspanne von 2022 bis 2072.

<sup>2</sup> Die Intensitäten beruhen auf den Nettoraumflächen in m<sup>2</sup> der fertiggestellten und im Bau befindlichen Gebäude (2021: 355,424).

Die Tabelle 008 zeigt die Abweichung von circa -47 % zwischen den THG-Emissionen in zwei Szenarien. Das Business-as-usual-Szenario (BAU) beruht auf der Annahme, dass die Dekarbonisierung des Energiesektors nur noch mäßig voranschreitet (in Anlehnung an BMWi, 2021). Das Klimaschutz-Szenario (KSZ) beruht auf der Annahme, dass die Dekarbonisierung des Energiesektors die Klimaneutralität 2045 erreicht (in Anlehnung an Prognos et al., 2021). Details dazu finden sich im Folgenden in der Box zur CAALA-Software. Diese große Diskrepanz macht die Abhängigkeit bei THG-Reduzierung von unterschiedlichen Akteuren entlang unserer Wertschöpfungskette sichtbar, in diesem Fall der Energieversorger. Es ist nur ein Beispiel dafür, dass für die effektive Emissionseinsparung Akteure, insbesondere im Gebäudesektor, zusammenarbeiten und im Dialog stehen sollten. Wir nehmen unsere Verantwortung in diesem Zusammenhang sehr ernst und stehen bereits im engen Austausch mit Vor- und Nachunternehmern. Ebenso beschäftigen wir uns in der Planung aktuell intensiv mit dem Einsatz der Holzhybridbauweise. Für das Geschäftsjahr 2022 nehmen wir uns vor, insbesondere die Möglichkeit der Nutzung emissionsarmer Baustoffe intensiver zu evaluieren. In Bezug auf die Reduzierung der Emissionen in der Nutzungsphase wird die im letzten Jahr verkündete Ambition wie folgt geschärft: Bis 2030 sollen 100 % der Gebäude im Bau nach heutigen Maßstäben (Stand 31. Dezember 2021) die Technical Screening Criteria der EU-Taxonomie bezogen auf das Kriterienaset

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Neubau erfüllen, das heißt höchstens 90 % der Endenergie eines Nearly Zero Energy Buildings benötigen.

Bezogen auf unser Gesamtportfolio (inklusive der im Jahr 2021 geplanten, im Bau befindlichen und fertiggestellten Gebäude) liegen wir bereits heute bezüglich der erwarteten Emissionen in der Nutzungsphase (unter Einbeziehung der heutigen Emissionsfaktoren der Energieträger) weit unter dem aktuellen bundesdeutschen Durchschnitt. Unser aktuelles Projektportfolio in der Gebäudenutzungsphase liegt bei 9,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Durchschnittswert der THG-Emissionen für die beheizten Flächen von Wohngebäuden in Deutschland 2020: 26 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>. Unser Ergebnis entspricht damit ebenfalls dem

Referenzwert der DGNB, der im „Kriteriumkatalog Gebäude Neubau“ für das Kriterium „Ökobilanz des Gebäudes“ angegeben ist.

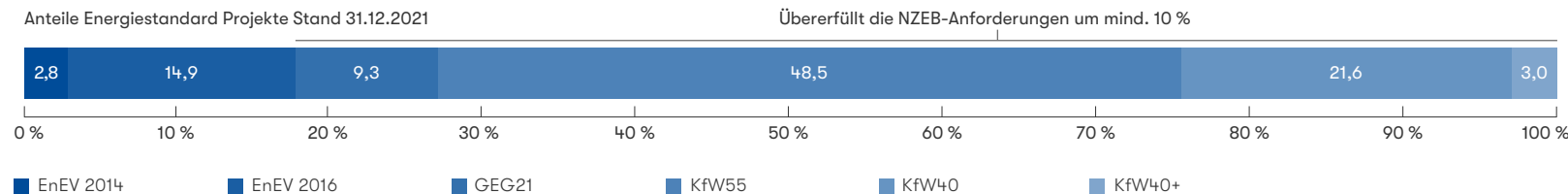
Wir sind damit auch in diesem Jahr dem Ziel, den Basiswert aus dem Jahr 2020 von 11 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> bis 2030 um 50 % zu reduzieren, etwas nähergekommen.

Im Jahr 2020 hatten wir uns ebenso das Ziel gesteckt, bis 2030 den Anteil von CO<sub>2</sub>-neutralen Energiequellen im Portfolio von 14 % auf mindestens 40 % zu erhöhen. Im Geschäftsjahr 2021 ist der Wert auf 22,2 % gestiegen. Dies belegt ebenfalls einen Fortschritt. [GRI 302, 302-2, 302-3, 302-4, 302-5](#)

<sup>1</sup> Wärmemonitor 2020 des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e. V. (erscheint alle 2 Jahre).

**Verteilung Energiestandards Instone-Real-Estate-Projektportfolio zum 31. Dezember 2021 auf Basis der prozentualen Flächenanteile**  
**Portfolio: alle im Jahr 2021 geplanten, im Bau befindlichen und fertiggestellten Gebäude**

In %



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

### ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

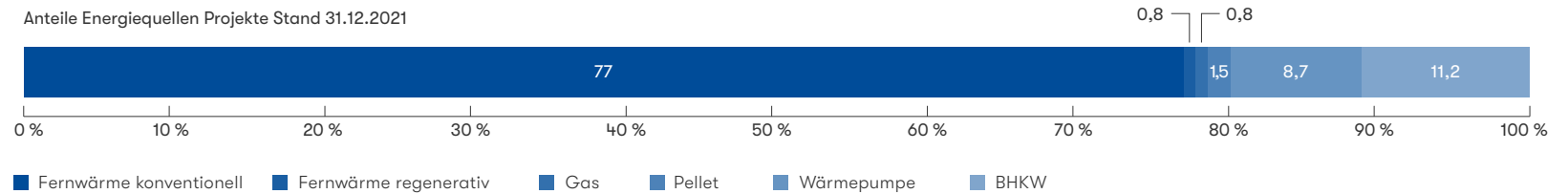
### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Verteilung Energiequellen aktuelles Instone-Real-Estate-Projektportfolio zum 31. Dezember 2021 auf Basis der prozentualen Flächenanteile Portfolio: alle im Jahr 2021 geplanten, im Bau befindlichen und fertiggestellten Gebäude

In %

Anteile Energiequellen Projekte Stand 31.12.2021



Den Darstellungen (≙ Seite 78 und 79) der Verteilung des Energiestands des aktuellen Instone-Projektportfolios 2021 auf Basis der prozentualen Flächenanteile ist ein deutlicher prozentualer Anstieg des KfW-40-Standards um mehr als 21 % gegenüber dem Vorjahr zu entnehmen. Des Weiteren haben wir ein Projekt mit dem Standard KfW 40+ in unserem Portfolio. [GRI 201-4](#)

Die geplanten Maßnahmen zur Reduzierung der Scope-3-Emissionen finden sich in der Tabelle 007 auf [Seite 77](#). Daneben wollen wir im Geschäftsjahr 2022 effektive und effizienteste Lösungen zur Reduzierung in Scope 3 unter Nutzung sogenannter Marginal Abatement Cost Curves (MACCs) identifizieren.



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

#### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## CAALA

CAALA ist eine Software, die der energetischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gebäudeoptimierung dient. Gebäude können bereits in der frühen Planungsphase erfasst und geplant werden. Die Software liefert dabei direkt die Ökobilanz des geplanten oder bereits bestehenden Gebäudes unter anderem auf Basis seiner Bauteile, zukünftigen Austauschmaßnahmen, Lebenszeit und der Nettoraumfläche. Grundlage für Berechnung ist die Methodik der angewandten Ökobilanzierung gemäß DIN EN 14040 und 14044 sowie entsprechend den Grundregeln für Bauprodukte gemäß DIN EN 15804 und den Berechnungsregeln im Kontext von Gebäuden gemäß DIN EN 15978. Eine Übersicht aller Lebenszyklusmodule nach DIN 15978 findet sich auf der folgenden Seite. Der Untersuchungsrahmen der Methodik orientiert sich an der Methodik gemäß DGNB und an den Bilanzierungsregeln des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG), da diese den aktuellen Stand der Ökobilanzierung in Deutschland abbilden.

Die Auswahl der Lebenszyklusmodule umfasst folgende Module gemäß DIN EN 15978 (andere Module werden derzeit noch nicht erfasst, da Daten zur Erhebung beziehungsweise Schätzung fehlen und sie nicht konsistent abgedeckt werden könnten):

- Herstellungsphase (A1-A3),
- Austausch während der Nutzung (B4),
- Energieverbrauch im Betrieb (B6),
- Abfallbehandlung und Entsorgung (C3, C4) sowie
- ergänzende Informationen außerhalb der Systemgrenzen (Modul D), die allerdings separat dargestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist es möglich, zwischen den sogenannten grauen Emissionen (embedded carbon) in den Phasen A1-3, B4 sowie C3-4 und den Emissionen im Betrieb (operational carbon) in Phase B6 zu differenzieren.

Emissionen in der Bauphase entsprechen der Annahme zur durchschnittlichen Geschwindigkeit des Baufortschritts (insgesamt circa zwei Jahre). Eine Lebenszyklusbetrachtung, die die Verteilung der emittierten THG-Emissionen darstellt, folgt auf [Seite 82 ff.](#) Dort werden die Emissionen auf den Jahresscheiben angezeigt, auf denen sie tatsächlich anfallen werden. [GRI 302-5](#)

Die Erhebung von THG-Emissionen in Gebäuden während der Nutzungsphase hängt grundlegend von der verbauten energietechnischen Lösung und dem Nutzungsverhalten der Bewohner ab. CAALA entnimmt die energietechnische Lösung zur Strom- und Wärmeversorgung dem jeweiligen Bauantrag und rechnet mit THG-Emissionsfaktoren, bezogen auf den Endenergieverbrauch des Gebäudes aus der ÖKOBAUDAT. Beim Nutzungsverhalten werden die Bilanzierungsregeln des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) angewendet, die vom Einsatz hocheffizienter Geräte und von energiesparendem Verhalten ausgehen und mit einem durchschnittlichen Endenergieverbrauch von 20 kWh Netzstrom pro Quadratmeter Nettogrundfläche ausgehen. Das dynamische Verhalten der THG-Emissionsfaktoren durch die zunehmende Dekarbonisierung des deutschen Strommixes wird in zwei Szenarien beleuchtet:

1. Business as usual (BAU): Konservative Weiterentwicklung des deutschen Strom- und Fernwärmemixes mit einer linearen Reduktion (Strom: 0,515 g CO<sub>2</sub>e/kWh bis 0,318 g CO<sub>2</sub>e/kWh im Jahr 2050/Fernwärme: 0,247 g CO<sub>2</sub>e/kWh bis 0,130 g CO<sub>2</sub>e/kWh im Jahr 2050) – die angenommene Reduzierung basiert darauf, dass alle bis Ende 2020 von der Bundesregierung geplanten Klimaschutzmaßnahmen zur Dekarbonisierung des deutschen Energiesektors umgesetzt werden und darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen erfolgen (Quelle: BMWi 2021).
2. Klimaschutz (KSZ): Reduktion der Emissionen von Fernwärme um 95 % bis 2045 mit einer linearen Verbesserung des aktuellen Werts (Zielwerte: Strom 0,038 g CO<sub>2</sub>e/kWh; Fernwärme 0,03 g CO<sub>2</sub>e/kWh bis 2045) – die angenommene Reduzierung basiert auf einer Dekarbonisierung des deutschen Energiesektors wie zur Erreichung einer Klimaneutralität im Jahr 2045 erforderlich (Quellen: DENA 2017, Prognos et al., 2021).





Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

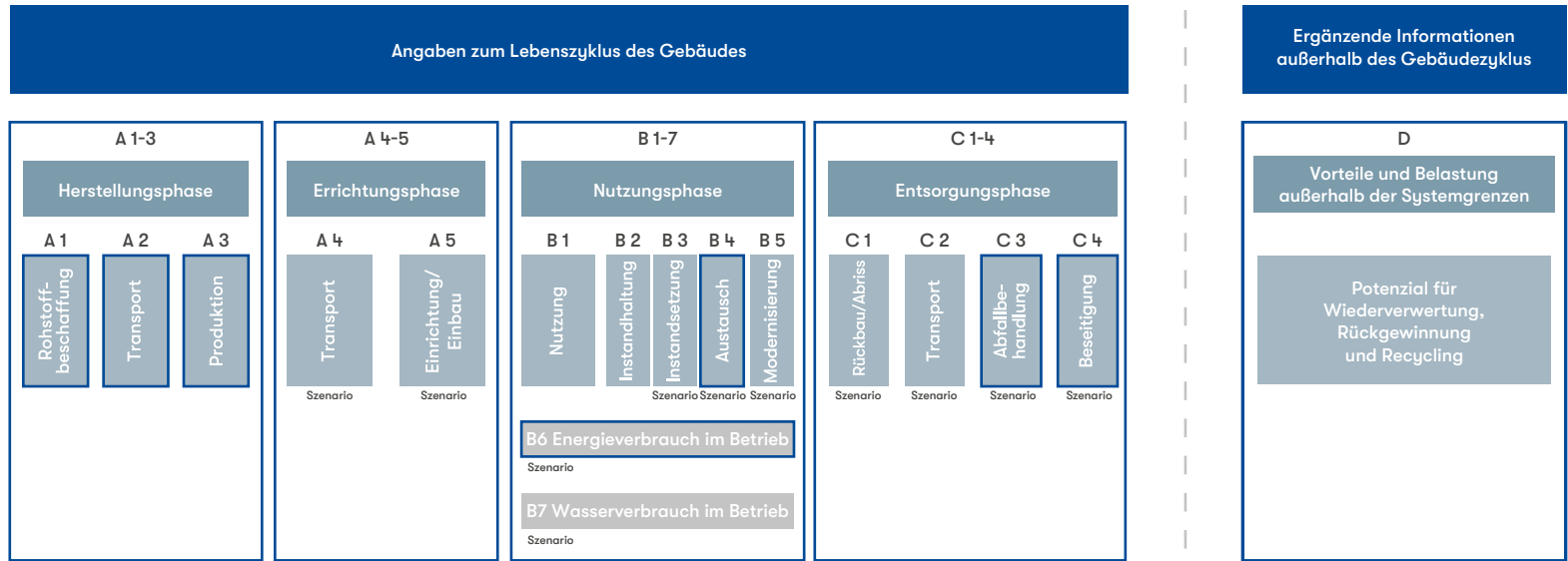
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Lebenszyklusphasen gemäß DIN EN 15978



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

## ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

**THG-Emissionen im Lebenszyklus 2020–2073 – Lebenszyklussicht<sup>1</sup>**  
**Portfolio: alle 2021 im Bau befindlichen und fertiggestellten Gebäude (Baustart 2020)**

TABELLE 009

	2020–2073 – Business as usual		2020–2073 – Klimaschutz		Verteilung %-Anteil
	t CO <sub>2</sub> e	t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2,2</sup>	t CO <sub>2</sub> e	t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2,2</sup>	
<b>Herstellungsphase</b>					
A1-3 Rohstoffbeschaffung, Transport, Produktion	153.303	0,431	153.303	0,431	33 %
<b>Errichtungsphase</b>					
A4-5 Transport, Errichtung/Einbau (nur Anteil Instone)	13.074	0,037	13.074	0,037	3 %
<b>Nutzungsphase</b>					
B4 Austausch	29.372	0,083	29.372	0,083	6 %
B6 Energieverbrauch im Betrieb	334.612	0,941	178.601	0,503	55 %
<b>Entsorgungsphase</b>					
C3-4 Abfallbehandlung, Beseitigung	16.678	0,047	16.678	0,047	4 %
<b>Summe</b>	<b>547.038</b>	<b>1,539</b>	<b>391.027</b>	<b>1,100</b>	<b>100 %</b>
<b>davon graue Emissionen (embedded carbon)</b>	<b>212.427</b>	<b>0,598</b>	<b>212.427</b>	<b>0,598</b>	

<sup>1</sup> Der Lebenszyklus setzt sich zusammen aus 2 Jahren Herstellung und Errichtung, 50 Jahren Nutzung sowie 1 Jahr Rückbau und Entsorgung.

  Kennzahlen und Ziele

<sup>2</sup> Die Intensitäten beruhen auf den Netto Raumflächen in m<sup>2</sup> der fertiggestellten und im Bau befindlichen Gebäude (2021: 355.424).

 TCFD-Kennzahlen und -Ziele/TCFD-Risikomanagement

### Lebenszyklussicht

In der Lebenszyklussicht unserer Emissionen ordnen wir diese den Zeitpunkten zu, in denen sie tatsächlich anfallen. Es werden sämtliche vor- und nachgelagerten Emissionen aller fertiggestellten und im Bau befindlichen Gebäude des betrachteten Jahres berücksichtigt. Insbesondere nachgelagerte Emissionen werden in den zukünftigen Jahren, in denen sie anfallen werden, ausgewiesen. Dies weicht von der Bilanzsicht ab, in der diese THG-Emissionen immer im Jahr des Verkaufs sozusagen „vorzeitig“ bereits komplett bilanziert werden.

Die Lebenszyklussicht hat zwei zentrale Vorteile:

1. Über das Portfolio hinweg kann insbesondere die Minderung von Scope-3-Emissionen verfolgt und durch Maßnahmen gesteuert werden.

2. Durch die Nutzung der CAALA-Software kann jedes Objekt bereits in der Planungsphase erfasst und analysiert werden. Zudem können Änderungen und Optimierungen bis zur Fertigstellung aus Emissionssicht evaluiert werden. Es ist geplant, CAALA im Geschäftsjahr 2022 auch für die ersten Projekte während der Planung der Gebäude einzusetzen.

Die Abbildung auf der nächsten Seite zeigt die Aufteilung der Emissionen auf die Lebenszyklusphasen der Gebäude. Die Emissionen in der Errichtungsphase, die aktuell über CAALA noch nicht abgedeckt werden, die wir aber für unsere Aktivitäten direkt erhoben haben, wurden in dieser Lebenszyklusanalyse integriert. Maßgeblich handelt es sich um die Emissionen, die im Rahmen der Planung und Errichtung direkt im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit anfallen (Büro- und Baustellenstrom, firmeneigener Transport).



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

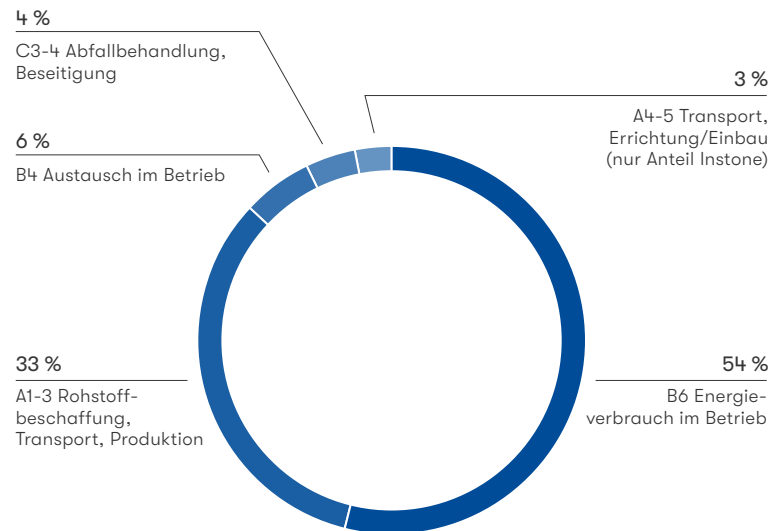
### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

#### Vergütungsbericht

#### Sonstige Informationen

### Durchschnittliche Verteilung der THG-Emissionen über die Lebenszyklusphasen der 2021 fertiggestellten und im Bau befindlichen Gebäude 2020–2073



Durchschnitt über die betrachteten Szenarien BAU und KSZ über den Zeitraum der Jahre 2020–2073

Die Aufstellung hilft uns, die Verteilung und die Stellschrauben von operational und „embedded carbon“ besser zu verstehen. Im Rahmen der fortlaufenden Analysen mithilfe der CAALA-Software plant Instone Real Estate, in Zukunft die Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen insbesondere in der Errichtungs- sowie der Nutzungsphase gemeinsam mit seinen Geschäftspartnern weiter auszubauen. [TCFD-Kennzahlen und -Ziele](#)

## Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse

[GRI 201-2](#) [TCFD-Risikomanagement](#)

Wir sind davon überzeugt, dass Veränderungen des Klimas auch ökonomische Implikationen für alle Wirtschaftsakteure haben, insbesondere für den Gebäude- und Bausektor, in dem wir tätig sind. Diese Veränderungen könnten sich zum einen in finanziellen Risiken widerspiegeln (zum Beispiel Anstieg eines CO<sub>2</sub>-Preises, steigende Anzahl Flutkatastrophen), zum anderen aber auch in Geschäftschancen (zum Beispiel zunehmende Attraktivität des emissionsarmen Neubaus).

In Orientierung an den Empfehlungen der TCFD haben wir in diesem Jahr eine erste qualitative Klimaszenarioanalyse durchgeführt, um systematisch materielle Klimarisiken und -chancen für Instone Real Estate zu beurteilen.

### Vorgehen

Die Durchführung einer Klimaszenarioanalyse basiert darauf, Geschäftsaktivitäten von Unternehmen entlang ihrer Wertschöpfungskette unter den Annahmen unterschiedlicher Grade der Erderwärmung zu betrachten und die wesentlichen Risiko- und Chancentreiber zu identifizieren. Die Annahmen, wie eine Welt bei unterschiedlicher Erderwärmung aussehen könnte, werden aus wissenschaftlichen Klimaszenarien abgeleitet und auf den Unternehmenskontext angewendet. Grundsätzlich wird in den Szenarien zwischen den sogenannten transitorischen und physischen Risiken unterschieden. Während in der Tendenz in ambitionierteren Klimaszenarien transitorische Risiken in Bezug auf regulatorische, technologische und marktbezogene Veränderungen dominieren, spielen in höhergradigen Szenarien physische Risiken in Form von Verstärkung und Häufung von Starkwetterereignissen und langfristigen klimatischen Veränderungen eine wesentliche Rolle.



**Unser Unternehmen**

**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 Rahmen der Analyse haben wir uns auf die für uns wesentlichen Klimaszenarien konzentriert:

- 1,5-°C-Szenario für die Betrachtung transitorischer Risiken, da dies mit unserer Ambition zur Klimaneutralität übereinstimmt
- 2,6-°C- und 4,3-°C-Szenario für die Betrachtung der physischen Risiken, da Ersteres aktuell von Wissenschaftlern als wahrscheinlichster Fall angesehen wird und Letzteres eine Analyse des maximalen Risikos ermöglicht.

Wir nutzen dabei als Quellen die Studie „Klimaneutrales Deutschland 2045“ (Prognos, Öko-Institut, Wuppertal-Institut, 2021) sowie die RCP-Szenarien 4.5 und 8.5 des Weltklimarats. Als begleitende Quellen wurden nur Informationen genutzt, die im Einklang mit diesen Szenarien stehen, um einige Datenlücken der verwendeten Szenarien zu schließen. Zusätzlich zu den Szenarioquellen wurden Instone- bzw. branchenspezifische Informationen wie zum Beispiel historische Baustoff- und Neubaupreise, Materialmengen und Unternehmenswachstum für die Analyse herangezogen. Tabelle 010 zeigt den Umfang unserer Analyse im Überblick.

**Umfang der Szenarioanalyse**

TABELLE 010

Transitorische Risiken	Physische Risiken	
Szenarien		
<p>~ 1,5 °C – „Klimaneutrales Deutschland 2045“</p> <p>Analysezeitraum: 2020–2045/2050 Hauptquellen: Prognos, Öko-Institut, Wuppertal-Institut (2021), BMWi Energiewirtschaftliche Projektionen (2021), NGFS Scenarios Portal (2021).</p>	<p>~ 2,6 °C – „Business as usual“ / ~ 4,3 °C – „Worst Case“</p> <p>Analysezeitraum: unterschiedliche Zeitspannen 2030–2100 Hauptquellen: RCP 4.5 und 8.5 der IPCC (Weltklimarat), Klimaatlas des Deutschen Wetterdienstes (2021), European Climate Adaptation Platform Climate-ADAPT (2021)</p>	
Klimarisiken		
 Regulatorik	 Temperaturanstieg	 Niederschlag
 Markt	 Heiße Tage	 Flut Fluss Küste Starkregen
 Technologie	 Frosttage	 Wasserknappheit

Temperaturanstiege der Szenarien beziehen sich auf die Durchschnittswerte, die bis zum Jahr 2100 erreicht werden könnten.



## Unser Unternehmen

### 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 Abgleich mit den jeweiligen Szenarioannahmen wurden mithilfe von Themenbäumen die relevanten Einflussstreiber auf die finanzielle Performance unseres Geschäfts analysiert. Die Wirkungsketten wurden dabei den finanziellen Kennzahlen zugeordnet, die sie beeinflussen (zum Beispiel Umsatz, Investitionen oder Kosten). Die abschließende Risiko- und Chancenbeurteilung wurde nach zwei zentralen Dimensionen durchgeführt. Zum einen wurde überprüft, wie wesentlich die Veränderung ihrer Größenordnung nach für unser Unternehmen ist, zum anderen wurde analysiert, ob Instone Real Estate Möglichkeiten hat, das Risiko durch Anpassungsmaßnahmen zu mitigieren.

## Analysierte Klimaszenarien

Wesentliches Ziel der Szenarioanalyse ist es, ein Verständnis dafür zu gewinnen, wie eine zukünftige Welt im Rahmen einer angenommenen Erderwärmung aussehen könnte.

### 1,5-°C-Szenario: „Klimaneutrales Deutschland 2045“

Im Rahmen der Verwendung des Szenarios „Klimaneutrales Deutschland 2045“ haben wir für unsere Geschäftstätigkeit drei wesentliche Felder identifiziert und damit verbundene Annahmen in der Szenarioanalyse berücksichtigt (siehe Tabelle 011). Zusätzlich wurden auch die Annahmen zur Entwicklung des Energiesektors verwendet.

### Detailannahmen des 1,5-°C-Szenarios für die Bau- und Gebäudesektoren in Deutschland

TABELLE 011

#### Flächen



- **Gesamtwohnfläche** steigt von 3.885 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2018 über 4.132 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2030 (+ 6 %) auf 4.271 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2050 (+ 10 %)
- Die Fläche der **Mehrfamilienhäuser** steigt bis 2050 um 11 %
- Die Fläche der **Neubauten** (insgesamt, ohne Flächen des Industriesektors) steigt bis 2050 um 75 %, maßgeblich getrieben vom Wohnungsbau, da Gewerbeflächen mit sinkender Anzahl Erwerbstätiger schrumpfen sollen
- Die Pro-Kopf-Wohnfläche steigt von 48 m<sup>2</sup> im Jahr 2018 auf 52 m<sup>2</sup> im Jahr 2050

#### Material



- Bautätigkeit mit deutlich effizienterem Einsatz von **Zement, Zementklinker und Beton** – ab 2030 Rückgang der Mengen
  - Intelligenter Geometrie von Bauteilen
  - Reduktion des Zementanteils im Beton durch verbesserte Bindemittel
  - Optimierte Korngrößenverteilung der Betonaggregate
- Verstärkte Kreislaufführung von **Stahl** und vermehrter Einsatz von **Schrott**
- Anstieg des **Holzbauanteils** im Wohnungsbau von 16 % im Jahr 2018 auf 23 % im Jahr 2045

#### Ausstattung



- Starker Anstieg der verbauten **Wärmepumpen, Biomasse-Heizungen und Solarthermie**
- Einsatz wassersparender Armaturen zur Verringerung des **Warmwasserverbrauchs**
- Verbauung energieeffizienterer, fest verbauter **Applikationen** (z. B. fest verbaute Beleuchtung, Raumklimaregulierung)

Quelle: Prognos, Öko-Institut, Wuppertal-Institut (2021): Klimaneutrales Deutschland 2045. Im Auftrag von Stiftung Klimaneutralität, Agora Energiewende und Agora Verkehrswende





Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

**Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

**Sonstige Informationen**

**2,6-°C- und 4,3-°C-Szenarien: globales „Business as usual“ und „Worst Case“**

Für die physischen Risiken wurden die RCP-Szenarien 4.5 und 8.5 des Weltklimarats verwendet. In Bezug auf die beiden Szenarien war es essenziell, zum einen die wesentlichen klimagetriebenen, globalen Veränderungen zu verstehen, um das Szenario in der Tragweite seiner Konsequenzen einordnen zu können.

Zum anderen sind für die Analyse der physischen Risiken die lokalen Veränderungen von akuten und chronischen Wetterereignissen von zentraler Bedeutung. Im Rahmen dieser ersten Analyse wurden daher die wesentlichen Baustandorte über eine Städteanalyse beurteilt. Dafür wurden vom Deutschen Wetterdienst und der Europäischen Umweltagentur aufbereitete Daten der RCP-Szenarien verwendet. Da Informationen zu standortbezogenen physischen Risiken derzeit bisher nicht verfügbar waren, soll für die kommenden Jahre geprüft werden, inwieweit granularere Daten für jedes einzelne Projekt verwendet werden können.

**Auswertung der transitorischen Risiken und Chancen**

☁ TCFD-Strategie/-Risikomanagement/Kennzahlen und Ziele

Zur Analyse der Wirkungskette von transitorischen Risiken wurden die Szenarioinformationen in Anwendung auf unsere Wertschöpfungskette in einem Themenbaum strukturiert.

Alle identifizierten Risiko- und Chancentreiber für die szenariobasierten Annahmen wurden anschließend in die Risikoanalyse mit einbezogen. Tabelle 012 zeigt die Treiber, ihre Größenordnung laut den verwendeten Quellen, die betroffenen finanziellen KPIs und das Ergebnis der Risikoeinschätzung. Für das Risiko wurde die relative Relevanz des Treibers und die Möglichkeit der Durchführung von Anpassungsmaßnahmen berücksichtigt.

**Risiko- und Chanceneinschätzung im 1,5-°C-Szenario**

TABELLE 012

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

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



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

**Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

**Sonstige Informationen**

**Auswertung der physischen Risiken**

☁ TCFD-Governance/-Strategie/-Risikomanagement/Kennzahlen und Ziele

Die Vorgehensweise zur Analyse der Wirkungsketten physischer Risiken verlief strukturell analog zu der Analyse der transitorischen Risiken mit einer Abweichung. Die verfügbaren Szenarioquellen lieferten Daten zur Veränderung der akuten und chronischen Wetterereignisse, jedoch noch keine Abschätzung der Höhe von Kosten und Schäden. Entsprechend wurden die Wirkungsketten aufgestellt und die Auswirkung der physischen Gefahren pro Standort ermittelt (siehe Abbildung rechts).



- Hohes Risiko (kaum resilienter Standort)
- Mittleres bis hohes Risiko (weniger resilienter Standort)
- Mittleres Risiko (resilienter Standort)
- Niedriges bis mittleres Risiko (ziemlich resilienter Standort)
- Niedriges Risiko (sehr resilienter Standort)



## Unser Unternehmen

## 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 Basis der Wirkungsketten, der Betroffenheit der Standorte und der bekannten Informationen zur Relevanz des Treibers wurde eine qualitative Risikoeinschätzung vorgenommen, die zukünftig durch weitere finanzielle Informationen ausgebaut werden soll.

### Risikoeinschätzung der physischen Risiken unter Betrachtung der 2,6-°C- und 4,3-°C-Szenarien

TABELLE 013

Treiber	Wirkungsweise	Finanzielle Auswirkung	Risiko	Betroffene Standorte
Temperaturanstieg	Anpassung verbauter Klimatechnik	Ggf. steigende Material- und Baukosten	●	Berlin, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart,
Heiße Tage	Sinkende Effizienz auf dem Bau	Steigende Baukosten, Verzögerung des Verkaufs	●	Berlin, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart,
Frosttage	Steigende Effizienz auf dem Bau	Abnahme der Frosttage führt zu Kompensation von steigenden Baukosten im Sommer	●	Berlin, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart,
Niederschlag	Sinkende Effizienz auf dem Bau	Steigende Baukosten, Verzögerung des Verkaufs	●	Berlin, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart,
	Gesteigerte Leistungsfähigkeit von benötigten Abflusssystemen	Ggf. steigende Material- und Baukosten	●	
Flut (Fluss, Küste und Starkregen)	Minderung der Attraktivität des Bauplatzes (Versicherungsfähigkeit)	Senkung des Verkaufspreises	●	Frankfurt am Main, Hamburg, Stuttgart
	Konzeption und bauliche Umsetzung von Schutzvorrichtungen	Ggf. steigende Material- und Baukosten	●	
	Verzögerung der Baumsetzung	Steigende Baukosten, Verzögerung des Verkaufs	●	
Wasserknappheit	Maßnahmen zur zusätzlichen Sicherung des Baumaterials	Steigende Baukosten	●	
	Steigende Wasserkosten auf dem Bau	Steigende Baukosten	●	

● Höheres Risiko    ● Mittleres Risiko    ● Kein Risiko



## Unser Unternehmen

### 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 im Überblick

Unser Geschäftsmodell sollte weitestgehend über beide Klimaszenarien resilient sein.

- 1,5 °C: Steigende Herstellungspreise können größtenteils an Kunden weitergegeben werden; die Nachfrage nach CO<sub>2</sub>-armen Gebäuden und der Flächenbedarf im Wohnbereich könnten unser Wachstum weiter antreiben
- 2,6/4,3 °C: Gebäudepreise könnten zunehmend von risikoarmen Standorten beeinflusst werden. Die Effizienz auf der Baustelle wird durch die Zunahme an heißen Tagen durch die gleichzeitige Abnahme von Frosttagen nicht beeinflusst.

Als zusätzliche Anpassungsmaßnahmen wurden folgende Ableitungen getroffen:

- Transitorische Risiken: Die bereits angestrebte Diversifizierung der Verwendung von CO<sub>2</sub>-armen, wiederverwendeten und recycelbaren Baustoffen soll fortgeführt werden, um weniger abhängig von den konventionellen Rohstoffen zu sein und die Attraktivität der Gebäude weiter zu steigern.
- Physische Risiken: In die Standortauswahl sollen zukünftig längerfristige und zukunftsorientierte Daten in die Initialbewertung der Baugrundstücke im Rahmen des Investitionsantrags einfließen. Anpassungsmaßnahmen sollten bei der Planung an Standorten mit erhöhtem Risikoprofil zunehmend integriert werden.

## Ausblick TCFD-Strategie/-Risikomanagement

Instone Real Estate plant, in der Zukunft die regelmäßige Durchführung der Klimaszenarioanalyse auszuweiten und mehr quantitative Daten mit einzu-beziehen.

In diesem Zusammenhang sollen, je nach Datenverfügbarkeit, zukünftig folgende Aspekte noch stärker Beachtung finden, um die Aussagefähigkeit zu verstärken:

- gesteigerte Einbeziehung unserer finanziellen Kennzahlen
- Einbeziehung von Kosten und Schadenswerten für physische Risiken
- Steigerung der standortbezogenen Granularität physischer Risiken
- Ableitung quantitativer Ergebnisse auf Unternehmensebene

Auch auf organisatorischer und prozessualer Ebene soll die Klimaszenarioanalyse zukünftig etabliert werden:

- Nutzung des Szenarioanalyse-Piloten zur Sensibilisierung und Weiterbildung der Mitarbeitenden zum Thema TCFD-Empfehlungen
- regelmäßige Durchführung der Szenarioanalyse durch die Abteilungen Nachhaltigkeit, Risikomanagement und Controlling
- Nutzung der Ergebnisse im Risikomanagement und der Unternehmensplanung
- Integration einzelner Aspekte in Geschäftsprozessen, zum Beispiel Etablierung der physischen Risikoanalyse im Rahmen jedes Investitionsantrags für neue Projekte

## Weitere Umwelteinflüsse III

### Ressourcenverbräuche GRI 301-1, 301-2, 301-3, 303, 303-2, 303-3

Im Rahmen einer umfassenden Berichterstattung haben wir im vergangenen Jahr ebenso damit begonnen, systematisch weitere Daten zu erheben, um langfristig Ressourcenverbräuche zu reduzieren, konkrete Ziele und Maßnahmen zu definieren und diese im Rahmen der Unternehmensführung zu berücksichtigen. Unser Ziel ist es, damit den Naturschutz und die Artenvielfalt zu fördern, um langfristig eine gesunde Umwelt als Grundlage für unsere Geschäftstätigkeit zu erhalten.

Um die flächendeckende Berichterstattung erweiterter Umweltkennzahlen sowie der Hinterlegung konkreter Zielsetzungen zu erreichen, ist die Etablierung eines automatisierten Abfragesystems über unsere ERP-Infrastruktur geplant. Im Fokus sollen dabei die folgenden Themenbereiche stehen:



## Unser Unternehmen

### 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 zukünftiger Datenerhebungsfelder

TABELLE 014

Datenfeld	Erläuterungen
Wasser	→ Verbrauch auf Baustellen und in Büros
	→ Einleitung von Abwasser auf den Baustellen
Einsatz recycelter Materialien	→ Einsatz von recycelten und wiederverwendbaren Materialien im Bau und auf den Baustellen
	→ Entsorgung von Bauschutt und Müll <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfang</li> <li>- Anteil recycelter und wiederverwendbarer Materialien</li> </ul>
Entsorgung Bauschutt/Müll	

### Kontaminierungen und Müllentsorgung GRI 306-1, 306-2, 306-3, 306-4

Bei der Abfallreduzierung bei Bauarbeiten und dem Recycling von Baustoffen arbeiten wir mit Spezialisten zusammen. Für jedes einzelne Bauprojekt beauftragen wir Spezialunternehmen, die das Müllmanagement verantworten und dafür Sorge tragen, dass Abfälle sortenrein getrennt und der weiteren Verwertung zugeführt werden.

Falls auf den Grundstücken Abrisse vorgenommen werden, erarbeiten wir gemeinsam mit den Vertragspartnern Abrisskonzepte. Die Entsorgung wird vertraglich vereinbart und uns werden entsprechende Nachweise der Durchführung zugestellt. Zum Teil können recycelte Materialien für die Erschließung und/oder Errichtung der Projekte genutzt werden. Wir arbeiten daran, die Anteile der verbauten recycelten und wiederverwendbaren Materialien zu erfassen und graduell zu steigern. Wir sehen den vermehrten Einsatz von recycelten und wiederverwendbaren Materialien als einen der Haupttreiber zur Erreichung eines emissionsneutralen Wohngebäudes. Laut dem Embodied Carbon Primer der London Energy Transformation Initiative (LETI) aus dem Jahr 2020 müssten im Wohnbereich bis 2030 circa 50 % der Materialien recycelt und 80 % für zukünftige Bauten wiederverwendbar sein.

### Umgang mit Umweltmerkmalen in der Grundstücksvorankaufphase

Instone Real Estate hat in der Grundstücksvorankaufphase eine klar definierte Due Diligence etabliert, die vor Angebotsabgabe nachfolgend aufgeführte Umwelt- und Arbeitssicherheitsbelange bewertet.

### Umweltmerkmale:

- Denkmal- und Naturschutz
  - Unter anderem Prüfung von Flora und Fauna, jahreszeitlichen Abhängigkeiten, von gelisteten Bau-, Boden- und Naturdenkmälern, des Einflusses von Fließgewässern, gegebenenfalls durch Gutachten ergänzt
- Grundwasser
  - Bauliche und analytische chemische Prüfung, Versickerungsmöglichkeiten, gegebenenfalls durch Gutachten ergänzt
- Kontamination – Altlastenbereich
  - Prüfung auf bekannte Kontaminationen durch Beprobung des Grundstücks und von Bestandsgebäuden, Entsorgungs- und Verwertungsprüfung, spezielle weitere Prüfungen, wenn es industriell, deponie- oder abwassergenutzte Grundstücke waren; in der Regel werden immer Gutachten erstellt und Analysen genommen und bewertet.
- Abbruch-/Umbauarbeiten
  - Bestandsaufnahmen und Prüfung, Entsorgungs- und Verwertungsprüfung; in der Regel werden immer Gutachten erstellt und Analysen vorgenommen und bewertet
- Emissions-/Immissionsschutz
  - Prüfung auf alle den Wohnungsbau beeinträchtigenden Emissions- und Immissionsbelange
- Ökologie der Baustelle
  - Wird entsprechend den individuellen Ansprüchen an das Projekt geprüft
- Boden- und Gewässerschutz
  - Wird vor Grundstückskauf durch die Baustelle geprüft

Neben der Bewertung der Umweltmerkmale werden hier ebenso daraus resultierende Arbeitssicherheitsmerkmale in die Prüfung einbezogen:

- Kontamination – Altlastenbereich
- besondere Höhen
- Untertagearbeiten
- Arbeitsplätze am, auf, über dem Wasser
- Abbruch
- Sprengmittel





**Unser Unternehmen**

**An unsere Aktionäre**

**► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

**► Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

**Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

**Sonstige Informationen**

- Kampfmittel
- Freileitungen
- Versorgungsleitungen
- Unterfangung/Unterfahrung
- Besondere Gefährdungen durch Verkehr
- Schichtbetrieb
- Aus- und Abbau von Elementen > 10 t
- SiGeKo

Aufgrund der umfassenden Analyse hat Instone Real Estate einen guten Überblick über die notwendigen Aufbereitungen und berücksichtigt dies im Grundstückskaufangebot.

Beim Grundstückskauf übernimmt Instone Real Estate entsprechend den im Kaufvertrag berücksichtigten Themen die Aufbereitungsmaßnahmen, die wissentlich bekannt sind.

Bei schweren Kontaminationen beispielsweise aufgrund einer industriellen, militärischen Nutzung oder einem Grundstück mit Mineralölen ist vor der weiteren Nutzung nach Altlastensanierung eine sogenannte Freimeldung beim zuständigen Umweltamt oder der Bezirksregierung notwendig. Bei Neunutzung Wohnen des Grundstücks weist Instone Real Estate zusätzlich die Unbedenklichkeit des sogenannten „Wirkungspfads Boden Mensch“ im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung nach.

**Vermeidung von Kontamination während der Bauphase**

Unsere Vertragspartner erhalten mit dem Code of Conduct und den jeweils geltenden Umweltrichtlinien eine zusätzliche vertragliche Verpflichtung, sich an die entsprechenden Auflagen und Maßnahmen zur Vermeidung von Kontaminationen zu halten. Falls es ursächlich vom Vertragspartner zu Kontaminationen kommt, ist er zur Beseitigung verpflichtet.

**Umgang mit potenziell gefährlichen Stoffen und Reststoffen vor und während der Bauphase**

Die intensive fachgutachterliche Analyse vor Grundstückskauf bewertet zum einen die vorhandene Belastung, aber der Gutachter zeigt ebenfalls die notwendigen Maßnahmen auf, wie mit den Kontaminationen umgegangen

werden sollte. Die Maßnahmen werden entsprechend Gutachten festgelegt und in der Ausschreibung zur Beseitigung entsprechend den geltenden Regelwerken übernommen. Bei der Ausführung dient das Leistungsverzeichnis und Gutachten als Grundlage. Die fachgutachterliche Begleitung ist während der Bauphase gewährleistet, damit Maßnahmen und Auflagen prüfbar eingehalten werden.

Während der Bauphase organisiert der beauftragte Logistiker die Entsorgung der Baustoffe für alle Instone-Vertragspartner in der Bauvorbereitung und im Rohbau. Er ist für die sortenreine Trennung und Entsorgung verantwortlich. Alternativ sind die Vertragspartner für die Entsorgung ihrer anfallenden Restbaustoffe verantwortlich.

Für die Entsorgung kontaminierter Stoffe ist zur Dokumentation ein Entsorgungsnachweis notwendig.

Die Vertragspartner der Ausbaugewerke werden vertraglich verpflichtet, die Entsorgung aller anfallenden Stoffe getrennt nach Verwendbarkeit durchzuführen. [GRI 306-4](#)

**Grund und Boden [GRI 304-4](#)**

Unsere Projekte entwickeln wir fast ausschließlich im urbanen beziehungsweise suburbanen Raum. Mit den Themen Nachverdichtung und Neuversiegelung von unberührten Flächen setzen wir uns daher bei der Standortsuche von Bauplätzen auseinander.

Ein Großteil der Instone-Projekte entsteht als sogenannte Brownfield-Projekte, das heißt, unsere Gebäude ersetzen Altgebäude oder intensiv gewerblich genutzte Flächen, die am Ende ihrer Lebensphase angekommen sind. Damit schützen wir nicht nur den Erhalt grüner Flächen, sondern gestalten auch aktiv die Diversität in Quartieren (zum Beispiel bei der Umwandlung von alten Industriegeländen) durch die Schaffung von Wohnraum, Kitas und wohnraumnaher Infrastruktur. Beispiele in unserem aktuellen Portfolio sind das Schönhofviertel in Frankfurt am Main oder „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf.

<b>Brownfield</b>		
<b>TABELLE 015</b>		
<b>Projekte</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>
Brownfield	26	690.204



## Unser Unternehmen

---

### 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](#)

Bei jedem Projekt kommen wir den Anforderungen zur Schaffung von Ausgleichsflächen, die mindestens eine vergleichbare Biodiversität aufweisen müssen, nach. Entsprechend unserer Ausrichtung auf städtisches Wohnen sind nur sehr selten Flächen betroffen, auf denen es Wildtiere gibt. Ebenso gibt es sehr selten Projekte, die auf Flächen entstehen, auf denen Tier- und Pflanzenarten, die auf der Roten Liste der Weltnaturschutzunion oder auf einer nationalen Liste geschützter Arten stehen, heimisch sind. Bei nachgewiesenem Wildtieraufkommen oder dem Vorkommen bedrohter Arten werden mit den verantwortlichen Naturschutzbehörden Maßnahmen zur Umsiedlung beziehungsweise zum Verbleib vor Ort abgestimmt.

Die enge Zusammenarbeit mit Naturschutzbehörden, Landschaftsplanern und Naturschutzverbänden sowie die Festlegung nachhaltiger Maßnahmenkataloge bilden die Basis für die Einbeziehung von Biodiversitätsaspekten in die Planung von Bauvorhaben. Die Maßnahmen sind dabei vielfältig und reichen von der Berücksichtigung von Vogelbrutzeiten und Fledermausaktivitäten bei der Bauzeitplanung und Baufeldbereinigung über die Anbringung von Nistkästen für bestimmte Arten oder die Förderung von Bienenansiedlungen bis hin zum Bau von Gründächern zur Regenwasserretention (Regenwasser-Rückhaltung zur Kanalentlastung). [🔗 GRI 304-4](#)

Neben den TCFD-Empfehlungen zum Thema Klimaberichterstattung beobachten wir auch die Arbeiten der Taskforce for Nature-Related Financial Disclosures (TNFD) und erwarten konkrete Empfehlungen zur Berichterstattung von natur- und biodiversitätsbezogenen Inhalten im Geschäftsjahr 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**

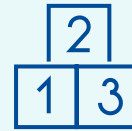
# SOCIAL

# 77%

der Mitarbeitenden empfehlen das Unternehmen weiter.



**Wir bauen unser soziales Engagement aus – und werden im laufenden Geschäftsjahr die Zielsetzungen mit konkreten Maßnahmen in unsere Agenda aufnehmen.**



**Mit 1.288 Kitaplätzen in unserem aktuellen Projektportfolio übernehmen wir heute und zukünftig Verantwortung für die Schaffung sozialer Infrastruktur.**

# 25%

Wir haben den Anteil von Frauen in der ersten Führungsebene erhöht und werden künftig Frauen mit disziplinarischer Führungsverantwortung weiter fördern und aufbauen.



Wir wollen die T-Mann-Quote im Dreijahresdurchschnitt unter 10 halten. Dafür schulen wir kontinuierlich zu Themen der Arbeitssicherheit.

# 7,75%

Wir wollen unsere Fluktuationsquote weiter senken und die Mitarbeiterbindung stärken.



**Durchschnittlich 8,8 Stunden haben unsere Beschäftigten 2021 in Weiterbildung investiert. Wir stellen sicher, dass alle Mitarbeiter an allen relevanten Weiterbildungen teilnehmen 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

## Soziales GRI 400

### Unsere Ausgangslage

Das Instone-Leitbild stellt sowohl den Grundstein unserer strategischen Ausrichtung als auch unsere Verantwortung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie alle weiteren Stakeholder dar.

Unsere im Leitbild festgelegten Werte Vertrauen, Verantwortung, Miteinander, Profitabilität und Weitblick bilden daher zu jedem Zeitpunkt die Grundlagen unseres Handelns.

### HR-Strategie und Arbeitnehmerattraktivität

Die Instone-Arbeitswelt ist einem kontinuierlichem Wandel unterworfen: Digitale Transformation und Förderung von Nachhaltigkeit, technologischer Fortschritt und Fachkräftemangel sind wesentliche Entwicklungen, die auch in unserer HR-Strategie Berücksichtigung finden.

Ziel unserer HR-Strategie ist es, Instone als attraktiven Arbeitgeber in der Branche zu positionieren, die Mitarbeiterbindung zu stärken und durch gezielte Nachwuchsförderung langfristig neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Unternehmen zu gewinnen.

Den Zuwachs um 108 neue Kolleginnen und Kollegen im Jahr 2021 sehen wir als Bestätigung einer erfolgreichen Personalpolitik wie auch einer zukunftsfähigen Positionierung als Arbeitgebermarke auf dem Arbeitsmarkt.

## Personalentwicklung und Mitarbeiterbindung

### Mitarbeitende fördern und weiterentwickeln III

Gut ausgebildetes und qualifiziertes Personal ist eine Kernvoraussetzung für die Weiterentwicklung des Unternehmens und von zentraler Bedeutung für den Unternehmenserfolg. Wir sind vom Konzept des „lebenslangen Lernens“ überzeugt. Aus diesem Grund unterstützen wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dabei, sich in allen Phasen ihres Berufslebens systematisch persönlich und fachlich entsprechend den Anforderungen des Marktes fortzubilden.

Die Anzahl der Weiterbildungsstunden lag im Geschäftsjahr 2021 bei durchschnittlich 8,8 Stunden pro Beschäftigtem (2020: 4,5). Darüber hinaus führten alle Mitarbeitenden verpflichtende webbasierte Schulungen zu den Themen Datenschutz, Compliance, Antikorruption und Kartellrecht durch.

GRI 404, 404-1; 404-2

Um auch zukünftig gut ausgebildete Nachwuchskräfte bei uns begrüßen zu können, setzen wir verstärkt auf die Nachwuchsförderung. Dazu wurden die Ausbildung für Kaufleute im Büromanagement wieder eingeführt und der bewährte Weg in Form des dualen Studiums fortgeführt. Für die entsprechende Zielgruppe wurde ein maßgeschneidertes Traineeprogramm im kaufmännischen Bereich konzipiert.

Im August 2021 konnten wir bei Instone einen neuen dual Studierenden begrüßen, sodass im Jahr 2021 sieben dual Studierende der Studienrichtungen Immobilienwirtschaft, Bauingenieurwesen und Wirtschaftsingenieurwesen bei Instone beschäftigt waren und zwei Masterarbeiten unserer Werkstudierenden in den Bereichen Projektmanagement und Projektentwicklung begleitet werden konnten. GRI 202-2



## 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

## Recruiting

Es stellt eine strategische Herausforderung für Instone dar, sich deutschlandweit als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren. Wir wollen qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern langfristig einen attraktiven Arbeitsplatz bieten, sie fachlich und persönlich weiterentwickeln und neue Talente dazugewinnen, um dem drohenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken. [GRI 404](#)

Der Bereich Recruiting setzt bei der Akquise neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zunehmend auf digitale Kanäle. Instone spricht unterschiedliche Zielgruppen über Social Media und digitale Plattformen wie beispielsweise LinkedIn und Xing direkt an und stellt sich verstärkt an Universitäten als potenzieller Arbeitgeber vor. Zusätzlich hat Instone Employer-Branding-Kampagnen auf Instagram gelauncht, um sich dadurch einer breiten Öffentlichkeit bekannter zu machen.

Wir unternehmen zahlreiche Aktivitäten, um unsere Arbeitgebermarke attraktiv zu gestalten. An allen Standorten betreiben wir aktive Netzwerkarbeit zur Mitarbeitergewinnung und setzen auf direkten Austausch. Dazu pflegen wir enge Kontakte zu führenden Universitäten, wie beispielsweise die Kooperation mit der Studienplattform Studydrive, in der wir im Rahmen des Podcasts „career to go“ einen Einblick in den Berufsstart bei Instone geben. Des Weiteren konnten wir die Formate des Bewerbertrainings und Speeddatings an Hochschulen etablieren. Sie werden auch für das kommende Jahr ein wesentlicher Bestandteil unserer Recruitingmaßnahmen sein. Eine Zusammenfassung der Maßnahmen können Sie Tabelle 016 entnehmen.

## Recruitingstrategie

TABELLE 016

Maßnahmen	Beschreibung
XING LinkedIn	→ Aktive Ansprache potenzieller Kandidaten über Social Media
#JOBDERWOCHE	→ Aktives Bewerben der Instone-Stellenanzeigen über das eigene Social-Media-Format
Stellenbörsen	→ Veröffentlichung der Stellen über Stepstone, Social Media und fachspezifische Portale
Messen	→ Teilnahme an verschiedenen Messeformaten
	→ Angebot von Bewerbertraining und Speeddating
	→ Platzierung der Marke Instone auf den Uniportalen Studydrive und Jobteaser
	→ Kooperation mit Studydrive zur Aufnahme einer Podcast-Folge
	→ Betreuung von Abschlussarbeiten
Hochschulmarketing	→ Traineeprogramm für Absolventen
Marketing-Maßnahmen	→ Individuelle Kampagnen (zum Beispiel Radiospots oder Plakatierung unserer Baustellen)

## Mitarbeiterzufriedenheit III

Neben der Gewinnung neuer Fach- und Nachwuchskräfte ist der Erhalt des bestehenden Fachpersonals für Instone ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund ermitteln wir jährlich die Zufriedenheit und Bedürfnisse unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen einer digitalen Mitarbeiterbefragung. Die gewonnenen Erkenntnisse liefern dem Unternehmen wichtige Impulse für die Weiterentwicklung seiner Unternehmenskultur und Personalarbeit. In der Mitarbeiterbefragung 2021 waren insbesondere die digitale Transformation und ein gutes Miteinander beziehungsweise das Arbeitsklima von großer Bedeutung für die Beschäftigten.

Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung werden im Dialog zwischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Mitarbeitervertretungen sowie Unternehmensführung auf übergeordneter und regionaler Ebene erörtert und es werden gemeinsam Maßnahmen festgelegt. Seitens des Vorstands wird in regelmäßigen Abständen (etwa alle sechs bis acht Wochen) im Rahmen interaktiver Live-Videokonferenzen über den Fortschritt der Maßnahmen übergeordneter Themen berichtet. Regionale Themen werden kontinuierlich in standortbezogenen Terminen erörtert.





## Unser Unternehmen

### 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 einer konzernweiten Beteiligungsquote an dieser Mitarbeiterbefragung von 63 % (bezogen auf den Stichtag 30. Juni 2021, 419 aktive Mitarbeitende) liegt die Gesamtzufriedenheit bei 70 % und die Verbundenheit mit dem Unternehmen bei 76 %. Die Weiterempfehlungsquote von Instone als Arbeitgeber liegt bei 77 %.

Neben der reinen Zufriedenheitsbewertung erreichten uns rund 1.300-mal Feedback und Ideen zu den vier Hauptthemen Unternehmenskultur, Kommunikation, Arbeitsumfeld und Nachhaltigkeit. [GRI 402, 402-1](#)

### Diversität III

Instone Real Estate setzt sich für das Thema Diversität ein und arbeitet entlang der Kerndimensionen der Charta der Vielfalt<sup>1</sup>, der sich Instone Real Estate im Geschäftsjahr 2021 angeschlossen hat.

<sup>1</sup> Charta der Vielfalt – Kerndimensionen.

Wir schätzen Diversität und engagieren uns für Arbeitsformen, in denen verschiedene Kompetenzen, Talente, Erfahrungen und Überzeugungen eingebracht werden können. [GRI 406](#)

In diesem Sinne ist es unser Anspruch, unsere Beschäftigten mit all ihren Unterschieden hinsichtlich Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, körperlicher Eigenschaften, ethnischer Zugehörigkeit, Nationalität, Religion und Weltanschauung, oder anderer Eigenschaften zu benachteiligen. Freie Stellen werden bei Instone Real Estate gemäß dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ausgeschrieben und besetzt.

Um dies zu unterstreichen, bekennen wir uns ausdrücklich zu folgenden Konventionen:

- Allgemeine Erklärung der Menschenrechte
- Charta der Vielfalt (Mitglied der Initiative seit 2021)
- International Labour Standards of the International Labour Organisation (ILO), insbesondere im Hinblick auf Anti-Diskriminierung und Chancengleichheit im Unternehmen und in seiner gesamten Wertschöpfungskette

Vorstand und Aufsichtsrat sind davon überzeugt, dass Vielfältigkeit in der Belegschaft ein wichtiger Treiber für Innovation und Mitarbeiterengagement

ist. Vielfältige Teams sind oftmals kreativer, gelangen zu innovativeren Entscheidungen und tragen somit wesentlich zum Erfolg von Instone bei.

Wir streben eine ausgewogene Verteilung von männlichen und weiblichen Führungskräften für die nächsten Jahre an. Die aktuelle Verteilung der Führungskräfte nach Geschlecht können Sie Tabelle 017 entnehmen.

Im Jahr 2021 arbeiteten 198 weibliche (43 %) und 259 männliche (57 %) Kollegen und Kolleginnen für Instone, was sie Tabelle 018 entnehmen können.

### Diversitätsquote (Führungsebenen)

TABELLE 017

	Vorstand		Erste Führungsebene <sup>2</sup>		Zweite Führungsebene <sup>3</sup>	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Männer	3	100 %	3	75 %	20	77 %
Frauen	0	0 %	1	25 %	6	23 %
Gesamt	3	100 %	4	100 %	26	100 %

<sup>2</sup> Führungsebene 1: Geschäftsführer Instone Real Estate Development GmbH & Nyoo Real Estate GmbH.

<sup>3</sup> Führungsebene 2: Bereichs-, Niederlassungs-, kaufmännische und Abteilungsleitungen.

Das Gebot der Vielfalt erstreckt sich auch auf Führungspositionen einschließlich der Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand. Wir sind auf Basis dieser grundlegenden Überzeugung auch bei der Auswahl von Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern bestrebt, eine möglichst diverse Aufstellung herzustellen, und schließen generell jede Form der Ungleichbehandlung aus.

Die aktuelle Besetzung aller Gremienpositionen basiert auf diesem Grundsatz. Für den Aufsichtsrat gilt zur Förderung des Anteils von Frauen in Führungspositionen eine Zielgröße von 20 %. Diese Quote wurde bereits zum Börsengang der Gesellschaft erreicht und seitdem auch bei Nachbesetzungen berücksichtigt beziehungsweise beibehalten.

Der Anteil von Frauen im Vorstand liegt derzeit bei 0 %. Da eine Vergrößerung des Vorstands nicht angemessen erscheint, ergibt sich aktuell keine Möglichkeit, den Frauenanteil in diesem Gremium zu erhöhen. Folgerichtig hat der Aufsichtsrat die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand auf 0 % festgelegt. Der Aufsichtsrat wird bei jeder Neubesetzung einer Vorstandsposition sicherstellen,



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

Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

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

dass Qualifikation und Persönlichkeit die entscheidenden Auswahlkriterien darstellen, insbesondere aber, dass jedwede Benachteiligung aufgrund von Herkunft, Geschlecht, religiösem Bekenntnis oder sexueller Orientierung ausgeschlossen ist.

Das Thema Diversität wird mit dem Gesamtbetriebsrat von Instone Real Estate fortlaufend beobachtet und bei kritischen Themen mit der Geschäftsführung beziehungsweise dem Vorstand diskutiert. [GRI 405, 409](#)

Weitere Angaben zum Thema Diversität können dem Kapitel „Corporate Governance“ ab [Seite 169 ff.](#) entnommen werden.

**Mitarbeiterkennzahlen III**

Zum Bilanzierungsstichtag 31. Dezember 2021 waren insgesamt 457 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – davon 93 in Teilzeit (inklusive 29 Werkstudenten) – bei Instone Real Estate inklusive aller Tochtergesellschaften beschäftigt.

Dies ist, basierend auf dem kontinuierlichen Unternehmenswachstum, ein Plus von rund 10,6 % beziehungsweise 44 Beschäftigten im Vergleich zum Vorjahr.

Es konnten vor allem Funktionen in den Bereichen Projektentwicklung und -management, dem kaufmännischen Bereich sowie der Planung – beispielsweise Architekten, Tragwerksplaner und BIM-Spezialisten – für Instone gewonnen werden.

42 Mitarbeitende verfügten zum 31. Dezember 2021 über befristete Arbeitsverträge. Dies sind beispielsweise angestellte Auszubildende oder dual Studierende. [GRI 2-7](#)

Der Altersdurchschnitt lag im Jahr 2021 bei etwa 41 Jahren. Rund 16 % unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind jünger als 30 Jahre, rund 59 % 30 bis 50 Jahre alt und rund 25 % sind älter als 50 Jahre. Die Verteilung nach Altersgruppen sowie nach Geschlecht im Vergleich der vergangenen beiden Jahre können Sie Tabelle 018 entnehmen.

**Kennzahlen I**

TABELLE 018

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Gesamtzahl Mitarbeiter<sup>1</sup></b>	<b>457</b>	<b>413</b>
<b>Gesamtzahl Standorte</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Vielfalt der Mitarbeiter<sup>1</sup></b>		
Geschlecht		
Frauen	198	170
Männer	259	243
Altersgruppen		
<30 Jahre	74	70
30 – 50 Jahre	271	238
> 50 Jahre	112	105

<sup>1</sup> Angaben Personal Instone Real Estate.

**Betriebszugehörigkeit und Fluktuationsquote**

Die Dauer der Betriebszugehörigkeit (Tabelle 019) spiegelt das Wachstum der letzten Jahre sowie die bestehenden ambitionierten Wachstumsziele des Unternehmens wider.

17 % der Beschäftigten sind bereits seit mehr als zehn Jahren bei Instone Real Estate beschäftigt, 11,6 % länger als 15 Jahre. Auf diese Kontinuität ist Instone vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen und andauernder Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt besonders stolz.

**Betriebszugehörigkeit**

TABELLE 019

	Anzahl (Köpfe)
< 1 Jahr	98
1 – 5 Jahre	221
6 – 10 Jahre	60
11 – 15 Jahre	25
> 15 Jahre	53



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

## Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

Innerhalb der letzten drei Jahre (zwei Jahre) betrug die Fluktuationsquote bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (Full-Time-Equivalents) 9,04 % (8,46 %). Wir konnten somit, wie auch Tabelle 020 entnommen werden kann, das dritte Jahr in Folge unsere Fluktuationsquote verringern. Insbesondere sind wir stolz darauf, in der aktuell schwierigen Situation der Corona-Pandemie eine besonders niedrige Fluktuations- und Kündigungsquote (siehe auch Tabelle 021) verzeichnen zu können, was für uns auch ein Zeichen des Vertrauens der Instone-Mitarbeiter in das Unternehmen ist.

Die Kennzahlen zur Betriebszugehörigkeit und Fluktuation der Tabellen 019 und 020 sind ein Beleg für die hohe Loyalität der Instone-Beschäftigten.

🔗 GRI 401, 401-1, 2-7

Austritte vs. Eintritte (Angestellte)	TABELLE 020	
	2021	2020
Eintritte	108	88
Austritte	28	30
Fluktuationsquote in % <sup>*</sup>	7,75	9,16
FTE $\phi$	361,2	327,6

<sup>\*</sup> Praktikanten, Werkstudenten und geringfügig Beschäftigte werden nicht berücksichtigt.

Art der Trennung	TABELLE 021	
	2021	2020
Auflösungsvertrag	5	6
Kündigung durch Arbeitgeber	2	3
Kündigung durch Arbeitnehmer	21	21
Vertragskündigung <sup>*</sup>	0	5
Sonstige Gründe	0	0

<sup>\*</sup> Auslaufende befristete Verträge, die nicht in der Fluktuationsquote berücksichtigt werden.

## Arbeitszeitregelungen, Vergütung und Zusatzleistungen III

### Arbeitszeitregelungen

Instone bietet seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verschiedene Arbeitsmodelle, um in einer sich verändernden Arbeitswelt die Basis für die Berück-

sichtigung der beruflichen und privaten Interessen zu schaffen. Soweit mit den betrieblichen Abläufen vereinbar, bieten wir Vollzeit- und Teilzeitmodelle, flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten an bis zu zwei Werktagen an.

Als familienfreundliches Unternehmen bietet Instone seinen Mitarbeitenden vielfältige Möglichkeiten, um nach der Elternzeit an ihren Arbeitsplatz zurückzukehren. Im Jahr 2021 nahmen 36 Beschäftigte (18 Frauen und 18 Männer) Elternzeit in Anspruch. Unser Anteil an Teilzeitkräften im Jahr 2021 lag bei rund 20 %. 🔗 GRI 401-3

### Vergütung

Die Instone-Gehaltssystematik ist die Grundlage für eine transparente und marktgerechte Vergütung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Vergütung erfolgt diskriminierungsfrei und leistungsgerecht, das heißt, sie berücksichtigt die Position, die Erfahrung, den Verantwortungsbereich und die Qualität der Arbeitsleistung. Instone ist dabei bestrebt, jegliche Form unbegründeter Vergütungsunterschiede zwischen weiblichen und männlichen Beschäftigten auszuschließen. Aus diesem Grund messen und beurteilen wir die Entwicklung des „Gender Pay Gap“ bei unseren Beschäftigten und nehmen Anpassungen an den erforderlichen Stellen sukzessive vor. 🔗 GRI 202-1; 405-2

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

Von 457 Instone-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern sind 305 beziehungsweise 66,7 % tariflich Beschäftigte. 🔗 GRI 2-7

### Zusatzleistungen

Neben dem Grundgehalt bietet Instone Real Estate den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern freiwillige Zusatzleistungen. Diese werden auf der Basis des jeweiligen Grundgehalts berechnet und sind erfolgsabhängige, leistungsabhängige oder feste Größen. Dazu gehört unter anderem die Möglichkeit einer arbeitgeberunterstützten Altersvorsorge. 🔗 GRI 401-2



## 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

Über den gesetzlichen Urlaub hinaus erhalten die Beschäftigten Freizeitausgleichstage unabhängig vom Beschäftigungsverhältnis.

Es werden ebenfalls zusätzliche Sonderurlaubstage gemäß § 616 BGB gewährt. Davon wurden, wie in Tabelle 022 ersichtlich, 2021 153 Tage in Anspruch genommen (2020: 95).

Freistellung	TABELLE 022	
	2021	2020
Freistellung Bildungsurlaub	26	0
Freistellung Geburt	17	19
Freistellung Heirat	31	15
Freistellung Sterbefall	25	10
Freistellung Umzug	54	51
Individueller Freizeitausgleich	0	0
	<b>153</b>	<b>95</b>

### Mitarbeitergespräche

Im Rahmen der Mitarbeiterjahresgespräche zwischen Vorgesetzten und Beschäftigten werden persönliche sowie Entwicklungsziele definiert und deren Erreichung beurteilt. Basis der Zielgespräche mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind die strategischen Unternehmensziele, die anhand von festgelegten Indikatoren gemessen werden, sowie persönliche und aufgabenorientierte Ziele. [GRI 404-3](#)

### Dialog Arbeitnehmervertreter und gemeinsame Aufgaben

#### Arbeitnehmervertretung

Das Recht auf Vereinigungsfreiheit sieht vor, dass Beschäftigte die Möglichkeit haben, sich als Betriebsrat zu organisieren und ihre Tätigkeiten frei sowie ohne Einschränkung oder Einmischung auszuüben.

Die Arbeitnehmervertretung von Instone gliedert sich für den Konzern und seine Tochterunternehmen wie folgt:

- Konzernbetriebsrat der Instone Real Estate Group SE
- Betriebsrat der Instone Real Estate Group SE
- Instone Real Estate Development GmbH – Gesamtbetriebsrat, bestehend aus Vertretern der regionalen Betriebsräte (Regionen Nord, West und Süd)
- Nyoo Real Estate GmbH – Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden durch den jeweiligen regionalen Betriebsrat der Instone Real Estate Development GmbH vertreten

Neben dem Betriebsrat haben Beschäftigte das Recht, Gewerkschaften beizutreten und aktiv in ihnen mitzuwirken. Eine Mitteilungspflicht über eine solche Tätigkeit besteht gegenüber Instone nicht.

Vor der Umwandlung der Instone Real Estate Group AG zur Instone Real Estate Group SE (Eintragung im Handelsregister am 31. August 2021) hat der Vorstand mit dem vom Gesamtbetriebsrat gebildeten besonderen Verhandlungsgremium eine Beteiligungsvereinbarung über die künftige Mitbestimmung in der Instone Real Estate Group SE abgeschlossen. Die Beteiligungsvereinbarung regelt die Bildung eines SE-Betriebsrats auf Ebene der Instone Real Estate Group SE und dessen Zuständigkeiten.

Zusätzlich wurde vereinbart, dass der Vorstand den SE-Betriebsrat künftig regelmäßig über die Entwicklung der Geschäftslage und Perspektiven der SE auf nationaler Ebene informieren wird, beispielsweise zur konsolidierten Finanzlage oder zur strategischen Weiterentwicklung der Instone-Gruppe.

Die Betriebsräte werden in Veränderungsprozesse frühzeitig eingebunden und wirken an betrieblichen Entscheidungen mit, um gemeinsam die besten Lösungen für das Unternehmen und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu finden. [GRI 403, 403-7, 403-8, 407](#)

Regelmäßige Abstimmungen und Gespräche mit dem Betriebsrat finden beispielsweise im Rahmen zustimmungspflichtiger Personalmaßnahmen mit der Personalleitung oder aber hinsichtlich übergeordneter relevanter Themen mit dem Vorstand und den Geschäftsführungen statt.

2021 wurde unter anderem die Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten verlängert und erweitert. Sie umfasst nun die Möglichkeit, an bis zu zwei Tagen pro Woche mobil zu arbeiten.



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Arbeitssicherheit und betriebliches Gesundheitsmanagement

Die Gesundheit und Sicherheit unserer Beschäftigten ist Instone äußerst wichtig. Die kontinuierliche Überwachung und Verbesserung der Arbeitssicherheit sowie das Angebot gesundheitsfördernder Programme beziehungsweise Initiativen sind Grundprinzipien für die Gestaltung der Arbeitsbedingungen.

Das Personalmanagement wird dabei von unserem Dienstleister für Arbeitssicherheit MPlus und der Betriebsgenossenschaft Bau unterstützt, um sicherzustellen, dass alle relevanten gesetzlichen Anforderungen und internen Vorgaben erfüllt werden.

Alle potenziellen Notfallsituationen werden systematisch erfasst und analysiert, um möglichen Arbeitsunfällen vorzubeugen. Im Jahr 2021 ereignete sich ein meldepflichtiger Arbeitsunfall bei der Instone Real Estate Development; daraus ergibt sich eine – wie in Tabelle 023 dargestellt – Tausend-Mann-Quote (TMQ) von 2,77 für das Gesamtunternehmen. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre lag die TMQ bei 3,77 pro Jahr. [🔗 GRI 403](#)

	Tausend-Mann-Quote (TMQ)	
	2021	2020
Anzahl der meldepflichtigen Betriebsunfälle	1	0
TMQ	2,77	0

TABELLE 023

In den letzten drei Berichtsjahren waren keine tödlichen Unfälle von Instone-Mitarbeitenden oder auf den Baustellen zu verzeichnen. [🔗 GRI 403-9](#)

Um Arbeitsunfällen vorzubeugen, werden regelmäßig durch Instone Real Estate zusammen mit MPlus und der Betriebsgenossenschaft Bau an den Niederlassungen beziehungsweise auf den Baustellen wiederkehrende Schulungen, Begehungen zu definierten Verhaltensregeln und Ein- beziehungsweise Unterweisungen zur Erhöhung der Sicherheit der Mitarbeitenden, Vertragspartner und Kunden durchgeführt.

Baustellenbegehungen und sämtliche Sicherheitsunterweisungen werden von MPlus vorbereitet und gemeinsam mit den Projektteams durchgeführt. Die Niederlassungsleitungen werden dazu schriftlich informiert.

Die Baustellen der Instone Real Estate werden neben der Absicherung des Grundstücks durch Bauzäune, der Baustellenabsicherung, der Absicherung mit Schutznetzen an den Baugerüsten, überdachten Gehwegen und ausreichender Beleuchtung und Beschilderungen ausgestattet und von Sicherheitsdiensten bewacht. Sicherheitsbeauftragte in allen Unternehmensbereichen unterstützen die Aufgaben des Arbeitssicherheitsteams.

[🔗 GRI 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-7, 410-1, 416](#)

Unsere Personalleitung fungiert als Schnittstelle zu allen Beteiligten der Arbeitssicherheit und moderiert die Sitzungen des Ausschusses für Arbeitssicherheit (ASA), die 2021 vierteljährlich stattgefunden haben. Dem Ausschuss gehören die externe Fachkraft für Arbeitssicherheit, der Sicherheitsbeauftragte und ein Mitglied des Vorstands an. [🔗 GRI 416-1](#)

Im Rahmen des Arbeitsschutzgesetzes schulen wir mindestens die erforderliche Quote betrieblicher Ersthelferinnen und -helfer. 2021 haben wir insgesamt 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschult, insgesamt verfügen wir über 45 ausgebildete Ersthelfer.

Der Fokus des Instone-Gesundheitsmanagements liegt vor allem auf der Prävention und auf dem aktiven Engagement unserer Beschäftigten für ihre Gesundheit. [🔗 GRI 403-1](#)

2021 beinhaltete das Gesundheitsmanagement insbesondere Maßnahmen des Sicherheits- und Gesundheitsschutzes in Bezug auf die Corona-Pandemie in Form von Hygienekonzepten für unsere Baustellen und Büroräume.

Mit der regelmäßigen Kommunikation durch unseren Personalvorstand ist es Instone Real Estate gelungen, rechtzeitig und vorausschauend die notwendigen Maßnahmen umzusetzen. [🔗 GRI 403-7, 403-8](#)

Instone förderte die Motivation zur sportlichen Bewegung als Ausgleich zum Büro- und Baustellenalltag im Jahr 2021 unter anderem mit der Aktion „Instone bewegt“. Mit jeder geleisteten Sporteinheit wurde hier zusätzlich eine Spende für die Betroffenen der Flutkatastrophe im Ahrtal gesammelt (s. Magazin). Ergänzt werden diese Aktivitäten durch ein von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern initiiertes Angebot gemeinsamer Sportmöglichkeiten. [🔗 GRI 413](#)





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

Grundlagen des Konzerns

**► Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

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

Ergänzend dazu bietet Instone seinen Beschäftigten seit Ende 2021 im Rahmen der betrieblichen Gesundheitsvorsorge ein Job- bzw. Leasingrad zur dauerhaften persönlichen Nutzung an.

Die Betriebsgenossenschaft Bau unterstützt das Personalmanagement in den Aufgaben des betrieblichen Gesundheitsmanagements beispielsweise durch die Bereitstellung eines arbeitsmedizinischen Dienstes und Arbeitsplatzbegehungen.

Darüber hinaus bietet Instone Real Estate für alle außertariflichen Beschäftigten die Möglichkeit an, ab dem 40. Lebensjahr am Gesundheitscheck teilzunehmen. 2021 konnten über die Betriebsgenossenschaft Bau 120 Corona-Impfungen angeboten werden.

Die krankheitsbedingte Fehlzeitenquote lag 2021 auf einem weiterhin vergleichsweise niedrigen Wert von 2,37 % (2020: 2,72 %). [☞ GRI 403-6](#)  
Es wurden keine Berufserkrankungen gemeldet. [☞ GRI 403-10](#)

**Einhaltung der ILO-Vorgaben**

Die arbeitnehmerbezogenen Informationen der vorangegangenen Kapitel zeigen auf, dass Instone Real Estate die nachfolgenden ILO-Vorgaben erfüllt und unterstützt:

- Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen [☞ GRI 2-30, 407](#)
- Beseitigung von Zwangsarbeit durch den Instone Code of Conduct: Alle Formen von Zwangsarbeit lehnt Instone Real Estate ab. Niemand darf direkt oder indirekt durch Gewalt und/oder Einschüchterung zur Beschäftigung gezwungen werden. Mitarbeitende sind nur zu beschäftigen, wenn sie sich freiwillig für die Beschäftigung zur Verfügung gestellt haben. [☞ GRI 408, 409](#)
- Keine Tolerierung von Kinderarbeit durch den Instone Code of Conduct: Kinderarbeit sowie jegliche Ausbeutung von Kindern und Jugendlichen werden von Instone Real Estate nicht toleriert. Das Mindestalter für die Zulassung zur Beschäftigung darf nicht unter dem Alter, in dem die Schulpflicht endet, und auf keinen Fall unter 15 Jahren liegen. [☞ GRI 408](#)
- Verbot der Diskriminierung in Beschäftigung und Beruf durch den Code of Conduct und die Diskriminierungspolicy von Instone: In der Vielfalt der Mitarbeitenden liegt ein hohes Potenzial. Daher beschäftigt Instone Real Estate aus Überzeugung Mitarbeitende mit unterschiedlicher Herkunft und Erfahrung. Alle Mitarbeitenden sind dazu aufgerufen, eine Atmosphäre

respektvollen Miteinanders zu schaffen und Diskriminierungen wegen der Hautfarbe oder aus Gründen der ethnischen Herkunft, der Nationalität, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität entschieden entgegenzutreten. [☞ GRI 406](#)

**Gesellschaftliches Engagement III****Strategie**

Instone Real Estate versteht sich als Teil der Gesellschaft und möchte aktiv einen positiven Beitrag zur gesamtgesellschaftlichen Entwicklung leisten. Verantwortung ist fest in unserer Unternehmenskultur und damit in unserem täglichen Handeln verwurzelt. Instone Real Estate will mit ihren Projekten zu einer positiven Entwicklung beitragen. Dazu gehört beispielsweise die Entstehung lebendiger Quartiere, die Kooperation mit Organisationen und Initiativen, die die Nachbarschaft und die Entwicklung der sozialen Einrichtungen im Quartier oder infrastrukturelle Verbesserungen vorantreiben. [☞ GRI 413-1, 413-2](#)

**Schaffung öffentlicher und sozialer Infrastruktur**

Aufgrund des fortschreitenden demografischen Wandels sowie sozialer wie ökologischer Veränderungen ist eine ganzheitliche Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der sozialen Nachhaltigkeitsfaktoren Bezahlbarkeit, bedarfsgerechte Entwicklung und Schaffung von Wohnraum notwendig. Dabei ist vor allem die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und anderen Anspruchsgruppen für eine erfolgreiche Stadtentwicklung essenziell. Dabei arbeiten wir eng mit den Kommunen und kommunalen Trägern zusammen und unterstützen mit entsprechendem Know-how.

Aus diesen Gründen liegt der Fokus von Instone bereits in der Planungsphase auf der Entwicklung lebenswerter Stadtquartiere. Vielfältige Wohnangebote, unterschiedlich große Wohnungen, integrative Wohnformen und die Integration von sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, Sportflächen und Begegnungsstätten untermauern dies. Um ausreichend Mobilität zu gewährleisten, wird darüber hinaus gemeinsam mit Kommunen und örtlichen Trägern die ÖPNV-Anbindung optimiert. Das Engagement von Instone für lebenswerte Quartiere zeigt sich unter anderem in der Errichtung sozialer Infrastruktur, Tabelle 024 zeigt einige Kennzahlen dazu.



**Unser Unternehmen**

**An unsere Aktionäre**

**► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

**► Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

**Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

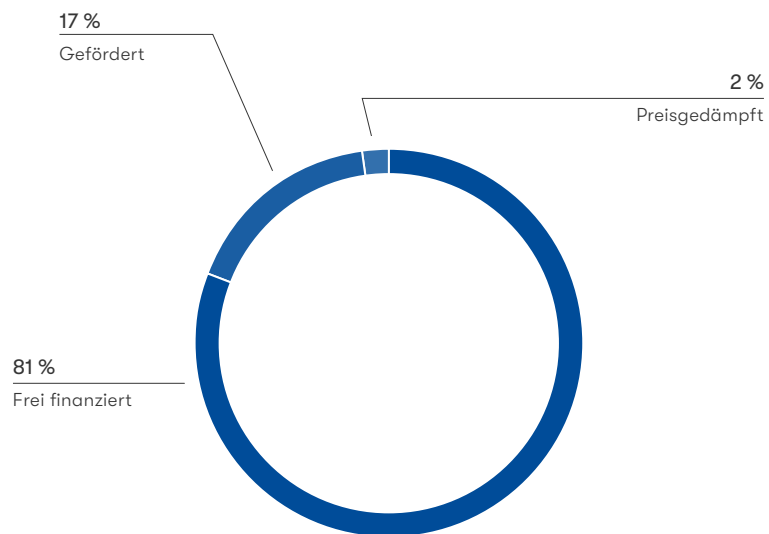
**Sonstige Informationen**

TABELLE 024

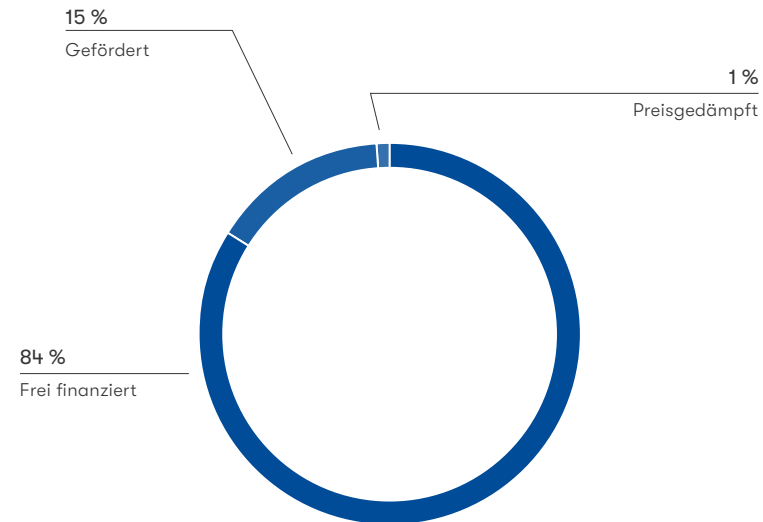
	Gesamt
Anzahl Kitaplätze	1.288 Stück
Anzahl E-Ladestationen	~ 734 Stück
Anzahl E-Bike-Ladestationen	~ 479 Stück
Anzahl Fahrradstellplätze	~ 18.835 Stück
Plätze und Grünanlagen (inklusive Spielplätze)	~ 160.000 m <sup>2</sup>

Neben der Entwicklung von Eigentumswohnungen trägt Instone Real Estate in hohem Maße dazu bei, geförderte und preisgedämpfte Wohnungen zu errichten. Zum 31. Dezember 2021 waren von den 16.418 Einheiten des Projektportfolios der Instone Real Estate (verkaufte und unverkaufte Wohneinheiten des Projektportfolios 2021) 3.092 als sozialpreisgebundene Wohnungen konzipiert. Auf diese Weise schaffen wir durchmischte Quartiere, die für alle Bevölkerungsschichten und Einkommensgruppen attraktiv sind. [GRI 203, 203-1](#)

**Portfolio – Einheiten**



**Portfolio – Verkaufsfläche**



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

Grundlagen des Konzerns

**► Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

**Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen****Bezahlbaren Wohnraum für Deutschlands Metropolregionen schaffen**

In Deutschland fehlen Hunderttausende Wohnungen, vor allem im bezahlbaren Segment. Allein in den sieben deutschen A-Städten werden jährlich rund 15.000 Wohnungen zu wenig fertiggestellt. Dieser hohe Wohnraumbedarf in Kombination mit einer seit Jahren sinkenden Zahl der Sozialwohnungen (von 2,5 Mio. 2002 auf nur noch 1,1 Mio. im Jahr 2019) erzeugt eine erhebliche Versorgungslücke, vor allem in den wachsenden Metropolregionen. Die Mietbelastung in diesen Metropolen ist inzwischen erheblich und wird durch diese Versorgungslücke weiter steigen. Ein Beispiel aus der Praxis zeigt, dass die monatliche Warmmiete für eine 65 m<sup>2</sup> große Wohnung in Düsseldorf derzeit rund ein Drittel des Haushaltseinkommens in Anspruch nimmt. Geht man davon aus, dass dies eine gerade noch zumutbare beziehungsweise maximale Mietbelastung ist, wird deutlich, dass Bezahlbarkeit von Wohnraum eine der drängendsten gesellschaftlichen Fragestellungen der heutigen Zeit ist.

(Quelle: <https://blog.quis.de/aktuelle-mietbelastung-fuer-staedte-im-vergleich>)

Instone Real Estate ist davon überzeugt, dass sich diese Aufgabe langfristig und nachhaltig nur über den Neubau lösen lässt und die private Wohnungswirtschaft dabei eine zentrale Rolle einnimmt und auch zukünftig noch mehr einnehmen wird. Als einer der großen deutschen Wohnungsentwickler kann und will Instone Real Estate einen Beitrag zur Lösung dieser Herausforderung liefern. Mit der Gründung des Tochterunternehmens Nyoo Real Estate GmbH arbeiten wir deshalb vorausschauend und systematisch an Lösungsansätzen, indem wir in den Metropolregionen dauerhaft ein smartes Wohnungsneubauangebot schaffen, das 10 % unterhalb des jeweiligen Marktniveaus liegt.

Mit nyoo erschließen wir uns neue Märkte und Zielgruppen und ergänzen damit das Portfolio unseres Kerngeschäfts optimal. Durch diese Erweiterung des Portfolios steigert die Instone Real Estate Group zudem die Attraktivität für Social-Impact- und ESG-orientierte Investoren und Shareholder.

nyoo ist auf Wohnungsneubau für Einkommensklassen im mittleren Bereich ausgerichtet. Mit einer integrierten End-to-End-Projektentwicklung bildet nyoo den gesamten Prozess von der Akquise bis zur Übergabe digital ab und überführt damit die klassischen Prozesse in einen automatisierteren Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsprozess. Durch die Standardisierung der Planung verfügt nyoo über einen flexibel einsetzbaren und förderfähigen Wohnungsbau-

kasten, der es ermöglicht, schnell, kostengünstig und effektiv zu akquirieren und zu planen. Gefördert werden können die nyoo-Projekte deutschlandweit durch die Mittel der sozialen Wohnraumförderung. Die ersten Projekte von nyoo sind bereits in Düsseldorf, Duisburg und Mönchengladbach im Bau oder in Planung. Weitere folgen in Kürze in den Großräumen Köln, Nürnberg, Frankfurt am Main und Stuttgart.

nyoo geht schonend mit Grund und Boden um, nutzt zuvor bereits genutzte Grundstücke möglichst effizient, achtet auf intelligente Materialeinsätze, hält hohe Energiestandards ein und setzt zukunftsfähige Mobilitätskonzepte um. Alle nyoo-Wohnungen werden entsprechend dem DGNB-Zertifizierungssystem im Sinne einer ganzheitlichen nachhaltigen Bauweise geplant und ausgeführt.

In absehbarer Zeit soll nyoo einen wesentlichen Beitrag zum Konzernumsatz leisten. Wir gehen davon aus, dass im Jahr 2030 rund die Hälfte aller von der Instone-Gruppe entwickelten Wohnungen von nyoo stammen werden. Zum 31. Dezember befanden sich bereits Projekte mit rund 250 Wohneinheiten in der konkreten Entwicklung. [GRI 203, 203-1](#)

**Quartiersentwicklung und Social Impact III****Quartiersentwicklung**

Die Instone Real Estate Development GmbH als der Quartiersentwickler der Instone übernimmt für die Entwicklung eines neuen Quartiers die Verantwortung, indem sie Abstimmungsprozesse mit lokalen Akteuren wie zum Beispiel Bürgermeister, Stadtrat sowie Planungs- und Bauämtern organisiert.

In Abstimmung mit den kommunalen Beteiligten werden für jedes Projekt die relevanten Stakeholder-Gruppen bestimmt und anschließend die Kommunikationsstrategien festgelegt.

**Social Impact**

Bei unserem Ansatz werden nicht nur negative Auswirkungen ausgeschlossen („ESG-Screening“), sondern neben einer marktüblichen Rendite auch eine direkte und messbare gesellschaftliche Wirkung als Hauptziel 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

(Intention und Addition). Diese Wirkung wird durch unser aktives Management der positiven/negativen sowie beabsichtigten/unbeabsichtigten sozialen Auswirkungen erreicht.

Das Quartier wird demnach zum Handlungsraum, in dem wir als Projektentwickler einen Impact auslösen können. Die Funktionen eines Quartiers umfassen:

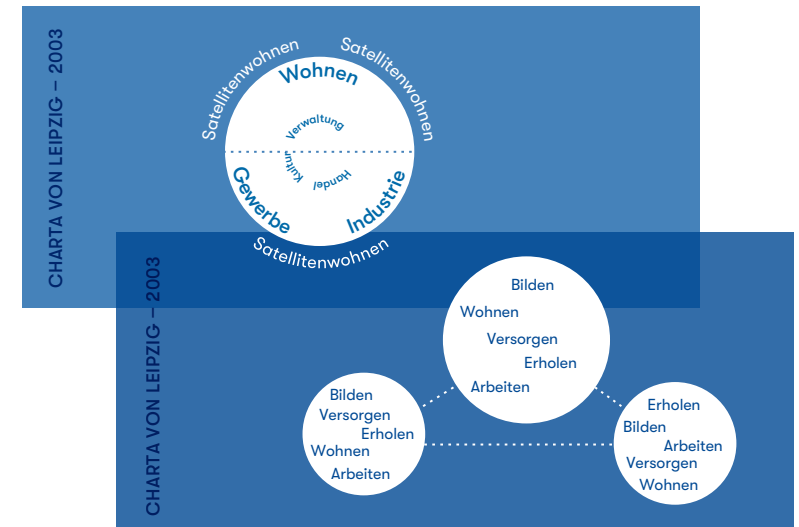
- Wohnen und Arbeiten;
- Versorgen (Dienstleister, Nahversorger, Gastronomie, medizinische Einrichtungen);
- Bilden (Kultur- und Bildungseinrichtungen);
- Erholen (Spiel- und Sportstätten, Grünflächen, Quartiersplatz)
- sowie deren Verbindung durch Infrastruktur (Straßen und Wege) und Mobilitätsangebote (Bike- und Carsharing, E-Mobilität).

Die Auswirkungen sind dabei vielschichtig, da sie einen Einfluss auf Lebensqualität, Chancen, Perspektiven, Engagement sowie soziale und ökonomische Teilhabe, Diversität der Bewohner vor allem in Bezug auf Einkommen und Hintergrund haben können – sowohl im positiven als auch negativen Sinn.

Zudem sind emotionale Faktoren wie zum Beispiel Nachbarschaft, Beteiligung, Sicherheitsempfinden, Baukultur, Identifikation und Ortsbindung zu berücksichtigen, was häufig nicht offensichtlich ist und erst im Austausch mit den Stakeholdern identifiziert werden kann.

Social Impact in unserer Quartiersentwicklung ist daher stets unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Auswirkungen sowie der lokalen, politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu betrachten.

## Charta von Leipzig



Folgende Trends der Stadtentwicklung mit jeweils einem Beispiel werden beim Thema Social Impact berücksichtigt:

- Urbanisierung (ausreichend bezahlbarer Wohnraum vor allem in Ballungsräumen)
- Wissenskultur (offene Bücherschränke auf Quartiersplätzen)
- Konnektivität und Digitalisierung (Quartiers-Apps zur Stärkung der Nachbarschaftskommunikation)
- wachsendes Nachhaltigkeitsbewusstsein (Urban Gardening)
- Gesundheitsbewusstsein (kostenlose und öffentliche Angebote wie Trimm-Dich-Pfad)
- New Work (Integration von Co-Working-Spaces)
- geändertes Mobilitätsverhalten (Nutzung von Sharing-Angeboten)
- demografischer Wandel (Zunahme von altersgerechten Wohnformen wie Senioren-WGs oder Mehrgenerationenwohnen)



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

#### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Messbarkeit

Interne Schlüsselfaktoren werden in den Projekten, im Reporting im zusammengefassten Lagebericht und Nachhaltigkeitsteil unserer Website und unserer Außenkommunikation dokumentiert und messbar gemacht. Dabei planen wir zukünftig alle sozialen Ausgaben im Sinne des Social Impact Investing – wie beispielsweise die Gesamtinvestitionen für die soziale Infrastruktur des Projekts – auszuweisen.

In allen Projekten werden übergreifende Aspekte wie Inklusion, Gemeinschaft, Lebensqualität und Sicherheit berücksichtigt, die sich auch in den SDGs der Vereinten Nationen (UN) wiederfinden. Hier stehen insbesondere die Ziele 3, 10, 11, 12 und 16 im Fokus.

## Kommunikation

Der Impact-Ansatz bedingt einen Wandel vom kurzfristigen Handeln mit einem Fokus auf die ökonomischen Aspekte hin zu einer langfristigen Sichtweise mit gleichwertiger Abwägung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten. Die Auswirkungen auf unsere Stakeholder und die Gesellschaft werden über einen längerfristigen Zeitraum, also auch über die Haltedauer hinaus, betrachtet („Responsible Exit“). In der Umsetzung bedeutet dies, dass in der Quartiersentwicklung ein möglichst großer sozialer Mehrwert für die (Stadt-)Gesellschaft geschaffen wird. Unser Ziel ist die Schaffung eines Social Impact für die Quartiere und Städte durch konkrete und direkte Beiträge in unseren Projekten. Projektentwicklung wird bei Instone Real Estate daher nicht als „Top-down-Quartiersentwicklung“ umgesetzt, sondern auf Augenhöhe mit den zukünftigen Bewohnern und mit Rücksicht auf den Bestand und Bedarf vor Ort.

Wir sind eine lernende Organisation und wollen zukünftig unsere interne und externe Kommunikation zum Thema Social Impact weiter ausbauen, um dieses wichtige Thema und insbesondere die Kriterien der Umsetzung für uns weiterzuentwickeln.

## Kundenzufriedenheit III

Instone Real Estate nutzt die Methode der Kundenzufriedenheitsbefragung, um Informationen über Erwartungen und Zufriedenheit der Bestandskunden zu

erlangen. Wenn wir als Unternehmen wissen, ob wir mit unserem Angebot den Erwartungen unserer Kunden entsprechen, können wir diese Informationen in die Planung, den Vertrieb und die Umsetzung nachfolgender Projekte einfließen lassen, Angebote und Prozesse anpassen und so die Kundenzufriedenheit halten beziehungsweise erhöhen.

Seit 2021 finden die Kundenbefragungen ausschließlich digital über einen Fragebogen statt, den unsere Kunden nach Abnahme ihrer Wohnung in der Regel über ihren Zugang zu unserem Kundenportal erhalten. Die Befragungen werden projektspezifisch eingerichtet und decken folgende Themenbereiche ab:

- Zufriedenheit mit Instone Real Estate als Projektentwickler
- entscheidende Kaufkriterien
- Zufriedenheit mit einzelnen Schritten während des Wertschöpfungsprozesses
- Zufriedenheit mit/Wichtigkeit von baulichen Projektmerkmalen
- Feedbackmöglichkeit
- statistische Angaben zu Wohneinheit, Kaufgrund und Aufmerksamkeit
- Wichtigkeit von Nachhaltigkeitsaspekten

Aufgrund des Zeitpunkts der Abnahmen der Projekte im Jahr 2021 befinden sich die Auswertungen noch in der Bearbeitung.

## Verbände und Initiativen

Instone Real Estate will nicht nur selbst möglichst nachhaltig wirtschaften, wir wollen auch zeigen, dass es möglich ist, Verantwortung zu übernehmen und zugleich wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Wir wollen dadurch dazu beitragen, dass sich unsere Wirtschaft in eine gemeinwohlorientierte, werthaltige Richtung entwickelt. Daher machen wir auf verschiedenste Themen auch öffentlich aufmerksam und setzen uns in Branchenverbänden für nachhaltige Lösungen ein.

Nur gemeinsam mit anderen Teilnehmenden aus der Immobilienbranche und im Verbund mit, unseres Erachtens, starken Initiativen können wir Innovationen für die Branche und unsere Kunden erreichen.

Zusätzlich zum Engagement in verschiedenen Initiativen ist Instone Real Estate auch Mitglied in einer Reihe von Verbänden und Vereinen. An einigen Stellen nehmen das Management sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Instone Real Estate auch Aufgaben in Arbeitsgemeinschaften oder Initiativen der





**Unser Unternehmen**

**An unsere Aktionäre**

**► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

**► Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

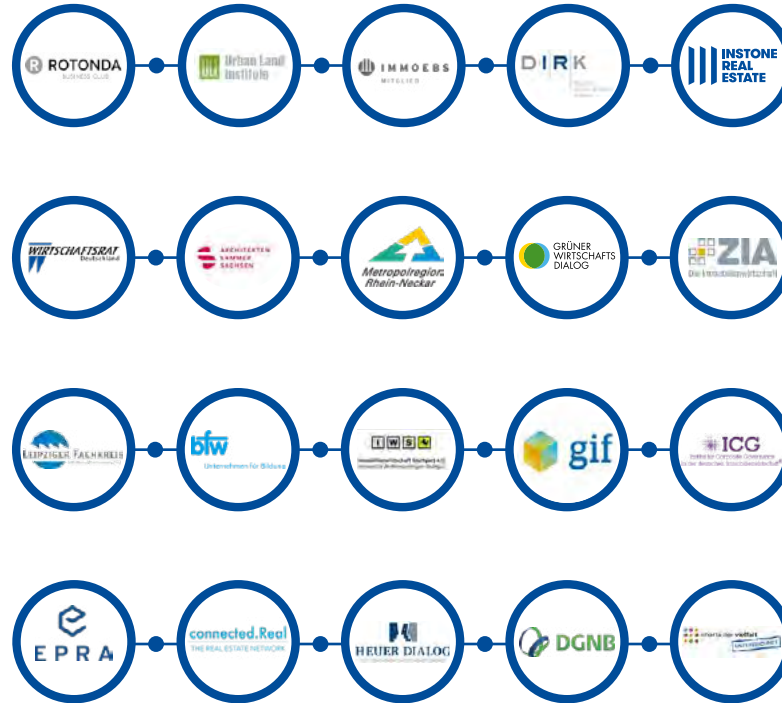
Sonstige Angaben

**Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

**Sonstige Informationen**



Verbände und Vereine wahr. Wir stellen jedoch keinem Verband/Verein finanzielle Mittel zur Verfügung, die über den üblichen Mitgliedsbeitrag hinausgehen.

Der CEO von Instone Real Estate ist beispielsweise stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für das Segment Wohnen im ZIA e. V. und unterstützt dort die im Jahr 2021 gestartete Initiative „Wir geben Leben Raum“. Dies ist eine Initiative von Unternehmen, die einer breiten Zielgruppe die Aufgaben und Mehrwerte der Branche erklären und aufzeigen, welcher gesellschaftliche Beitrag geleistet wird.

Die nebenstehende Abbildung zu den Verbänden und Initiativen bietet eine Übersicht, welche Initiativen, Chartas und Prinzipien für unsere Arbeit handlungsleitend sind. [GRI 2-23, 2-24, 2-28, 415, 415-1](#)

## 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

# GOVERNANCE

# 2021

**Erstmals haben wir eine Dividende ausgeschüttet.**

## DIGITALE AGENDA

Wir haben uns kontinuierlich weiterentwickelt



**2021 haben wir das erste externe ESG-Rating erreicht.**



**Rund zwei Drittel unserer Vertragspartner haben einen regionalen Bezug**

# 100%

der Aufsichtsräte der Instone Real Estate sind unabhängig. Diese Unabhängigkeit will Instone Real Estate beibehalten.



**Die Erfüllung von ESG-Zielen ist seit 2021 integraler Bestandteil der Vorstandsvergütung.**



SE-, Konzern- und Gesamtbetriebsrat sowie drei regionale Betriebsräte sorgen für die Interessenvertretung der Mitarbeiterbelange.

**Die im Jahr 2021 gestartete digitale Kundenzufriedenheitsanalyse wird weiter ausgebaut**



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Corporate Governance, Risikobericht und Compliance

### Corporate Governance

Detaillierte Informationen zur Corporate Governance und den Prinzipien der Unternehmensführung bei Instone Real Estate, insbesondere zur Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat, zur Zusammensetzung beider 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 der [Seite 169 ff.](#) abgebildet ist. [GRI 2-9](#)

### Vorstand/Aufsichtsrat

Der Vorstand besteht aus drei, der Aufsichtsrat aus fünf Mitgliedern. Im Jahr 2021 hat der Aufsichtsrat die Mandate unseres Vorstandsvorsitzenden Kruno Crepulja und von Andreas Gräf, Mitglied des Vorstands und Chief Operating Officer, bis zum Jahr 2025 vorzeitig verlängert.

2021 hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit der nachhaltigen Ausgestaltung der Vergütung des Vorstands beschäftigt und ein aktualisiertes Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands verabschiedet, das im Anschluss durch die Hauptversammlung mit großer Mehrheit gebilligt wurde. Seit dem 1. Juli 2021 ist damit ein wesentlicher Teil der variablen Vorstandsvergütung von der Erfüllung von Strategie- und Nachhaltigkeitszielen (25 % der kurzfristigen variablen Vorstandsvergütung) und ESG-Zielen (30 % der langfristigen variablen Vorstandsvergütung) abhängig.

## Governance in den Nachhaltigkeitsaktivitäten III

### Organisationsstruktur und Nachhaltigkeitsmanagement

Für das nachhaltige Handeln der Instone Real Estate sind gesamthaft der Vorstand und die Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften verantwortlich. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir nicht nur unsere Nachhaltigkeitsstrategie und ihre Umsetzung maßgeblich vorangetrieben, sondern auch die organisatorische Verankerung des Themas angepasst. Zuvor waren wir mit einem bereichsübergreifenden Nachhaltigkeitskomitee in Abstimmung mit einer Nachhaltigkeitsbeauftragten, die das Thema nur mit einem Anteil ihrer Arbeitszeit betreute,

aufgestellt. Nun ist eine Nachhaltigkeitsabteilung entstanden, die bereits mit drei Mitarbeitenden und einer unterstützenden Assistenz arbeitet. Die Abteilung unterstützt unseren Finanzvorstand, Dr. Foruhar Madjlessi, der die Instone-Nachhaltigkeitsstrategie, ihre Umsetzung sowie das (Nachhaltigkeits-)Risikomanagement auf Vorstandsebene verantwortet. Er beaufsichtigt und kontrolliert dabei regelmäßig den Fortschritt sowie den Status der Zielerreichung und sorgt dafür, dass bereichsübergreifende Themen Einzug in die Aktivitäten anderer Fachbereiche, der Unternehmensplanung und -führung sowie bei der Anlage oder Überarbeitung von Richtlinien halten. Zu diesem Zweck berät sich der zuständige Vorstand weiterhin mit dem Nachhaltigkeitskomitee, das aus der Leitung der Nachhaltigkeitsabteilung und derzeit aus zwei Vertretern aller relevanten Fachbereiche besteht, etwa alle vier Wochen über die wesentlichen Themen und Entscheidungen. Ein Austausch auf Arbeitsebene findet wöchentlich statt. Die Darstellung [Seite 172](#) zeigt das Organigramm.

Instone Real Estate legt Wert auf den verantwortungsvollen Umgang aller Mitarbeitenden untereinander, den Schutz der natürlichen Ressourcen und der Natur sowie auf das Verhalten im Geschäftsleben. Die dazu formulierten Verhaltensgrundregeln (Code of Conduct) sind allen Mitarbeitenden zugänglich. Die Aktivitäten von Instone Real Estate in der Ökologie, im Social Impact, im Stakeholderdialog und innerhalb der Organisation werden in Zusammenarbeit mit der Nachhaltigkeitsabteilung und den Bereichen Kommunikation und Investor Relations koordiniert. Im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements kommt dieser gemeinsamen Koordination eine Schlüsselrolle zu. Über die Führungskräfte, das Risikomanagementsystem (RMS) und die Konzernrevision verschafft sich der Vorstand Transparenz und ergreift, soweit notwendig, Maßnahmen. Da die einzelnen Dimensionen (Umwelt, Soziales und Governance) häufig eng miteinander verwoben sind, haben wir auch hier eine Änderung hin zu einer aufgabenbasierten Struktur vorgenommen. Die Nachhaltigkeitsabteilung sorgt damit als Bindeglied zwischen anderen Fachbereichen und den Niederlassungen dafür, dass die Zielsetzungen zur Geschäftsplanung passen, in ihrer Ambition eine Vorreiterrolle einnehmen, aber trotzdem für die gesamte Organisation tragbar und umsetzbar sind. Beispiele dafür sind die Abstimmungen mit dem Einkauf bezüglich zukünftiger Anforderungen an Lieferanten zur Reduzierung von THG-Emissionen oder die Integration von Nachhaltigkeitskennzahlen in unser ERP-System in Zusammenarbeit mit dem Controlling. Auch die Erfassung der Lebenszyklusanalysen für die THG-Emissionen unserer geplanten und fertiggestellten Projekte in der CAALA-Software konnte nur mit der Unterstützung und der Zusammenarbeit mit den Niederlassungen erfolgen.



**Unser Unternehmen**

**An unsere Aktionäre**

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

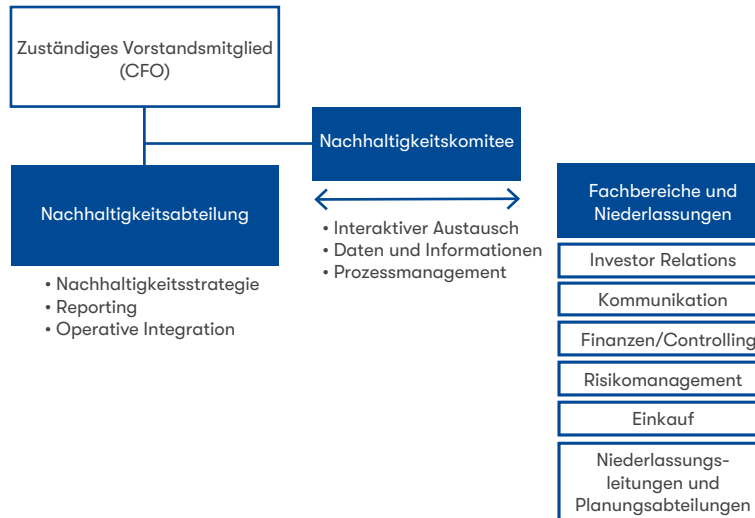
**Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

**Sonstige Informationen**

**Nachhaltigkeitsmanagement**



**Kennzahlen II**

TABELLE 018

	2021	2020
Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen <sup>1</sup>	0	0
Rechtsverfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Kartell- und Monopolbildung <sup>2</sup>	0	0
Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten <sup>3</sup>	0	0

<sup>1</sup> Angaben Compliance Instone Real Estate.

<sup>2</sup> Angabe Risikomanagement Instone Real Estate.

<sup>3</sup> Angabe Datenschutz Instone Real Estate.

Geplant sind neben der Automatisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung und dem damit verbundenen Datenhaushalt für die interne Steuerung und das externe Reporting auch die zunehmende formalisierte Erfassung von Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere materieller Klimarisiken, und ihre Beachtung in allen Wertschöpfungsschritten der von uns errichteten Immobilien. In diesem Zusammenhang hat die Nachhaltigkeitsabteilung im vergangenen Geschäftsjahr erstmals eine qualitative Analyse der bestehenden transitorischen und physischen Klimarisiken in Abstimmung mit dem Vorstand durchgeführt. Im laufenden Geschäftsjahr 2022 soll diese Praxis als wiederkehrender jährlicher Prozess, dessen Inhalte für die Geschäftsplanung und das Risikomanagement genutzt werden können, etabliert und weiterentwickelt werden. [GRI 2-9, 2-18](#)

[TCFD-Governance](#)

**Risikomanagement und Compliance III**

**Risikomanagement**

Das Risikomanagement von Instone Real Estate ist darauf ausgerichtet, die erfolgreiche Fortentwicklung und die Wirtschaftlichkeit der Gruppe langfristig zu sichern. Weitere Informationen zum Risikomanagementsystem und zum Risikofrüherkennungssystem bei Instone Real Estate und zu den identifizierten Risiken finden Sie im Risiko- und Chancenbericht auf [Seite 144 ff.](#)

[TCFD-Risikomanagement](#)

**Compliance, Anti-Korruptions- und Geldwäscheprävention**

[TCFD-Risikomanagement](#)

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

Oberstes Ziel des konzernweiten Compliance-Management-Systems ist es, Verstöße gegen geltende Gesetze und interne Richtlinien zu verhindern und Instone Real Estate und seine Mitarbeitenden vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten zu schützen. Wesentliche Säulen unseres Compliance-Management-Systems sind beispielsweise unsere ausgeprägte Compliance-Kultur, insbesondere auch unser Hinweisgebersystem und unser Compliance-Programm, das Maßnahmen beinhaltet, die wir zur Vermeidung und Verminderung von



## Unser Unternehmen

### 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-Risiken einsetzen. Dazu zählen auch Maßnahmen zur Vermeidung von Korruption und Bestechung sowie Geldwäscheprävention.

Unser Hinweisgebersystem bietet unternehmensangehörigen Personen und Dritten die Möglichkeit, potenzielle Regel- oder Gesetzesverstöße unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an uns zu melden. Wir prüfen jede Meldung und gehen diesen konsequent nach. Dabei achten wir auf die folgenden Grundsätze:

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

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

Ebenso wird Korruption von Instone Real Estate unter keinen Umständen geduldet, weder aufseiten von Geschäftspartnern oder Dritten noch bei unseren eigenen Beschäftigten. Korruptionsfälle werden ausnahmslos konsequent verfolgt, um unsere Mitarbeitenden und unser Unternehmen zu schützen. Allen Instone-Mitarbeitenden ist jegliche Form der Korruption, angefangen bei Bestechung und Bestechlichkeit bis hin zur Vorteilsnahme und Vorteils-gewährung, strikt untersagt.

Wir lassen weiterhin nicht zu, dass Geschäfte mit unserem Unternehmen zur Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung missbraucht werden. Wir lehnen jedes Geschäft ab, mit dem sich ein Dritter Vorteile aus einer Straftat verschafft. Wir haben daher als Bestandteil unseres Compliance-Programms besondere Präventionsmaßnahmen ergriffen, um derartige Verdachtslagen zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken, darunter:

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

Weitere Informationen zum Compliance-Management-System und den Maßnahmen von Instone Real Estate zur Vermeidung von Korruption und Geldwäsche finden Sie im Lagebericht auf [Seite 178](#) oder auf unserer Website.

[GRI 406, 406-1](#)

## Vertragspartner

Im Dialog mit unseren Vertragspartnern besprechen wir die Nachhaltigkeits-themen entlang der Lieferkette und fördern so die Erhöhung der Transparenz, um gemeinsam die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine Dokumentation zu schaffen.

### Auswahl der Instone-Vertragspartner [GRI 308, 308-1, 308-2](#)

In der Regel schreibt Instone Real Estate seine Baugewerke in einer Einzel-vergabe oder als Generalvertrag aus.

Bei der Vergabe haben Vertragspartner entsprechend den Ausschreibungsunter-lagen die Möglichkeit, ein Angebot für ihr Gewerk oder, wenn gefordert, als Generalunternehmer abzugeben. Unsere Abteilung Einkauf ermittelt einen entsprechenden Preisspiegel und vergleicht die Inhalte der eingereichten Angebote mit der internen Kalkulation. Im Weiteren kommt es zu gemeinsamen Verhandlungen, einer standardisierten Verhandlungsdokumentation und einem anschließenden Abschluss des Werk- oder GU-Vertrags.

Alle bekannten und neuen Vertragspartner werden in unsere SRM-Datenbank aufgenommen und in mehreren Dimensionen bewertet und gewichtet, sodass jederzeit vor und während eines Projekts und auch nach Abschluss bei Abwei-chungen reagiert werden kann.

Zu den Bewertungsdimensionen gehören:

- Vertragsthemen
- Ausführungsqualität
- Projektabschluss
- ESG-Kriterien

Im Vertrag vereinbaren wir mit den Vertragspartnern neben dem Leistungs-umfang und der Vergütung ebenfalls Fristen und Strafen sowie die Einhaltung



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

notwendiger Regularien, die neben den baulich bedingten Themen auch die Einhaltung unseres Code of Conduct beinhalten. [GRI 407-1, 408-1, 409-1, 414, 414-1](#)

Regionalität Vertragspartner

Unsere Lieferanten lassen sich in unterschiedliche Kategorien unterteilen:

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

Instone Real Estate bezieht ihre Dienstleistungen und Produkte vorwiegend direkt an den Standorten ihrer Immobilien in Deutschland von Unternehmen aus der Region.

Wir haben im vergangenen Geschäftsjahr daher auch wie beschrieben Umwelt- und soziale Aspekte als wesentliche Elemente in die Bewertung von Vertragspartnern im Einkauf integriert. Zum einen erfolgte dies als vertragliche Verankerung in den neuen Verträgen mit unseren Vertragspartnern und den entsprechend zur Verfügung zu stellenden notwendigen Informationen. Zum anderen haben wir begonnen, unsere Systeme auszuweiten, um Vertragspartner zukünftig hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeitsgrundsätze und Maßnahmen zu Kriterien wie Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen, aber auch Mitarbeiterstandards, Sicherheit, Gesundheit und weiterer Kriterien, beurteilen zu können.

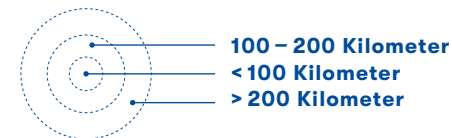
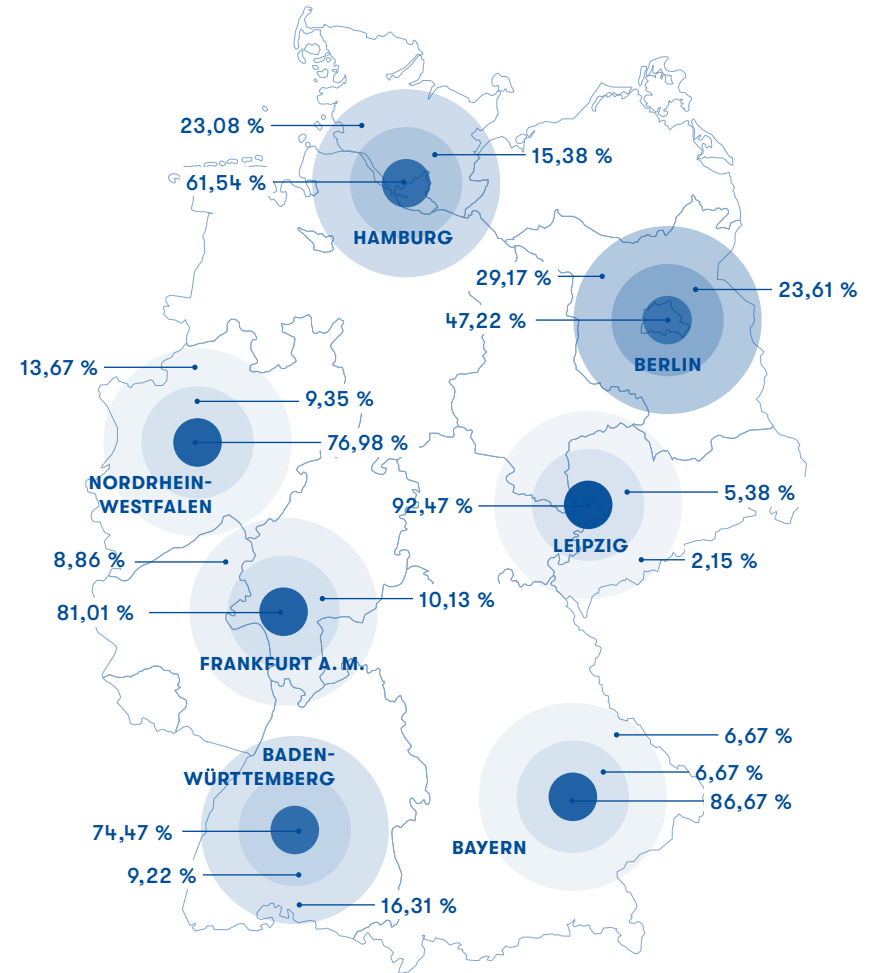
Diese Informationen werden seit dem Geschäftsjahr 2021 im neu installierten SRM-System einschließlich Bewertungssystem gesammelt und ausgewertet.

[GRI 204; 204-1](#)

Mit dem vorhandenen Code of Conduct für Vertragspartner adressiert Instone Real Estate bereits ihre Erwartungen gezielt an ihre Partner. Dies wird durch den Verhaltenskodex für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Instone Real Estate ergänzt.

Den Großteil unserer Dienstleistungen und Produkte beziehen wir regional bei Vertragspartnern rund um unsere Standorte. Auch dies trägt zur Nachhaltigkeit in unserer Lieferkette bei.

Regionalität Lieferanten





**Unser Unternehmen**

**An unsere Aktionäre**

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

**Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

**Sonstige Informationen**

**Menschenrechte**

Die Achtung der Menschenrechte ist ein unverzichtbarer Bestandteil unserer verantwortungsvollen Unternehmensführung. Es ist unser Anspruch, dass die Menschenrechte entlang unserer Wertschöpfungskette jederzeit und vollständig eingehalten werden – sowohl von uns selbst als auch von unseren Geschäftspartnern. Wir erwarten, dass alle Beteiligten ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht nachkommen.

Der Vorstand von Instone Real Estate hat die Grundwerte rechtmäßigen und ethischen Handelns in einem konzernweit geltenden Code of Conduct (Verhaltenskodex) zusammengefasst. Darin werden kraft Gesetzes oder bereits vorhandener dienstlicher Anweisungen bestehende Pflichten und Verantwortungen konkretisiert und verschiedene Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Der Code of Conduct bietet Mitarbeitenden, Dienstleistern und Vertragspartnern

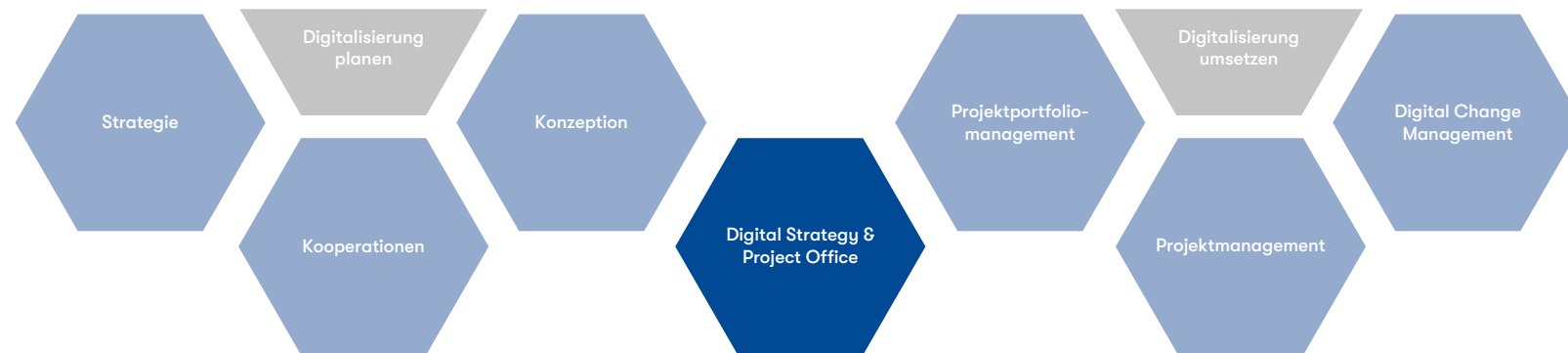
von Instone Real Estate eine Orientierung und Hilfestellung im täglichen Handeln und Arbeiten. Er vermittelt zudem Werte, zu denen sich Instone Real Estate ausdrücklich bekennt. 2020 haben wir gemäß der Definition der Vereinten Nationen eine neue Formulierung zum Thema Menschenrechte und Kinderarbeit in unseren Code of Conduct aufgenommen.

Wir überprüfen kontinuierlich unsere Prozesse und treten in den internen und externen Dialog. [GRI 408, 408-1](#)

**Unsere digitale Agenda**

Für Instone Real Estate bedeutet Digitalisierung den gemeinsamen Weg durch die digitale Transformation. Im vergangenen Jahr fokussierten wir uns auf vier interne Digitalisierungsprojekte, die sowohl von den Überzeugungen des Managements als auch der Mitarbeitenden getragen werden.

**DSPO Aufstellung**



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

Digitale Transformation heißt für Instone, zum einen nachhaltige Wettbewerbsvorteile zu generieren, zum anderen die Instone-Mitarbeiterschaft auf diesen Weg mitzunehmen. Denn technologische Innovation entscheidet darüber, wie Menschen sich organisieren, miteinander arbeiten und untereinander kommunizieren.

Dieses Ziel hat sich das Instone-DSPO-Team (DSPO = Digital Strategy & Project Office) gesetzt. Hier fließen alle unternehmensweiten Digitalisierungsaktivitäten zusammen. Neben strategischen Fragestellungen rund um die digitale Agenda liegt der Fokus auch auf der Gestaltung des Digital Change Managements innerhalb der Organisation. Die Etablierung einer offenen und transparenten Unternehmenskultur stellt dabei die Basis für den digitalen Wandel dar.

### 3-N-REGEL

- Was will der Nutzer?
- Was ist der (Zusatz-)Nutzen?
- Ist es leichter nutzbar als vorher?

### Mit konkreten Projekten nachhaltige Mehrwerte schaffen

Hinter Digitalisierung@Instone stehen konkrete Projekte, die nicht nur analoge Prozesse ins Digitale überführen, sondern nachhaltige Mehrwerte schaffen. Dabei wird Digitalisierung nicht als Selbstzweck verstanden, denn Projekte werden aus der Unternehmensstrategie abgeleitet und tragen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Geschäftsmodells bei.

Alle Projekte werden auf den Prüfstand gestellt: Was sind die Nutzerbedürfnisse? Wie können wir durch technologische Möglichkeiten diese bestmöglich erfüllen? Welche Mehrwerte resultieren daraus für Unternehmen und Mitarbeitende?

Unsere Erfahrung zeigt, dass Projekte besonders erfolgreich sind, wenn Projektteams interdisziplinär aufgestellt sind – niederlassungs- und abteilungsübergreifend. Unterschiedliche Sichtweisen und Perspektiven aus dem operativen Kerngeschäft und den zentralen Funktionen sowie bei Bedarf Unterstützung durch externe Spezialisten tragen maßgeblich zur Etablierung im Unternehmen bei.

Die strategische Synchronisation aller digitalen Projekte erfolgt über das Digital Board. Somit wird gewährleistet, dass die einzelnen digitalen Initiativen nicht

isoliert betrachtet werden, sondern als Ganzes auf die Unternehmensziele einzahlen. Zudem fungiert das Digital Board als Sparringspartner und Impulsgeber sowie Promotor für die digitale Transformation.

Neben den strategischen Grundsatzfragen und der Einbindung von fachlichen Kollegen gehören auch übergeordnete Themen wie Datenschutz, IT-Sicherheit und Schnittstellen zu weiteren Fachbereichen zu den Kernaufgaben des Projektteams.

### Ausgewählte interne Digitalisierungsprojekte:

**1. Kundenportal:** Mit dem Online-Kundenportal erfolgt die Kommunikation mit den Erwerbern schnell und unkompliziert.

**2. Datenmanagement:** Daten sind ein Schlüsselfaktor für die Zukunft, daher werden unternehmensweite Datenbanken – beispielsweise für Interessenten und Kunden, Nachunternehmer und Akquisitionsgrundstücke – ausgebaut.

**3. Prozessmanagement:** Instone Real Estate entwickelt auf Basis des Lean-Management-Ansatzes ein digitales Arbeitstool speziell für Projektteams, um die anspruchsvollen Aufgaben der Teams zu erleichtern.

**4. Cloudbasiertes Arbeiten:** Cloudbasiertes Arbeiten ermöglicht Flexibilität, Datensicherheit und automatisierte Prozesse unter anderem in der Dateiablage in komplexen Bauprojekten.

### Digitalen Kulturwandel gestalten

Aus den vielen unterschiedlichen Digitalisierungsprojekten ergeben sich immer wieder neue digitale (Prozess-)Abläufe, die Einführung von neuen Applikationen und Programmen sowie eine neue Art der Kommunikation, Organisation und Zusammenarbeit.

Es reicht dabei nicht aus, eine digitale Lösung auszurollen – sie muss sich gleichzeitig auch im Unternehmensalltag etablieren. Dafür nutzen wir unterschiedliche Kanäle, Mittel und Wege, um zu informieren, zu schulen und zu kommunizieren. Ob durch Newsbeiträge in unserem Intranet (InHome), spezielle interne Projektseiten, Push-Nachrichten über Teams oder auch Großveranstaltungen wie die jährliche Sommertagung – die transparente



## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

---

Grundlagen  
des Konzerns

---

#### ► Nachhaltigkeitsbericht

---

Wirtschaftsbericht

---

Risiko- und  
Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

Sonstige Angaben

---

## Konzernabschluss

---

**Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers**

---

## Vergütungsbericht

---

## Sonstige Informationen

---

Kommunikation spielt eine entscheidende Rolle für die erfolgreiche Implementierung der digitalen Lösungen. Außerdem unterstützen Key-User (Digital Champions) die Beschäftigten direkt vor Ort an den einzelnen Standorten und stehen bei allen technischen Fragen zur Verfügung.

### Digital Workplace

Durch die Corona-Krise ist die Bedeutung von mobilem Arbeiten von zu Hause und digitaler Zusammenarbeit noch einmal exponentiell gestiegen. Mit der Bereitstellung einer modernen Infrastruktur (Surfaces für alle Mitarbeitenden) und der Microsoft-365-Arbeitsumgebung können die Mitarbeitenden von zu Hause, auf der Baustelle und von unterwegs genauso produktiv arbeiten wie im Büro. Microsoft Teams stellt dabei die zentrale Plattform für Kommunikation und Zusammenarbeit im Unternehmen dar. Moderne Videokonferenzen an den Standorten ergänzen die technologischen Möglichkeiten der digitalen standortübergreifenden Kollaboration. Über das unternehmensweite Intranet (InHome) sind alle Beschäftigten stets über wichtige Bekanntmachungen, Personal-News und laufende Projekte informiert. Außerdem haben sie darüber Zugang zu den fachlichen Themenbereichen sowie die Instone-Lern-beziehungsweise -Wissenswelt.



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

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

**► Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

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

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Deutsche Wirtschaft weiterhin von Corona-Krise beeinträchtigt

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland wurde auch 2021 von der Corona-Krise belastet. Zwar kehrte die deutsche Wirtschaft auf den Wachstumspfad zurück, konnte das Vorkrisenniveau jedoch noch nicht wieder erreichen. Gebremst wurde der Aufschwung auch durch zunehmende Lieferengpässe vor allem in der Industrie. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,7 %. Insgesamt lag es damit noch um 2,0 % unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019. Die Deutsche Bundesbank geht für 2022 und 2023 von einer Fortsetzung der wirtschaftlichen Erholung und von kräftigen Zuwächsen um 4,2 % bzw. 3,2 % aus.

Nach dem Einbruch der Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 konnten fast alle Wirtschaftsbereiche im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder deutlich wachsen. Das Baugewerbe hingegen, das als einziges Segment keinen Rückgang im Krisenjahr 2020 zu verzeichnen hatte, schloss 2021 mit einem leichten Minus von 0,4 % ab. Gegenüber dem Vorkrisenniveau 2019 wuchs das Baugewerbe im Gegensatz zu den meisten anderen Wirtschaftsbereichen jedoch merklich um 3,3 %.

Getragen wurde das Wirtschaftswachstum 2021 erneut wesentlich von den Konsumausgaben des Staates. Sie stiegen um 3,4 % gegenüber dem Vorjahr und entfielen insbesondere auf Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie. Die privaten Konsumausgaben stagnierten hingegen auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Die Sparquote ging zwar leicht auf 15 % zurück (Vorjahr: 16,3 %), lag aber immer noch über dem Niveau der Jahre vor der Pandemie.

Die Zuwächse bei den Bauinvestitionen verlangsamten sich im Jahr 2021 auf nur noch 0,5 %, nachdem sie zuvor fünf Jahre lang kräftig ausgefallen waren. Trotz der anhaltend hohen Nachfrage wirkten sich hier die voll ausgelasteten Kapazitäten

sowie der Mangel an Arbeitskräften und der zunehmende Materialmangel infolge der Lieferengpässe negativ aus. Die Investitionen in Ausrüstungen und der Außenhandel erholten sich von den Rückgängen im Jahr 2020 und trugen mit 3,2 % bzw. mit 0,9 % zum BIP-Wachstum bei.

## Arbeitsmarkt zeigt sich robust

Nachdem die Pandemie im Jahr 2020 zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit geführt hatte, stabilisierte sich die Lage am Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Jahr 2021 mit 44,9 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres, jedoch weiterhin deutlich unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019. Dabei stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die in Anspruch genommene Kurzarbeit ging deutlich zurück. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank laut Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2021 auf 5,7 % (Vorjahr: 5,9 %). Für 2022 geht die Bundesbank von einer weiteren Verbesserung auf 5,2 % aus. Die Core-Städte wiesen im Jahresdurchschnitt 2021 eine Arbeitslosenquote von 6,9 % auf und lagen damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt. München und Stuttgart verzeichneten mit jeweils 4,5 % die geringsten, Berlin und Köln mit 9,7 % und 9,3 % erneut die höchsten Werte.

Die Baubranche verzeichnet hingegen einen erheblichen Mangel an Fachkräften. Laut dem ifo Institut können auch zu Beginn des Jahres 2022 viele offene Stellen nicht zeitnah besetzt werden. Auch wenn sich erste Anzeichen einer Entspannung zeigen, beurteilen die befragten Bauunternehmen die Lage noch deutlich schlechter als ein Jahr zuvor.

## Anstieg der Inflationsrate

Die Inflation ist in der zweiten Jahreshälfte 2021 sprunghaft angestiegen und erreichte im Dezember mit 5,3 % den höchsten Wert seit 1992. Laut Statistischem Bundesamt betrug die Inflationsrate im abgelaufenen Jahr insgesamt 3,1 % und lag damit signifikant über dem Vorjahreswert von 0,5 %. Aufgrund von Basiseffekten nach der Rücknahme der temporären Mehrwertsteuersenkung zum 1. Januar 2021 sowie der Einführung des bundesweiten Emissionshandels zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Bereich Verkehr und Wärme war grundsätzlich ein Anstieg der Inflationsrate erwartet worden. Zudem wirkten sich die Anstiege der Energie- und Erzeugerpreise sowie der Preisanstieg bei Industriegütern infolge



## Unser Unternehmen

## 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 anhaltenden Lieferengpässe und die erhöhten Transportkosten negativ auf die Teuerungsrate aus. Für das Jahr 2022 rechnet die Deutsche Bundesbank aufgrund hoher Preissteigerungen bei Energie und Nahrungsmitteln sogar noch mit einem weiteren Anstieg der Inflationsrate auf 3,6 %.

## Nachfrage nach Immobilienkrediten weiterhin hoch

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank stieg das Volumen der neu vergebenen Immobilienkredite deutscher Banken an private Haushalte im Zeitraum Januar bis November 2021 um 3,5 % auf einem weiterhin niedrigen, allerdings leicht steigenden Zinsniveau. Im November lag der durchschnittliche Effektivzinssatz für an private Haushalte vergebene Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 1,33 %. Der EZB-Leitzins betrug unverändert 0,0 %.

TABELLE 026

Strukturdaten 2021	Einwohner in Tausend <sup>1</sup>	Einwohnerentwicklung 2011–2021 in % <sup>1</sup>	BIP in Mio. Euro <sup>2</sup>	BIP pro Kopf in Euro <sup>2</sup>	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro jährlich 2021 <sup>3</sup>	Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2021) <sup>3</sup>
Berlin	3.712	11,59	156.839	42.886	22.176	9,7
Düsseldorf	625	5,98	53.085	85.540	28.329	7,8
Frankfurt a. M.	772	14,11	73.297	96.670	27.072	6,6
Hamburg	1.869	8,80	123.595	67.017	26.715	7,5
Köln	1.092	7,71	66.372	61.073	25.234	9,3
Leipzig	604	18,47	22.889	38.762	20.902	7,3
München	1.498	9,74	122.247	82.719	32.413	4,5
Nürnberg	516	5,22	32.302	62.314	25.253	5,2
Stuttgart	633	7,13	57.964	91.228	27.596	4,5
<b>Core-Städte</b>	<b>11.321</b>	<b>10,12</b>	<b>708.588</b>	<b>69.801</b>	<b>26.188</b>	<b>6,9</b>

<sup>1</sup> Auf Prognosewert 2021/Quelle: bulwiengesa AG.

<sup>2</sup> Stand 2019/Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder.

<sup>3</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit.



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

#### ► Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Bevölkerungszahl in Deutschland stagniert

Deutschlands Bevölkerungszahl lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes zum Ende des Jahres 2021 bei 83,2 Mio. Menschen und blieb damit gegenüber dem Jahresende 2020 konstant. Bereits 2020 stagnierte das Bevölkerungswachstum vor allem aufgrund einer gesunkenen Nettozuwanderung bedingt durch die Corona-Pandemie. Zwar erholte sich die Nettozuwanderung im vergangenen Jahr wieder auf etwa 270.000 bis 320.000, konnte damit jedoch lediglich die Lücke zwischen den Geburten und der gestiegenen Zahl der Sterbefälle kompensieren. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen in ihrer Prognose zunächst mit einem Anstieg der Nettozuwanderung auf 335.000 Personen im Jahr 2023 und anschließend mit einem langsamen Rückgang. Dementsprechend werde die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15–74 Jahre) zunächst noch leicht zunehmen und ab dem Jahr 2023 im Zuge der Alterung allmählich sinken.

## Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung in den Core-Städten

Die Core-Städte sind in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich gewachsen. Von 2011 bis 2020 nahm die Bevölkerung hier nach Angaben von bulwiengesa um rund 9,1 % zu. Für Deutschland insgesamt lag der Wert im selben Zeitraum bei 3,5 %. Die höchsten Wachstumsraten verzeichneten demnach Leipzig mit 17,2 % und Frankfurt am Main mit 12,9 %. Mit 5,2 % wies die Stadt Nürnberg den geringsten Anstieg der Core-Städte auf, der aber dennoch über dem bundesweiten Durchschnitt liegt. Die Wachstumsprognose für die Core-Städte bleibt nach der Prognose von bulwiengesa weiterhin positiv. Bis 2030 soll die Bevölkerung hier um 3,7 % zulegen.

Aber auch das Umland der großen Städte verzeichnet seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung. Gründe dafür sind insbesondere die steigenden Mieten und Kaufpreise in den Großstädten sowie der Wunsch nach einem ruhigeren, kinderfreundlicheren Umfeld. Die Corona-Krise dürfte diesen Trend weiter verstärken. Denn mit der zunehmenden Akzeptanz des Arbeitens von zu Hause steigt bei vielen der Wohnflächenbedarf. Zusätzlich können durch den Rückgang der Präsenztage im Büro längere Pendelzeiten in Kauf genommen werden. So gewinnen unserer Ansicht nach zum Beispiel auch B-Städte im direkten Umland der Metropolen an Attraktivität, die mit der Bahn in unter einer Stunde erreichbar sind.

## Weiterer Anstieg der Haushaltszahlen erwartet

Die Entwicklung der Haushaltszahl 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 2011 bis 2020 lediglich um 3,5 % erhöhte, stieg die Zahl der Haushalte laut Statistischem Bundesamt im selben Zeitraum um 4,1 %. Wesentlich getrieben ist dies vom wachsenden Anteil der Einpersonenhaushalte, der in diesem Zeitraum von 39,6 % auf 40,6 % anstieg. Ein Grund dafür ist beispielsweise die zunehmende Anzahl Alleinstehender (Singularisierung) unter anderem aufgrund einer steigenden Lebenserwartung. Für neugeborene Mädchen liegt sie aktuell bei 83,4 Jahren und für Jungen bei 78,6 Jahren. Das Statistische Bundesamt rechnet bis 2040 mit einem weiteren Anstieg des Anteils an Einpersonenhaushalten auf über 45 % im Vergleich zu etwa 41 % im Jahr 2020.

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

## Mehr Genehmigungen als Fertigstellungen

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist von Januar bis November 2021 um 2,8 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser stiegen dabei um 0,5 %. Laut Statistischem Bundesamt wurden insgesamt 341.037 Wohnungen genehmigt (Januar bis November 2020: 331.909).

Die vom Statistischen Bundesamt zuletzt veröffentlichte Zahl der fertiggestellten Wohnungen für das Jahr 2020 zeigt einen Anstieg um 4,6 % auf 306.376, den höchsten Wert seit 2001. Die positive Entwicklung ist damit seit 2011 ungeboren. Insgesamt stiegen die jährlichen Fertigstellungen seit 2011 um rund 67 % oder 123.000 Einheiten. Auch in den Core-Städten wurde die Bautätigkeit laut bulwiengesa in den vergangenen Jahren ausgeweitet. Hatte die Gesamtzahl der Baufertigstellungen 2011 noch unter 20.000 Wohneinheiten gelegen, konnten 2020 mehr als 45.000 Einheiten fertiggestellt werden. Besonders deutlich legte Leipzig zu, wo sich der Wert versechsfacht hat, gefolgt von Berlin und Düsseldorf, wo mehr als viermal so viele Wohnungen fertiggestellt wurden.





## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

#### ► Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

Gleichzeitig ist allerdings auch der sogenannte Bauüberhang, die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen beziehungsweise noch nicht abgeschlossen wurden, weiter gestiegen. Der seit 2008 anhaltende Trend setzte sich 2020 fort und erreichte deutschlandweit mit 779.432 den höchsten Stand seit 1998. Allein in den Core-Städten hat sich der Überhang von 2011 bis 2020 mehr als vervierzehnfacht.

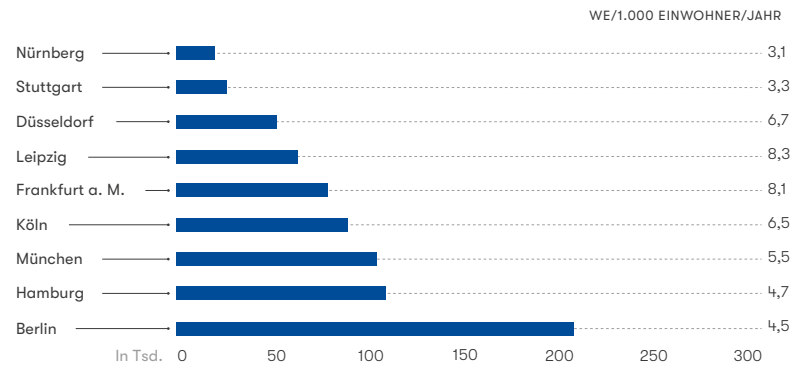
### Bauleistung hinkt hinter Nachfrage her

Trotz der seit Jahren steigenden Bauleistung reichen die Baufertigstellungen nicht aus, um den Wohnraumbedarf zu befriedigen. Bis 2035 werden nach Berechnungen von bulwiengesa allein in den Core-Städten jährlich knapp 60.000 neue Wohnungen benötigt – dem stehen Fertigstellungen im Jahr 2020 von rund 45.500 Wohnungen gegenüber. Damit werden aktuell nur circa 77 % der Wohnungen gebaut, die benötigt werden. Lediglich Hamburg schafft es derzeit, so viele Wohnungen zu bauen wie benötigt werden. Die zweithöchste Deckungsquote weist Berlin mit 94 % auf; das Schlusslicht bildet Köln mit 25 %. Deutschlandweit werden nach Einschätzung des Instituts der deutschen Wirtschaft bis 2025 jährlich rund 308.000 neue Wohnungen benötigt.

Bedingt durch eine anhaltend hohe Auslastung der Bauwirtschaft, den Fachkräftemangel im Baugewerbe sowie langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse ist in den kommenden Jahren nicht mit einer abrupten Trendumkehr zu rechnen. Jedoch war zuletzt eine leichte Entspannung spürbar, da die Baubranche ihre Kapazitäten in den vergangenen Jahren deutlich ausgebaut hat und gleichzeitig die Nachfrage in anderen Branchen wie im Hotel- und Bürobau bedingt durch die Corona-Pandemie zurückging.

Auch der Abbau von Wohnungsleerständen trägt nicht in erheblichem Umfang zur spürbaren Entlastung am Wohnungsmarkt bei. Dies zeigen die Daten des aktuellen CBRE-empirica-Leerstandsindex. Der marktaktive Leerstand in Wachstumsregionen stagnierte Ende 2020 bei 1,4 %. Die niedrigsten Quoten wiesen unverändert München und Frankfurt am Main mit jeweils 0,2 % auf. Über alle Regionen hinweg lag der Leerstand bei 2,8 % und verzeichnete damit erstmals seit 14 Jahren einen leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Inwieweit es sich um eine nachhaltige Trendumkehr handelt, bleibt abzuwarten. Das Corona-Jahr 2020 verzerrt hier die Statistik. Durch die verhinderte Zuwanderung ist die Einwohnerzahl in vielen Städten im Saldo gesunken.

### Wohnungsbedarfsprognose bis 2035 in den Core-Städte (Anzahl Wohneinheiten)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Bezugsjahr 2020, Ersatz- und Zusatzbedarf ohne Nachholbedarf (Quelle: Statistische Landesämter mit Prognosen bulwiengesa).

### Weitere Preis- und Mietsteigerungen trotz anhaltender Pandemie

Trotz der andauernden Corona-Pandemie sind die Wohnimmobilienpreise in Deutschland auch im vergangenen Jahr weiter gestiegen und setzten damit ihren seit über zehn Jahren anhaltenden strukturellen Aufwärtstrend fort. Nach Angaben von bulwiengesa stiegen die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen bundesweit im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich um 6,4 %. Hier wirkt sich der anhaltende erhebliche Nachfrageüberschuss im deutschen Wohnimmobilienmarkt aus, der durch die Verlagerung des Lebensmittelpunktes in die eigenen vier Wände in der Pandemie noch weiter verstärkt wurde. Unterstützend wirkten sich auch die noch niedrigen Kreditzinsen sowie der Mangel an alternativen defensiven und wertstabilen Anlageformen aus.

In den Core-Städten stiegen die Kaufpreise durchschnittlich um 6,5 % auf über 6.900 Euro je Quadratmeter (Vorjahr: rund 6.500 Euro). Insgesamt haben sich die Preise damit seit 2011 mehr als verdoppelt. Den größten Zuwachs im Jahresvergleich erzielte Köln mit 10,5 %; das geringste Wachstum verzeichnete Stuttgart mit 2,8 %.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

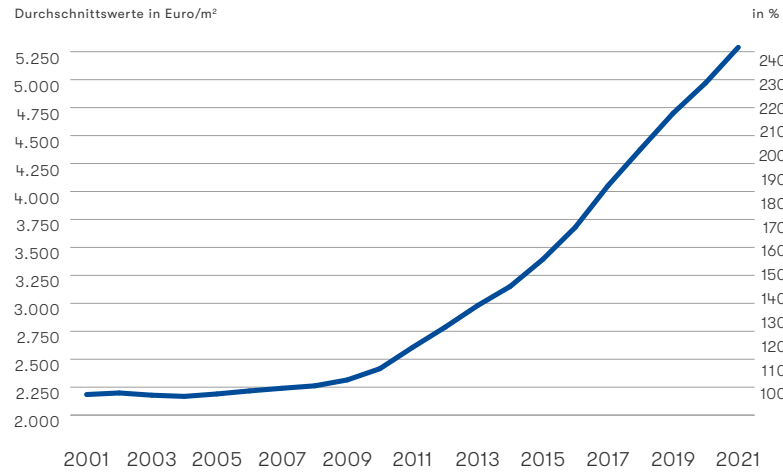
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

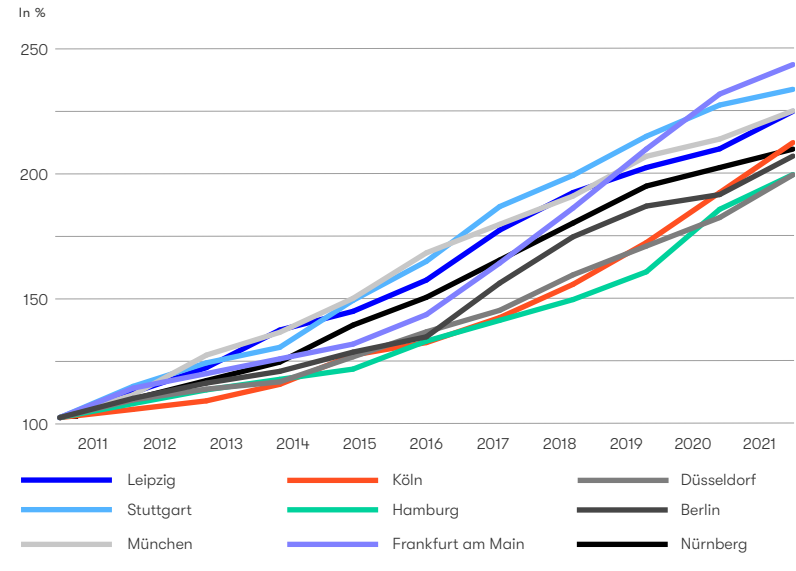
Auch die Mieten sind trotz der Corona-Krise im Vergleich zum Vorjahr noch mal dynamischer gestiegen. Laut bulwiengesa erhöhten sich die Erstvermietungs-mieten in Neubauten in Deutschland im Jahr 2021 um 3,6 %. Das Wachstum in den Core-Städten betrug gegenüber 2020 3,1 %. Seit 2011 lag der durchschnittliche jährliche Anstieg bei 4,1 %.

**Bulwiengesa-Immobilienindex** STAND: 4. QUARTAL 2021  
**Preis Eigentumswohnung Neubau**



Quelle: © bulwiengesa AG

**Durchschnittliche Kaufpreise in den Core-Städten 2011–2021<sup>1</sup> (Erstbezug)**



<sup>1</sup> Prognosewert für 2021 (Quelle: bulwiengesa AG).



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

#### ► Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

#### Vergütungsbericht

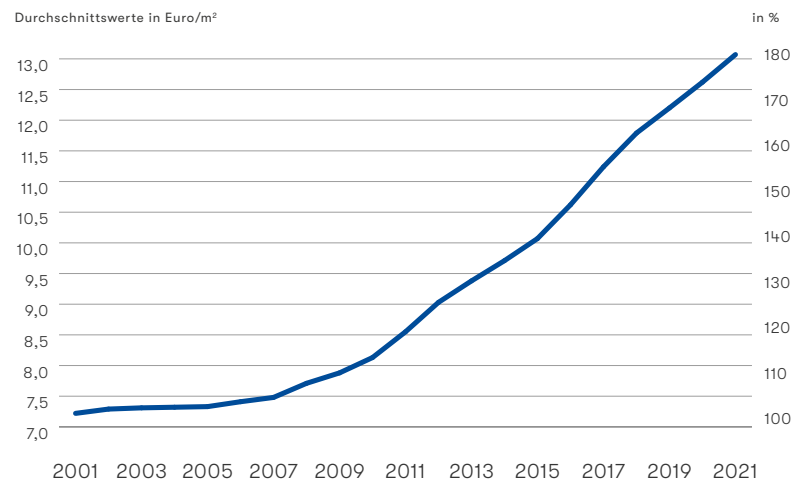
#### Sonstige Informationen

## Bulwiengesa-Immobilienindex

STAND: 4. QUARTAL 2021

### Wohnungsmiete Neubau

Durchschnittswerte in Euro/m<sup>2</sup>



Quelle: © bulwiengesa AG

### Wohnimmobilien in Deutschland in vielen Regionen noch erschwinglich

Mit dem weiter steigenden Preisniveau stellt sich verstärkt die Frage der Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien für deutsche Haushalte und damit der weiteren Perspektive für die Preisentwicklung. Einerseits liegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite noch auf einem historisch niedrigen Niveau, was die Erschwinglichkeit signifikant fördert. Andererseits blieb der Anstieg der Nominallöhne mit durchschnittlich 2,0 % pro Jahr zwischen 2016 und 2020 deutlich hinter der Immobilienpreisentwicklung mit einem Zuwachs um 6,7 % zurück.

Nach Analyse des Wirtschaftsforschungsinstituts HWWI für den Postbank Wohnatlas ergeben sich erhebliche regionale Unterschiede im Hinblick auf die Erschwinglichkeit von Wohneigentum. In rund 90 % der deutschen Kreise und kreisfreien Städte müssen Käufer rund 20 % ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für einen Immobilienkredit aufwenden, bezogen auf eine 70-Quadratmeter-Wohnung in Bestandsbauten. In 38 Regionen müssen Haushalte mehr als 30 % ihres Einkommens aufwenden. Mit über 40 % liegt der Anteil der Immobilienfinanzierung am verfügbaren Haushaltseinkommen mit Abstand am höchsten in den Metropolen München, Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg.

### Wohnimmobilien bleiben gefragt

Trotz der steigenden Preise und einer tendenziell moderat sinkenden Erschwinglichkeit sorgen das noch immer niedrige Zinsniveau, steigende Mieten und ein Mangel an alternativen defensiven Anlageformen dafür, dass Investments in Wohnimmobilien unserer Ansicht nach auch in den kommenden Monaten attraktiv bleiben werden. Deshalb wird nach Einschätzung des HWWI und der Postbank vor allem in und um die deutschen Metropolen mit weiter steigenden Preisen für Wohnimmobilien gerechnet.



## Unser Unternehmen

## 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 2021 weiterhin von der Corona-Pandemie beeinflusst

Auch die Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2021 war – wenn auch in geringerem Umfang als im Vorjahr – von der Corona-Pandemie beeinflusst. Insbesondere Lieferengpässe bei Baumaterialien und coronabedingte Verzögerungen bei der Bearbeitung von Bauanträgen haben die Bauleistung und in der Folge die Umsatzrealisierung negativ beeinflusst. Bei den Verkäufen von Wohnungen an Eigennutzer und private Kapitalanleger waren allerdings weiterhin durch die starke Nachfrage hohe Verkaufszahlen zu verzeichnen. Bei den Verkaufsaktivitäten mit institutionellen Investoren konnte ebenfalls das Volumen der Vertragsabschlüsse gesteigert werden. Infolge dieser Entwicklungen haben wir unsere Umsatzerwartung für das Gesamtjahr im November reduziert, konnten aber gleichzeitig unsere Erwartung für die Rohmarge, das Ergebnis nach Steuern und das Vermarktungsvolumen nach oben anpassen.

Der Anstieg des Projektportfolios zum 31. Dezember 2021 auf 7.500,0 Mio. Euro (Vorjahr: 6.053,6 Mio. Euro) resultiert aus Zugängen neuer Projektentwicklungen in Höhe von 1.587,4 Mio. Euro, Abgängen in Höhe von 429,2 Mio. Euro sowie Neubewertungen in Höhe von 288,3 Mio. Euro. Der bereinigte Konzernumsatz stieg bedingt durch den von der Corona-Pandemie in besonderem Umfang belasteten Vorjahresumsatz um rund 63 % auf 783,6 Mio. Euro (Vorjahr: 480,1 Mio. Euro). Mit einem Plus von etwa 86 % erhöhte sich das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 155,7 Mio. Euro (Vorjahr: 83,8 Mio. Euro). Das bereinigte Konzernergebnis fiel mit 96,9 Mio. Euro (Vorjahr: 41,1 Mio. Euro) gegenüber dem coronabedingt außergewöhnlich belasteten Vorjahr ebenfalls deutlich besser aus.

Der operative Cashflow vor Auszahlungen für Grundstücksakquisitionen erhöhte sich aufgrund des positiven Jahresergebnisses und der positiven Net-Working-Capital-Veränderung vor Grundstückskäufen auf 256,3 Mio. Euro (Vorjahr: 225,0 Mio. Euro).

## Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung

### Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung 2021

TABELLE 027

In Mio. Euro

	Ist 2021	Angepasste Prognose <sup>1</sup>	Ausgangs- prognose <sup>2</sup>
Umsatzerlöse (bereinigt)	783,6	780 bis 800	820 bis 900
Rohergebnismarge (bereinigt)	In % 28,3	rund 28	26 bis 27
Ergebnis nach Steuern (EAT) (bereinigt)	96,9	93 bis 96	90 bis 95
Vermarktungsvolumen	1.140,1	größer 1.000	größer 900

<sup>1</sup> Quelle: ungeprüfte Quartalsmitteilung Q3 2021, Seite 25.

<sup>2</sup> Quelle: Zusammengefasster Lagebericht 2020, Seite 139.



## Unser Unternehmen

### 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 028

In Mio. Euro

	2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt <sup>1</sup>	783,6	480,1	63,2 %
Rohergebnis bereinigt	221,5	146,6	51,1 %
Rohergebnismarge bereinigt <sup>1</sup>	28,3 %	30,5 %	
EBIT bereinigt	155,7	83,8	85,8 %
EBT bereinigt	136,5	59,4	129,8 %
EAT bereinigt <sup>1</sup>	96,9	41,1	135,8 %

<sup>1</sup> Finanzielle Leistungsindikatoren.

## Ertragslage

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

- Materialaufwand und Bestandsveränderungen bilden die Position Projektaufwand.
- Die Position Rohergebnis ergibt sich aus dem Saldo von Umsatzerlösen und Projektaufwand.
- Sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand sowie sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen werden zur Position Plattformaufwand zusammengefasst.

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

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

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

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



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

### ► Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

## Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

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

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

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen und unter Einbeziehung von Effekten aus Share-Deal-Verträgen.
- Der bereinigte Projektaufwand enthält den Projektaufwand bereinigt um die 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 Ergebnisse von assoziierten Unternehmen sind die anteiligen Ergebnisbeiträge von Tochtergesellschaften, 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 und 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 029

In Mio. Euro

	2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	783,6	480,1	63,2 %
Projektaufwand bereinigt	-562,1	-333,5	68,5 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>221,5</b>	<b>146,6</b>	<b>51,1 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>28,3 %</b>	<b>30,5 %</b>	
Plattformaufwand bereinigt	-80,5	-65,5	22,9 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	14,6	2,7	440,7 %
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>	<b>155,7</b>	<b>83,8</b>	<b>85,8 %</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>19,9 %</b>	<b>17,5 %</b>	
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,1	-1,2	k. A.
Finanzergebnis bereinigt	-19,3	-23,2	-16,8 %
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>	<b>136,5</b>	<b>59,4</b>	<b>129,8 %</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>17,4 %</b>	<b>12,4 %</b>	
Ertragsteuern bereinigt	-39,6	-18,3	116,4 %
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>	<b>96,9</b>	<b>41,1</b>	<b>135,8 %</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>12,4 %</b>	<b>8,6 %</b>	

- 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 stieg im Geschäftsjahr 2021 um rund 63 % auf 783,6 Mio. Euro (Vorjahr: 480,1 Mio. Euro). Die Umsatzsteigerung beruht neben der erhöhten Bauleistung im Berichtsjahr auf dem deutlich gesteigerten Verkaufsvolumen, einschließlich der zahlreichen institutionellen Verkäufe im vierten Quartal. Im Vorjahr wirkte zudem die pandemiebedingte temporäre Kaufzurückhaltung nachteilig auf den Umsatz.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen haben die bereinigten Umsatzerlöse in Höhe von -2,7 Mio. Euro (Vorjahr: -6,2 Mio. Euro) belastet. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 45,1 Mio. Euro (Vorjahr: 28,3 Mio. Euro) erhöht.

### Umsatzerlöse TABELLE 030

In Mio. Euro

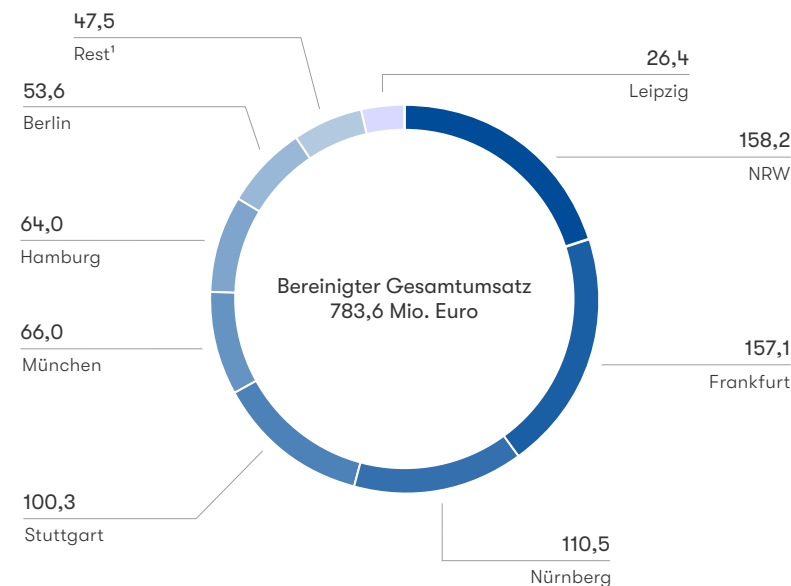
	2021	2020	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>741,2</b>	<b>464,4</b>	<b>59,6 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-2,7	-6,2	-56,5 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	-6,4	-100,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	45,1	28,3	59,4 %
<b>Umsatzerlöse bereinigt</b>	<b>783,6</b>	<b>480,1</b>	<b>63,2 %</b>

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

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

### Umsatz (bereinigt) nach Regionen

In Mio. Euro



¹Beinhaltet u. a. Potsdam (23,8 Mio. Euro) und Wiesbaden (23,7 Mio. Euro).



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

#### ► Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

#### Vergütungsbericht

#### Sonstige Informationen

## Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich bestehend aus Materialaufwand und den Bestandsveränderungen, wuchs im Geschäftsjahr ebenfalls auf 562,1 Mio. Euro (Vorjahr: 333,5 Mio. Euro). Die gesteigerten Ankäufe von Grundstücken und der Fortgang der Bautätigkeiten führten zu einer deutlichen Erhöhung des Materialaufwands auf 608,1 Mio. Euro (Vorjahr: 362,2 Mio. Euro). Die auf nur 65,9 Mio. Euro (Vorjahr: 45,0 Mio. Euro) gestiegenen Bestandsveränderungen im Gegensatz zum deutlich gestiegenen Materialaufwand reflektieren den zunehmenden Verkaufsstand der in der Realisierung befindlichen Projekte.

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 2,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von -0,6 Mio. Euro (Vorjahr: -1,5 Mio. Euro) wurden zum 31. Dezember 2021 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 4,0 Mio. Euro (Vorjahr: -3,1 Mio. Euro) entlastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um -14,4 Mio. Euro (Vorjahr: -9,0 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um 36,9 Mio. Euro (Vorjahr: 25,5 Mio. Euro).

### Projektaufwand TABELLE 031

In Mio. Euro

	2021	2020	Veränderung
<b>Projektaufwand</b>	<b>542,1</b>	<b>317,2</b>	<b>70,9 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-14,4	-9,0	60,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	-2,6	4,0	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	-4,2	-100,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	36,9	25,5	44,7 %
<b>Projektaufwand bereinigt</b>	<b>562,1</b>	<b>333,5</b>	<b>68,5 %</b>

## Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis stieg bedingt durch das Umsatzplus im Geschäftsjahr auf 221,5 Mio. Euro (Vorjahr: 146,6 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert an.

### Rohergebnis TABELLE 032

In Mio. Euro

	2021	2020	Veränderung
<b>Rohergebnis</b>	<b>199,1</b>	<b>147,2</b>	<b>35,3 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	11,7	2,9	303,4 %
+ Effekte aus Umgliederungen	2,6	-4,0	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	-2,2	-100,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	8,2	2,8	192,9 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>221,5</b>	<b>146,6</b>	<b>51,1 %</b>

Die bereinigte Rohergebnismarge - ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse - betrug 28,3 % (Vorjahr: 30,5 %). Die bereinigte Rohergebnismarge fiel im Geschäftsjahr - im Wesentlichen aufgrund des veränderten Projektmixes und des erhöhten Anteils institutioneller Verkäufe - gegenüber dem Vorjahr erwartungsgemäß geringer aus.

## Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand erhöhte sich auf 80,5 Mio. Euro (Vorjahr: 65,5 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr sind die indirekten Vertriebskosten in Höhe von -2,0 Mio. Euro sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge von 0,6 Mio. Euro in den Projektaufwand umgegliedert.

### Plattformaufwand TABELLE 033

In Mio. Euro

	2021	2020	Veränderung
<b>Plattformaufwand</b>	<b>81,9</b>	<b>66,5</b>	<b>23,2 %</b>
+ Effekte aus Umgliederungen	-1,4	-0,9	55,6 %
<b>Plattformaufwand bereinigt</b>	<b>80,5</b>	<b>65,5</b>	<b>22,9 %</b>



## Unser Unternehmen

### 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 Personalaufwand ist zum Ende des Geschäftsjahres 2021 mit 50,0 Mio. Euro (Vorjahr: 42,1 Mio. Euro) um etwa 19 % gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Mitarbeiterzahl von 457 (Vorjahr: 413) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 387,6 (Vorjahr: 342,5) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen im Wesentlichen aufgrund geringerer Erträge aus Schadenersatzerstattungen und Erstattungen von Ersatzvornahmen auf 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro).

☞ GRI 2-7, 2-8 Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Berichtszeitraum auf 30,5 Mio. Euro (Vorjahr: 26,1 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Versicherungsaufwendungen und planmäßige Aufwendungen für pauschale Gewährleistungsrückstellungen auf Basis der garantiebehafteten Umsätze aus Übergaben. Die Abschreibungen lagen mit 4,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4,1 Mio. Euro) leicht über dem Vorjahresniveau.

### Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 14,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro) entfallen nahezu vollständig auf Verkäufe und die Bauaktivitäten der Berliner Joint Ventures Friedenaer Höhe.

### Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg im Wesentlichen aufgrund der gestiegenen Umsatzerlöse und der signifikanten Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2021 auf 155,7 Mio. Euro (Vorjahr: 83,8 Mio. Euro) an.

	TABELLE 034		
	2021	2020	Veränderung
<b>EBIT</b>			
In Mio. Euro			
<b>EBIT</b>	<b>131,9</b>	<b>83,4</b>	<b>58,2 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	11,7	2,9	303,4 %
+ Effekte aus Umgliederungen	4,0	-3,1	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	-2,2	-100,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	8,2	2,8	192,9 %
<b>EBIT bereinigt</b>	<b>155,7</b>	<b>83,8</b>	<b>85,8 %</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>19,9 %</b>	<b>17,5 %</b>	

### Beteiligungs- und Finanzergebnis

Das bereinigte Ergebnis aus Beteiligungen im Geschäftsjahr von 0,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -1,2 Mio. Euro) resultiert aus der Veränderung der Gewinnansprüche von Minderheitsgesellschaftern in Projekt-Kommanditgesellschaften.

Das berichtete Finanzergebnis verbesserte sich im Geschäftsjahr auf -15,3 Mio. Euro (Vorjahr: -26,3 Mio. Euro). Die Reduzierung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr sowie im Geschäftsjahr zurückgegangene Nettoverschuldung zurückzuführen.

Das bereinigte Finanzergebnis erhöhte sich ebenfalls auf -19,3 Mio. Euro (Vorjahr: -23,2 Mio. Euro). Das bereinigte Finanzergebnis enthält in Höhe von -4,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro) Umgliederungen aktivierter Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart, die in gleicher Höhe den bereinigten Projektaufwand reduzieren.

### Ergebnis vor Steuern (EBT) ☞ GRI 207-1

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern stieg aufgrund des Umsatzplus, der Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen und des verbesserten Finanzergebnisses mit 136,5 Mio. Euro (Vorjahr: 59,4 Mio. Euro) deutlich gegenüber dem Vergleichszeitraum an.

	TABELLE 035		
	2021	2020	Veränderung
<b>EBT</b>	<b>116,6</b>	<b>55,9</b>	<b>108,6 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	11,7	2,9	303,4 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	-2,2	-100,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	8,2	2,8	192,9 %
<b>EBT bereinigt</b>	<b>136,5</b>	<b>59,4</b>	<b>129,8 %</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>17,4 %</b>	<b>12,4 %</b>	



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

#### ► Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf 29,0 % (Vorjahreszeitraum: 30,8 %). Steuerliche Sondereffekte aus Tochtergesellschaften führten zur temporären Minderung im Berichtszeitraum.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich aufgrund der vorgenannten Effekte auf einen Aufwand von 35,4 Mio. Euro (Vorjahr: 22,2 Mio. Euro).

## Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich durch die vorgenannten Effekte und die Erhöhung des Steueraufwands insgesamt auf 96,9 Mio. Euro (Vorjahr: 41,1 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen sowie um Effekte aus Share-Deal-Verträgen betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 81,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 33,7 Mio. Euro).

### EAT TABELLE 036

In Mio. Euro

	2021	2020	Veränderung
<b>EAT</b>	<b>81,3</b>	<b>33,7</b>	<b>141,2 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	7,6	2,0	280,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	3,0	-100,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	8,0	2,4	233,3 %
<b>EAT bereinigt</b>	<b>96,9</b>	<b>41,1</b>	<b>135,8 %</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>12,4 %</b>	<b>8,6 %</b>	

## Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

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

### Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten TABELLE 037

In Mio. Euro

	2021	2020	Veränderung
<b>EAT nach Minderheiten</b>	<b>83,1</b>	<b>33,7</b>	<b>146,6 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	7,6	2,0	280,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	3,0	-100,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	8,0	2,4	233,3 %
<b>EAT nach Minderheiten bereinigt</b>	<b>98,7</b>	<b>41,1</b>	<b>140,1 %</b>

## Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im Jahr 2021 mit 2,10 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,99 Euro) deutlich über dem Wert des Vorjahreszeitraums.

### Ergebnis je Aktie TABELLE 038

In Mio. Euro

	2021	2020	Veränderung
Aktien (in Tsd. Stück) <sup>1</sup>	46.988,3	41.553,5	13,1 %
Anteile des Konzerns	83,1	33,7	146,6 %
Ergebnis je Aktie (in Euro)	1,77	0,81	118,5 %
Anteile des Konzerns bereinigt	98,7	41,1	140,1 %
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	2,10	0,99	112,1 %

<sup>1</sup> Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 31.12.2020.



## Unser Unternehmen

### 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<sup>1</sup>

TABELLE 039

In Mio. Euro

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	70,2	52,9	32,7 %
Vorräte	843,7	777,8	8,5 %
Vertragsvermögenswerte	358,0	194,2	84,3 %
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	97,9	26,3	272,2 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	151,0	232,0	- 34,9 %
<b>Aktiva</b>	<b>1.520,8</b>	<b>1.283,1</b>	<b>18,5 %</b>
Eigenkapital	590,9	521,0	13,4 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	199,1	207,2	- 3,9 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	191,4	274,5	- 30,3 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	539,3	280,4	92,3 %
<b>Passiva</b>	<b>1.520,8</b>	<b>1.283,1</b>	<b>18,5 %</b>

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

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 31. Dezember 2021 auf 1.520,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1.283,1 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorratsvermögen sowie die Zunahme der Vertragsvermögenswerte zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 31. Dezember 2021 auf 843,7 Mio. Euro (Vorjahr: 777,8 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf neuer Grundstücke für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen. Zum 31. Dezember 2021 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 631,9 Mio. Euro (Vorjahr: 589,0 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich zum 31. Dezember 2021 auf 858,6 Mio. Euro (Vorjahr: 573,1 Mio. Euro) bedingt durch die gestiegene Fertigstellungsleistung erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf 506,6 Mio. Euro (Vorjahr: 383,5 Mio. Euro). Der Anstieg reflektiert den im

Geschäftsjahr erfolgten Baufortschritt, an den die Anzahlungen der Kunden gekoppelt sind. Durch den gestiegenen Anteil an Verkäufen aus Projekten vor Baubeginn entwickelten sich die erhaltenen Anzahlungen unterproportional zu den Vertragsvermögenswerten.

### Vertragsvermögenswerte

TABELLE 040

In Mio. Euro

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	858,6	573,1	49,8 %
Erhaltene Anzahlungen	- 506,6	- 383,5	32,1 %
	<b>352,0</b>	<b>189,6</b>	<b>85,7 %</b>
Aktiviertete Vertragsanbahnungskosten	6,0	4,6	30,4 %
<b>Vertragsvermögenswerte (netto)</b>	<b>358,0</b>	<b>194,2</b>	<b>84,3 %</b>

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 2021 noch Zuschreibungen in Höhe von 31,4 Mio. Euro (Vorjahr: 43,0 Mio. Euro) aus Kaufpreiszurechnungen enthalten. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Geschäftsjahr auf 48,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro). Der deutliche Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus im Dezember erfolgten Liegenschaftsverkäufen, für die bereits anteilige Zahlungseingänge zum 31. Dezember 2021 vorliegen und weitere Zahlungseingänge in Zukunft fällig werden.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im Geschäftsjahr 2021 von 10,9 Mio. Euro auf 30,8 Mio. Euro bedingt durch den Verkauf und Baufortschritt von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 17,6 Mio. Euro (Vorjahr: 21,5 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und sanken im Geschäftsjahr durch die Rückführung aus den Finanzierungsbeteiligungen.

## Unser Unternehmen

### 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 kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stiegen im Jahr 2021 von 12,1 Mio. Euro auf 47,9 Mio. Euro. Die Ursache dafür sind die im Geschäftsjahr 2021 erstmals erfassten Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 30,3 Mio. Euro. Die Förderungen stehen im Zusammenhang mit Projekten, die die besonderen energetischen Anforderungen der Standards KfW 55 oder KfW 40 erfüllen. Zum 31. Dezember 2021 ist ein kurzfristiger Liquiditätsvorschuss an ein Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 7,5 Mio. Euro als sonstige Forderung erfasst. Des Weiteren sind zum 31. Dezember 2021 sonstige Forderungen erfasst, die sich auf eine Steuerfreistellung in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) durch die Hochtief Solutions AG, Essen, und aktivierte Steuerforderungen in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) bezogen. Die Vorauszahlungen auf Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, blieben mit 6,7 Mio. Euro (Vorjahr: 6,0 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau. Zusätzlich sind bereits gezahlte Bearbeitungsgebühren für Kredite in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro), die auf die gesamte Laufzeit verteilt wurden, in den sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen in Höhe von 151,0 Mio. Euro (Vorjahr: 232,0 Mio. Euro) sank im Wesentlichen bedingt durch den gestiegenen Mittelabfluss für Investitionen in neue Grundstücke. Im Berichtszeitraum wurden zudem Finanzierungen zurückgeführt und es erfolgte erstmals eine Dividendenzahlung an die Anteilseigner. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen [☰ Seite 189 f.](#) Die Termingeldanlagen betragen zum Stichtag insgesamt 20,0 Mio. Euro (Vorjahr: 145,0 Mio. Euro) und haben eine Laufzeit von mehr als drei Monaten.

Die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen fielen im Jahr 2021 leicht um 0,3 Mio. Euro auf 4,4 Mio. Euro. Die Anwartschaftsbarwerte der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 14,2 Mio. Euro (Vorjahr: 14,2 Mio. Euro) wurden um Planvermögen in Höhe von 9,8 Mio. Euro (Vorjahr: 9,5 Mio. Euro) abgesetzt. Planvermögen in Höhe von 9,3 Mio. Euro (Vorjahr: 8,9 Mio. Euro) wurde auf einem Treuhandkonto bei dem Helaba Pension Trust e. V., Frankfurt am Main, angelegt, während 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) auf einem Treuhandkonto bei der European Bank for Financial Services GmbH (ebase<sup>®</sup>), Aschheim, angelegt waren. [🔗 GRI 201-3](#)

Die verbleibenden sonstigen langfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr stiegen von 5,0 Mio. Euro auf 6,1 Mio. Euro im Jahr 2021. Im Wesentlichen sind

Rückstellungen für langfristige Incentive-Pläne in Höhe von 5,1 Mio. Euro und übrige langfristige Personalarückstellungen in Höhe von 1,0 Mio. Euro in dieser Position enthalten.

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr blieben im Jahr 2021 auf dem Vorjahresniveau von 24,1 Mio. Euro (Vorjahr: 24,1 Mio. Euro). Die projektbezogenen Rückstellungen für noch auszuführende Arbeiten, drohende Verluste sowie Gewährleistungs- und Prozessrisiken lagen im Geschäftsjahr 2021 bei 17,2 Mio. Euro (Vorjahr: 17,5 Mio. Euro).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sanken zum 31. Dezember 2021 auf 220,9 Mio. Euro (Vorjahr: 313,7 Mio. Euro). Im selben Zeitraum erhöhten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 169,6 Mio. Euro (Vorjahr: 168,0 Mio. Euro). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Projektfinanzierungen, die zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 131,1 Mio. Euro als langfristig ausgewiesen waren, zum 31. Dezember 2021 als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten umgliedert, da sie mit der planmäßigen Fertigstellung der Projekte innerhalb eines Jahres zurückgeführt werden. Der gesamte Rückgang der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus dem gesteigerten Volumen an institutionellen Verkäufen, für die keine Projektfinanzierungen benötigt werden.

Die Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen in Höhe von 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 10,3 Mio. Euro) betreffen Anteile des Minderheitsgesellschafters der „Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG“. Der Rückgang resultiert aus der Verrechnung des anteiligen restlichen Gewinns an den Minderheitsgesellschafter.

Die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 9,7 Mio. Euro (Vorjahr: 10,7 Mio. Euro) sind durch die regelmäßigen Zahlungen für Verträge mit langfristigen Mietverhältnissen zum 31. Dezember 2021 gesunken.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Geschäftsjahr auf 125,1 Mio. Euro (Vorjahr: 68,9 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Der Anstieg korrespondiert mit der gestiegenen Leistung im Geschäftsjahr.

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 292,4 Mio. Euro (Vorjahr: 88,7 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 241,4 Mio. Euro (Vorjahr: 77,7 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

sowie Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 29,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro).

Die latenten Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 beliefen sich auf 45,6 Mio. Euro (Vorjahr: 22,9 Mio. Euro). Dieser Wert enthielt auch latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 11,1 Mio. Euro (Vorjahr: 14,0 Mio. Euro), die auf die Zuschreibungen aus der Erstkonsolidierung von Konzernunternehmen in den Jahren 2014, 2015 und 2019 gebildet waren.

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten erhöhten sich auf 20,2 Mio. Euro zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 14,4 Mio. Euro) aufgrund der gestiegenen zu versteuernden Gewinne der inländischen Konzerngesellschaften.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2021 bei 38,9 % (Vorjahr: 40,6 %).

### Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad TABELLE 041

In Mio. Euro

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	220,9	313,7	-29,6 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	169,6	168,0	1,0 %
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>390,5</b>	<b>481,7</b>	<b>-18,9 %</b>
- Liquide Mittel und Termingeldanlagen	-151,0	-232,0	-34,9 %
<b>Nettofinanzschulden (NFS)</b>	<b>239,5</b>	<b>249,7</b>	<b>-4,1 %</b>
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten	1.190,1	946,4	25,8 %
<b>Loan-to-Cost<sup>1</sup></b>	<b>20,1 %</b>	<b>26,4 %</b>	
EBIT bereinigt (LZM <sup>2</sup> )	155,7	83,8	85,8 %
Abschreibungen (LZM <sup>2</sup> )	4,6	4,1	12,2 %
<b>EBITDA bereinigt (LZM<sup>2</sup>)</b>	<b>160,3</b>	<b>87,9</b>	<b>82,4 %</b>
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt [LZM <sup>2</sup> ])	1,5	2,8	

<sup>1</sup> Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten).

<sup>2</sup> LZM = letzte zwölf Monate.

Der Verschuldungsgrad ist im Vergleich zum Vorjahreswert gesunken. Die verminderte Nettoverschuldung durch Einnahmen aus dem Projektgeschäft und das deutlich gesteigerte Ergebnis haben den Verschuldungsgrad auf das 1,5-Fache des bereinigten EBITDA gemindert. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten verbesserte sich gleichzeitig auf 20,1 % (Vorjahr: 26,4 %).

## Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2021 ging die Ausnutzung der Unternehmensfinanzierungslinien auf 197,5 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 206,0 Mio. Euro). Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien reduzierte sich auf 190,9 Mio. Euro (Vorjahr: 275,9 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 612,1 Mio. Euro (Vorjahr: 798,7 Mio. Euro) verminderte sich im Geschäftsjahr durch höhere Auflösungen beendeter Finanzierungen gegenüber dem Abschluss neuer klassischer Projektfinanzierungen und weiterer Unternehmensfinanzierungen. Zum 31. Dezember 2021 standen Kreditlinien von insgesamt 295,6 Mio. Euro (Vorjahr: 473,7 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 316,5 Mio. Euro (Vorjahr: 325,0 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzrelationen, die im Kapitel „Sonstige Angaben“ des Konzernanhangs [Seite 163](#) beschrieben sind.

Im Geschäftsjahr 2021 sanken die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen auf 199,1 Mio. Euro (Vorjahr: 206,9 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen reduzierten sich auf 191,4 Mio. Euro (Vorjahr: 274,5 Mio. Euro). Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen gingen somit zum Stichtag auf 390,5 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 481,5 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.



## Unser Unternehmen

### 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 einzelnen Projektfinanzierungen von Instone Real Estate wurden mit unterschiedlichen Finanzinstituten verhandelt und unterliegen unterschiedlichen Bedingungen. Im Wesentlichen werden die Kredite variabel verzinst. Für eine Inanspruchnahme von Geldern aus Krediten mit Zinsbindung oder mit fester Laufzeit wurden unterschiedliche Beträge und Häufigkeiten vereinbart. Die Zinssätze für 2021 befanden sich auf Vorjahresniveau.

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 erhaltene 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

In Mio. Euro

TABELLE 042

	Fällig	Kreditlinie	Ausnutzung 31.12.2021
<b>Unternehmensfinanzierungen</b>			
Schuldscheindarlehen	2022	69,5	69,5
Schuldscheindarlehen	2024	28,0	28,0
Schuldscheindarlehen	2025	100,0	100,0
Konsortialkredit	2023	10,0	0,0
Konsortialkredit	2024	84,0	0,0
Kontokorrentkredite <1 Jahr	2022	15,0	0,0
Kontokorrentkredite >1 und <2 Jahre	2023	10,0	0,0
		<b>316,5</b>	<b>197,5</b>
<b>Projektfinanzierungen</b>			
Laufzeit <1Jahr	2022	106,0	97,7
Laufzeit ≥ 1 und <2 Jahre	2023	150,6	54,9
Laufzeit ≥ 2 und <3 Jahre	2024	24,1	24,1
Laufzeit ≥ 3 Jahre	> 2024	14,9	14,2
		<b>295,6</b>	<b>190,9</b>



## Unser Unternehmen

## 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 043

In Mio. Euro

	2021	2020	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43,9	119,9	- 63,4 %
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	123,5	- 184,1	k. A.
<b>Free Cashflow</b>	<b>167,4</b>	<b>- 64,2</b>	<b>k. A.</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 123,5	34,2	k. A.
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>43,9</b>	<b>- 30,0</b>	<b>k. A.</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87,0	117,1	- 25,7 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0	k. A.
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>131,0</b>	<b>87,0</b>	<b>50,5 %</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von 43,9 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2021 (Vorjahr: 119,9 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungszuflüsse aus Kundenzahlungen für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 212,4 Mio. Euro (Vorjahr: 105,1 Mio. Euro) bedingt.

Der Instone-Konzern konnte im Geschäftsjahr 2021 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 256,3 Mio. Euro (Vorjahr: 225,0 Mio. Euro) deutlich positiv. Dies untermauert die nachhaltig positiven Liquiditätsrückflüsse des Instone-Konzerns aus den laufenden wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen trotz der noch bestehenden Einschränkungen durch die Corona-Krise.

## Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 044

In Mio. Euro

	2021	2020	Veränderung
EBITDA bereinigt	160,3	87,9	82,4 %
Andere nicht zahlungswirksame oder umgliederte Posten	- 36,6	- 3,8	863,2 %
Gezahlte Steuern	- 8,3	- 11,4	- 27,2 %
Net-Working-Capital-Veränderung <sup>1</sup>	- 71,5	47,2	k. A.
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>43,9</b>	<b>119,9</b>	<b>63,4 %</b>
Auszahlungen für Grundstücke	212,4	105,1	102,1 %
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen</b>	<b>256,3</b>	<b>225,0</b>	<b>13,9 %</b>

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

Die Abschreibung auf Anlagevermögen in Höhe von 4,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4,1 Mio. Euro), die Aufwendungen aus latenten Steuern von 20,6 Mio. Euro (Vorjahr: 13,0 Mio. Euro), die Ergebnisse aus Wertfortschreibung der at Equity bewerteten Anteile von 14,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro), der Aufwand aus dem Beteiligungsergebnis von Minderheiten in Höhe von 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro), Zinsaufwendungen in Höhe von 15,3 Mio. Euro (Vorjahr: 26,3 Mio. Euro), die Zunahme der Rückstellungen um 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: Abnahme - 0,8 Mio. Euro) sowie Aufwendungen für laufende Ertragsteuern in Höhe von 14,8 Mio. Euro (Vorjahr: 9,3 Mio. Euro) im Geschäftsjahr 2021 waren nicht zahlungswirksam oder sind in andere Positionen umgliedert.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 123,5 Mio. Euro (Vorjahr: - 184,1 Mio. Euro). Dies resultierte im Wesentlichen aus der saldierten Rückführung kurzfristiger Termingeldanlagen in Höhe von 145,0 Mio. Euro und der Zuführung langfristiger Termingeldanlagen als Investition in Finanzanlagen in Höhe von 20,0 Mio. Euro sowie der Tilgung eines Darlehens an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 5,8 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 2021 bei – 123,5 Mio. Euro (Vorjahr: 34,2 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettorückführung von Finanzkrediten in Höhe von 109,5 Mio. Euro. Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 77,8 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von 187,3 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr sind Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 14,8 Mio. Euro (Vorjahr: 12,7 Mio. Euro) und Dividendenzahlungen in Höhe von 12,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Der Bestand an Finanzmitteln stieg zum 31. Dezember 2021 auf 131,0 Mio. Euro (Vorjahr: 87,0 Mio. Euro).

Zum 31. Dezember 2021 verfügt der Instone-Konzern über Avalrahmen der Kreditversicherer von nunmehr 385,0 Mio. Euro (Vorjahr: 272,4 Mio. Euro). Die Steigerung resultiert aus dem erfolgreichen Abschluss neuer Vereinbarungen und Erhöhungen bestehender Vereinbarungen.



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

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

## Projektgeschäft im Überblick

**Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen**

TABELLE 045

In Mio. Euro

		2021	2020
Vermarktungsvolumen		1.140,1	464,4
Vermarktungsvolumen	In Stück	2.915	1.292
		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Projektportfolio (Bestand)		7.500,0	6.053,6
davon bereits verkauft		3.038,9	2.328,8
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.418	13.561
davon bereits verkauft	In Stück	7.215	5.381

Durch die Produkttiefe und Attraktivität unseres Verkaufsangebots konnten wir auch im Geschäftsjahr 2021 am Markt überzeugen. So führten die Verkaufsaktivitäten im Jahr 2021 in Summe zu einem Vermarktungsvolumen von 1.140,1 Mio. Euro und 2.915 Einheiten. Unser Vermarktungserfolg im Geschäftsjahr 2021 bestätigt damit auch den anhaltenden stabilen Aufwärtstrend am deutschen Wohnungsmarkt und eine damit verbundene hohe Nachfrage nach unserem Produkt durch private und institutionelle Investoren. Zudem wurde das zum 17. November 2021 bereits angepasste Vermarktungsziel für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Vermarktungsvolumen von 1 Mrd. Euro bestätigt.

Im Vergleich zum Vorjahreswert von 464,4 Mio. Euro wurde das Verkaufsvolumen mehr als verdoppelt. Unter Berücksichtigung der im Jahr 2020 temporär wirkenden Einflüsse aus der Corona-Pandemie zeigt sich deutlich, dass für das Geschäftsjahr 2021 trotz anhaltender pandemischer Lage ein gesteigerter Vermarktungserfolg erzielt werden konnte. Dazu hat unter anderem die ausgeweitete Angebotsbasis am Markt durch die Erzielung der planrechtlichen

Belastbarkeit bei einer Vielzahl unserer Entwicklungsprojekte beigetragen. Zudem unterstützten angepasste Maßnahmen im Verkaufsprozess durch die Nutzung verschiedener Digitalisierungsmöglichkeiten bei der Ansprache von Interessenten beziehungsweise in der Begleitung unserer Kunden einen kontinuierlichen Verkaufsprozess auf hohem Niveau.

Die im gesamten Geschäftsjahr 2021 positiv wirkende Verkaufsentwicklung zeigt sich besonders im stark gesteigerten Vermarktungserfolg der letzten drei Monate des Jahres. In Summe wurde im vierten Quartal 2021 ein Verkaufsvolumen von 761,7 Mio. Euro und 1.906 Einheiten erzielt, wodurch der Wert der ersten neun Monate (378 Mio. Euro) verdoppelt werden konnte. Bei den im Stückvertrieb befindlichen Projekten lag das erzielte Vermarktungsvolumen im vierten Quartal mit 97,1 Mio. Euro und 209 Wohneinheiten über dem Durchschnitt für die ersten drei Quartale (234 Mio. Euro). Die eingehende Analyse der Entwicklung zeigt, dass insgesamt für das Geschäftsjahr trotz anhaltender Corona-Pandemie und temporär auftretender Einschränkungen kontinuierlich hohe Vertriebsquoten bei den Projekten erzielt werden konnten. Somit hat der sehr gute Abverkauf im Stückvertrieb im Jahr 2021 insgesamt zu der Veräußerung von 622 Wohneinheiten mit einem Volumen von 330,6 Mio. Euro an Eigennutzer sowie Kapitalanleger geführt.

Die hohe Attraktivität unseres Produkts wird jedoch nicht nur bei der Nachfrage und Kaufbereitschaft der privaten Investoren deutlich, sondern zeigte sich auch im letzten Quartal anhand der erfolgten Verkäufe an institutionelle Investoren. Die bereits bis zum dritten Quartal erfolgten Paket- und Liegenschaftsverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von 145 Mio. Euro sind im vierten Quartal durch Kaufverträge mit einem Vermarktungsvolumen von 664,7 Mio. Euro und 1.697 Einheiten ergänzt worden. Dazu gehörte der Verkauf eines Wohnungspakts von rund 330 Wohneinheiten an die LEG. Das Gesamtpaket setzt sich aus 96 frei finanzierten Mietwohnungen auf dem „west.side“-Areal in Bonn-Endenich und weiteren 236 Mietwohnungen als öffentlich geförderte beziehungsweise frei finanzierte Wohnungen im „Literatur Quartier“ in Essen zusammen. Ein weiterer Forward-Deal wurde mit der Patrizia über die Mikroapartment-Wohnanlage „Urban.Isle Campus“ in Hamburg-Rothenburgsort geschlossen. In dem nach dem BEG-Effizienzhaus-Standard 55EE errichteten Gebäude wird ein Nutzungsmix aus 469 Mikroapartments sowie zusätzlichen Gewerbeflächen und ausreichend Fahrradstellplätzen im Erdgeschoss entstehen. In Baden-Württemberg konnte die Niederlassung für das Quartier „Neckar.Au Viertel“ in Rottenburg einen



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

#### ► Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

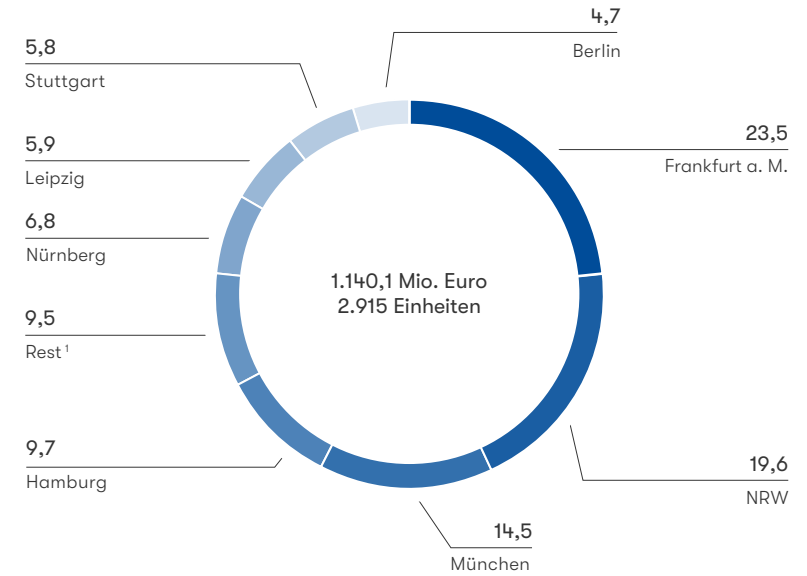
### Sonstige Informationen

Kaufvertrag mit der Stiftung Liebenau über einen weiteren Teilabschnitt abschließen, bei dem die Realisierung von inklusivem Wohnraum auf einer Fläche von rund 1.630 m<sup>2</sup> geplant ist. Barrierefreie Mietwohnungen sowie Wohneinheiten für Wohngruppen mit jeweils sechs Personen sollen in dem nach KfW-55-Energiestandard zu errichtenden Haus entstehen. Darüber hinaus wurde im Süden Deutschlands das Projekt „Augusta und Luca“ in der Augsburger Innenstadt mit rund 429 Mietwohnungen schlüsselfertig an einen europäischen Asset-Manager im Rahmen eines Forward-Deals veräußert. Ergänzend konnte im Dezember 2021 mit dem Immobilienfonds der Aberdeen Standard Investments Deutschland ein Kaufvertrag über zwei Baufelder mit 314 Wohneinheiten innerhalb der Quartiersentwicklung „Schönhof-Viertel“ in Frankfurt am Main geschlossen werden. Die Wohnfläche auf den beiden veräußerten Quartiersabschnitten beträgt rund 24.000 m<sup>2</sup> und es sollen in den nächsten Jahren über 300 Wohneinheiten, eine Kita sowie Tiefgaragenstellplätze entstehen. Neben den getätigten Investoren-Deals wurden im letzten Quartal 2021 weitere Kaufverträge über den Verkauf von Liegenschaften, unter anderem in Berlin und Hamburg, mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt rund 55 Mio. Euro geschlossen.

Das realisierte Verkaufsvolumen zum 31. Dezember 2021 konzentriert sich mit circa 90,5 % nahezu ausschließlich auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 9,5 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte.

## Vermarktung 2021 nach Regionen

In %



¹Beinhaltet i. W. Potsdam und Wiesbaden.





## Unser Unternehmen

### 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 Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum 2021 bei:

#### Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen – Vermarktungsvolumen 2021

TABELLE 046

In Mio. Euro

		Einheiten
„Schönhof-Viertel“ <sup>1</sup>	Frankfurt a. M.	529
Beethovenpark („Augusta und Luca“)	Augsburg	429
Rothenburgsort – „Urban.Isle Campus“	Hamburg	477
Literaturquartier Essen	Essen	236
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	120
Parkresidenz	Leipzig	155
Wiesbaden-Delkenheim, Lange Seegewann	Wiesbaden	252
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	155
Wendenschlossstraße	Berlin	1
west.side	Bonn	96

<sup>1</sup> Unter anderem gestiegene Anzahl an Einheiten im Zuge der Planungskonkretisierung.

Im Vergleich zum Endjahreswert 2020 (345 Einheiten und 228 Mio. Euro) liegen wir mit der aktuellen Angebotsbasis (391 Einheiten) am Ende des Geschäftsjahres 2021 auf einem leicht höheren Niveau. Dabei sind bei der eingehenden Vergleichsanalyse der beiden Kalenderjahre deutliche Unterschiede erkennbar. Im Jahr 2020 wirkten die Einflüsse der Corona-Pandemie zeitlich verzögernd auf die Platzierung von neuen Vertriebsabschnitten am Markt und führten insgesamt zu Vertriebsstarts von sechs Stückvertriebsprojekten mit 482 Einheiten. Im Gegensatz dazu wurde im Laufe des Jahres 2021 eine sehr breite Angebotsbasis am Markt offeriert. In diesem Jahr sind wir mit elf Einzelvertriebsprojekten mit 670 Wohneinheiten in den Verkaufsprozess gestartet. Dazu gehörten die Vertriebsstarts für rund 130 Wohneinheiten bei den beiden letzten Bauabschnitten des Projekts „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf und weiteren 54 Einheiten bei dem zweiten Realisierungsabschnitt unseres Projekts „Fontane Gärten“ in Berlin. Zudem erfolgten die Vertriebsaufträge bei dem für den Stückvertrieb vorgesehenen Realisierungsabschnitt des „Schönhofs-Viertels“ in Frankfurt am Main mit 132 Einheiten und für das Projekt „Lokhöfe, Bahnhofsareal Nord“ in Rosenheim mit 143 Einheiten. Auch beim „Parkresidenz“-Areal in Leipzig sind die ersten Bauabschnitte erfolgreich in die Vermarktung gestartet. Das Angebot am Markt konnte dabei um weitere 212 Wohneinheiten ergänzt werden. Unter Berücksichtigung der breiten Angebotsbasis verdeutlicht das noch verfügbare Verkaufsangebot am Markt zum Jahresende die hohe Nachfrage nach unserem Produkt und den damit verbundenen sehr guten Abverkauf bei unseren Projekten. Bei einem Projekt wurden innerhalb eines Jahres alle platzierten 70 Einheiten bereits veräußert und in Summe sind für alle in den Verkaufsprozess gestarteten Projekte bereits fast 60 % der verfügbaren Einheiten an Eigennutzer und Kapitalanleger verkauft.

Mit Blick auf den Vermarktungserfolg im Jahr 2021, die bestehende Angebotsbasis zum Jahresende sowie den geplanten Vertriebsstart für das Jahr 2022 sehen wir eine gute Basis für das Erreichen unserer immobilienwirtschaftlichen Ziele in Bezug auf die Vermarktung als wesentlichen Erfolgsfaktor für die wirtschaftliche Ertragskraft unseres Konzerns.



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

#### ► Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

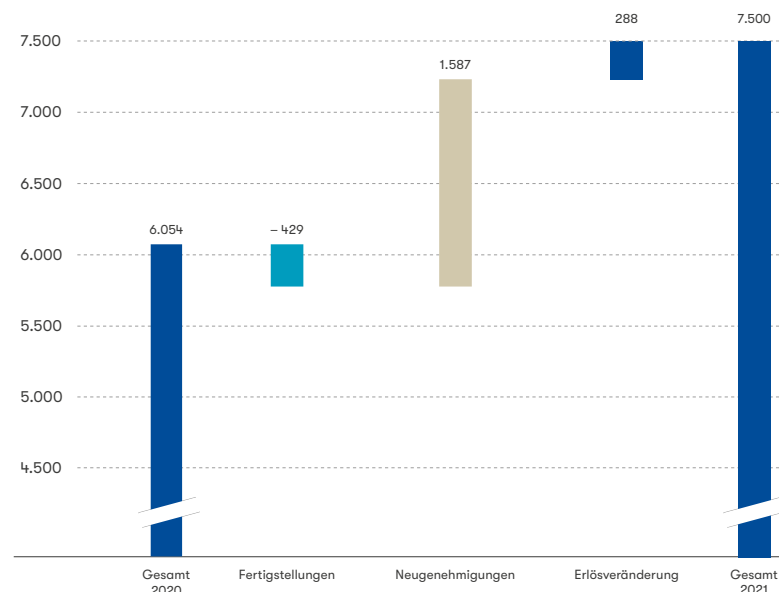
#### Vergütungsbericht

#### Sonstige Informationen



### Entwicklung Projektportfolio zum 31.12.2021

In Mio. Euro



Die sehr gute Entwicklung unseres Unternehmens und die Stabilität unseres Geschäftsmodells zeigen sich auch im erfolgreichen weiteren Wachstum unseres Projektportfolios. Zum 31. Dezember 2021 umfasste es 54 Projekte mit einem derzeit erwarteten Gesamterlösvolumen von 7.500,0 Mio. Euro. Zudem ist ein starker Anstieg im Vergleich zum Vorjahreswert (6.053,6 Mio. Euro) erkennbar. Besonders deutlich wird die Zunahme im Vergleich des Neugenehmigungsvolumens für die beiden Geschäftsjahre. Neben den bereits in den ersten neun Monaten 2021 akquirierten sieben Projekten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 1.333 Mio. Euro und 2.728 Einheiten ist die Genehmigung von weiteren drei Projekten im vierten Quartal hinzugekommen. Insgesamt führte dies im Geschäftsjahr 2021 zu einem im Vergleich zum Vorjahr (490 Mio. Euro) deutlich gesteigerten Neugenehmigungsvolumen von 1.587,4 Mio. Euro und 3.245 Einheiten. Dies ist unter anderem auf die anfängliche Zurückhaltung des Vorstands im Jahr 2020 im Hinblick auf neue Projektankäufe aufgrund der Corona-Pandemie zurückzuführen. Zudem wurde im vergangenen Jahr erfolgreich ein Großprojekt mit rund 170.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Nordrhein-Westfalen mit einem

erwarteten Erlösvolumen von 715 Mio. Euro und rund 1.500 Einheiten genehmigt und angekauft.

Darüber hinaus haben wir uns bei der Gründung einer at Equity konsolidierten Gesellschaft für ein Projekt im „Europaviertel“ in Stuttgart beteiligt. Das Projekt umfasst ein erwartetes Erlösvolumen von rund 389 Mio. Euro, wobei unser Anteil bei circa 195 Mio. Euro liegt.

Folgende Projekte führten zu dem Neugenehmigungsvolumen im Jahr 2021:

### Neugenehmigungsvolumen 2021

TABELLE 047

In Mio. Euro

	Volumen	Einheiten
Stuttgart	70	161
Nürnberg	111	180
Frankfurt a. M.	55	95
Wiesbaden	283	599
Nürnberg	68	162
Wiesbaden	31	36
NRW	715	1.495
Hamburg	84	117
Frankfurt a. M.	97	216
NRW	73	184
<b>Gesamt</b>	<b>1.587</b>	<b>3.245</b>

### At Equity konsolidierte Gesellschaften:

Stuttgart (100 %-Sicht)	389	385
<b>Gesamt inkl. Equity</b>	<b>1.976</b>	<b>3.630</b>

Neben dem stetigen Ausbau unseres Portfolios mit neuen Projekten wurden im Jahr 2021 sieben Projekte mit einem Erlösvolumen von 429,2 Mio. Euro aufgrund ihrer erfolgreichen Fertigstellung aus dem Portfolio herausgenommen. Es erfolgte die Übergabe von zwei verkauften Liegenschaften in Hamburg und Erlangen. Zudem sind die Baurealisierungen der Projekte „Schumanns Höhe“ in Bonn, „Quartier Stallschreiberstraße“ in Berlin und von zwei weiteren Projekten in Leipzig vollständig abgeschlossen und alle Wohnungen an ihre Eigentümer übergeben worden.

**Unser Unternehmen**

**An unsere Aktionäre**

**► Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

**► Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

**Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Vergütungsbericht**

**Sonstige Informationen**

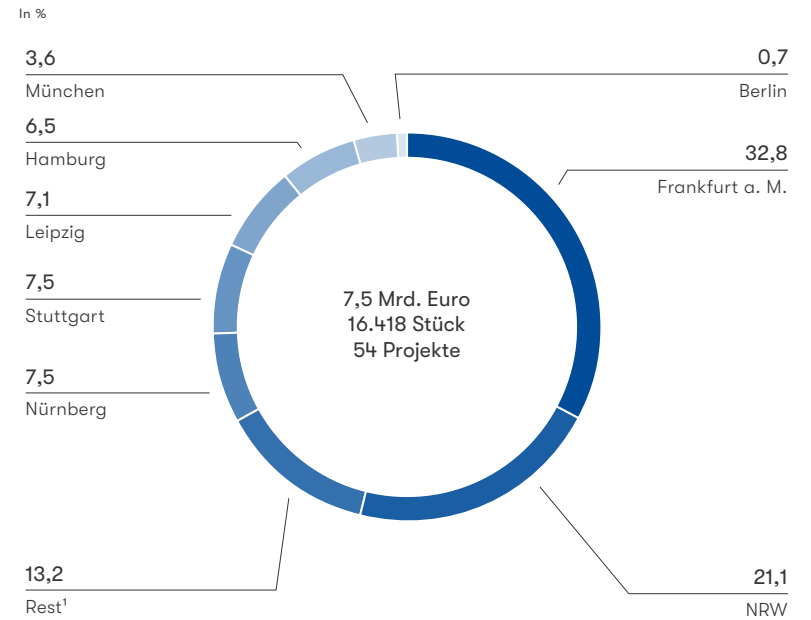
Innerhalb des Projektportfolios entwickeln sich auch unsere Bestandsprojekte aufgrund der weiteren Planungskonkretisierung und teilweise veränderter Vertriebskonzepte stetig weiter. Dies führte für das Jahr 2021 insgesamt zu realisierten und erwarteten Erlössteigerungen von circa 288 Mio. Euro und verdeutlicht damit das Erlöspotenzial der bereits im Portfolio befindlichen Projekte.

Insgesamt zeigt das aktuelle Projektportfolio von Instone Real Estate deutlich die hohe Attraktivität und Stärke unsers Geschäftsmodells und legt eine solide Basis für die Erreichung der wirtschaftlich anvisierten Ziele und das geplante Wachstum in den nächsten Jahren.

Unter Berücksichtigung einer angenommenen Preisentwicklung bei noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekten von erlösseitig 1,5 % pro Jahr und baukostenseitig 3,5 % pro Jahr ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio exklusive des Großprojekts „Westville“ in Frankfurt am Main von rund 25 %.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Mit Berücksichtigung des Großprojektes Westville liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 24 %.

**Projektportfolio nach Regionen**



<sup>1)</sup> Beinhaltet Wiesbaden, Hannover, Potsdam, Bamberg.



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

#### ► Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

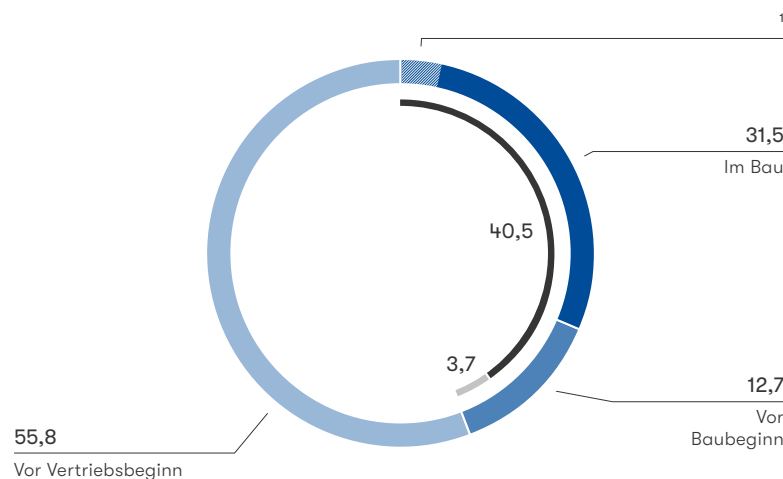
### Sonstige Informationen

Der wesentliche Anteil – circa 87 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. Dezember 2021 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 13 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

#### Projektportfolio nach Gruppen;

##### Basis: Verkaufserlöse

In %



Innerer Sektor:

■ Verkauft

■ Unverkauft

<sup>1</sup> 5,9 % des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Ausgehend vom kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“.

Darüber hinaus verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 31. Dezember 2021 etwa 41 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind circa 92 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 31. Dezember 2021 verkauft.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate wird zusätzlich zu den 54 Projekten um drei weitere Projekte, die in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Zu den bereits im Jahr 2020 angekauften Projekten in Berlin und der Region Frankfurt am Main ist ein weiteres Projekt im Europaviertel in Stuttgart hinzugekommen. Insgesamt wird für diese Projekte ein Gesamterlösvolumen von über 1 Mrd. Euro (Anteil Instone Real Estate circa 500 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 1.800 Wohneinheiten erwartet. Erfolgreiche Realisierungsfortschritte wurden 2021 bereits bei dem Projekt „Friedenauer Höhe“ in Berlin erzielt. Drei Abschnitte des Projekts mit über 900 Wohneinheiten wurden vollständig verkauft und der erste an die Quantum Immobilien KVG veräußerte Realisierungsabschnitt befindet sich mit 537 Mietwohnungen in der Baurealisierung.



## Unser Unternehmen

### 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 2021 erzielten wir einen bereinigten Umsatz in Höhe von 783,6 Mio. Euro und liegen damit innerhalb der zum dritten Quartal angepassten Zielbandbreite von 780 bis 800 Mio. Euro. Zum Ende des Jahres wirkten die mit der Corona-Pandemie verbundenen Verzögerungen in den Baugenehmigungsprozessen sowie vereinzelte Lieferengpässe auf die bauliche Realisierung einiger Projekte und somit auf die Entwicklung der Umsatzerlöse. Dies wurde durch den Vorstand entsprechend bewertet und führte zu der Anpassung der Umsatzerwartungen im November 2021. Eine dennoch insgesamt gute Geschäftsentwicklung für das Jahr 2021 wird durch den starken Anstieg in den bereinigten Umsatzerlösen im Vergleich zum Vorjahresumsatz (480,1 Mio. Euro) bestätigt. Folgende Projekte haben zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum beigetragen:

### Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 2021

TABELLE 048

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	60,3
Beethovenpark („Augusta und Luca“)	Augsburg	58,7
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	54,6
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	53,9
Wendenschlossstraße	Berlin	k. A.
Westville	Frankfurt a. M.	45,1
west.side	Bonn	45,0
„Carlina Park“, Schopenhauerstraße	Nürnberg	34,5
Schulterblatt „Amanda“	Hamburg	32,6
City Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	30,0

Die Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt sowie ein Weiterentwicklungsprozess bei der baulichen Realisierung unserer Projekte. Neben dem im Berichtszeitraum 2021 erzielten wesentlichen Vermarktungserfolg haben somit der Baufortschritt der bereits im Bauprozess befindlichen Projekte sowie die erfolgten Baustarts die Umsatzentwicklung im Jahr 2021 bestimmt. Folgende 15 Bauabschnitte sind

mit über 2.600 Wohneinheiten im vergangenen Jahr in die Baurealisierung gestartet:

### Baustarts 2021

TABELLE 049

„Fontane Gärten“ (Bauabschnitt 1 und 2)	Potsdam	Rund 110 Wohneinheiten
Westville (3 Bauabschnitte)	Frankfurt a. M.	Rund 980 Wohneinheiten
„Neckar.AU Viertel“ (2. Bauabschnitt)	Rottenburg	Rund 80 Wohneinheiten
„Wohnen im Hochfeld“ (2 Bauabschnitte)	Düsseldorf	Rund 135 Wohneinheiten
Düsseldorfer Landstraße	Duisburg	Rund 80 Wohneinheiten
„Lokhöfe“, Bahnhofsareal Nord	Rosenheim	Rund 145 Wohneinheiten
„Schönhof-Viertel“ (1. Bauabschnitt)	Frankfurt a. M.	Rund 190 Wohneinheiten
Beethovenpark	Augsburg	Rund 430 Wohneinheiten
„Urban.Isle Campus“ – Rothenburgsort	Hamburg	Rund 480 Wohneinheiten
Parkresidenz (2 Bauabschnitte)	Leipzig	Kita und Parkhaus

Gleichzeitig entwickeln sich die bereits im Bau befindlichen Projekte stetig weiter und für den überwiegenden Teil der Projekte zeigt sich ein planmäßiger Realisierungsfortschritt. Im Berichtszeitraum 2021 haben wir insgesamt für drei Projekte das Richtfest feiern können. Dazu gehörten die Projekte „Amanda“ in Hamburg mit 113 Eigentumswohnungen, „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf mit einem Bauabschnitt für 104 Mitwohnungen sowie der „Niederkasseler Lohweg“ ebenfalls in Düsseldorf mit 221 öffentlich geförderten, preisgedämpften und frei finanzierten Mitwohnungen. Die im Laufe des Jahres vereinzelt aufgetretenen Corona-Infektionsfälle in den unterschiedlichen Gewerken wurden von uns frühzeitig identifiziert und isoliert, sodass die Auswirkungen in gesundheitlicher Hinsicht und auf den Bauablauf überschaubar blieben. Ebenfalls durch die Pandemie ausgelöste und auftretende Lieferengpässe bei bestimmten Materialien führten nur bei vereinzelt Projekten zu Verzögerungen im Baufortschritt. Auch hier werden die Entwicklungen am Markt und in unseren Projekten engmaschig verfolgt und durch entsprechende Anpassungen im Ablaufprozess so weit wie möglich kompensiert. Die Übergabeprozesse für die bereits fertig gestellten Projekte entwickelten sich im Jahr 2021 planmäßig.

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



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

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

# Instone Real Estate Group SE

## Geschäftstätigkeit

Die Instone Real Estate Group SE ist die strategische Management-Holding des Instone-Konzerns. Die Instone Real Estate Group SE hält jeweils alle Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH, an der Instone Real Estate Leipzig GmbH sowie an der Nyoo Real Estate GmbH und alle oder nahezu alle Anteile an den weiteren operativen Tochtergesellschaften des Instone-Konzerns.

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE wurde nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Der Lagebericht ist mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst. Der Konzernabschluss wurde gemäß § 315e Absatz 1 HGB nach den internationalen Rechnungslegungsregeln IFRS aufgestellt. Unterschiede zwischen den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) ergeben sich vor allem bei der bilanziellen Abbildung von Vorräten, Forderungen, Leasingverhältnissen, Rückstellungen, Finanzverbindlichkeiten und latenten Steuern.

## Steuerungssystem, künftige Entwicklung und Risikolage

Die Instone Real Estate Group SE ist als Holdinggesellschaft direkt mit Steuerungsfunktionen und Dienstleistungen für das operative Geschäft der Tochtergesellschaften tätig und indirekt von den Ergebnissen und der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Das Steuerungssystem, die voraussichtliche Entwicklung sowie die Chancen und Risiken des Instone-Konzerns werden ausführlich in den Kapiteln „Strategie“ [≡ Seite 49](#), „Unternehmenssteuerung“ [≡ Seite 52](#), „Risiko- und Chancenbericht“ [≡ Seite 144](#) und „Prognosebericht“ [≡ Seite 161](#) dieses zusammengefassten Lageberichts dargestellt.

## Geschäftsverlauf 2021

Die Geschäftsentwicklung und -lage der Instone Real Estate Group SE wird wesentlich durch die geschäftliche Entwicklung und den Erfolg des Instone-Konzerns bestimmt. Darüber wird ausführlich in den Abschnitten „Projektgeschäft im Überblick“ [≡ Seite 134](#) sowie „Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage“ [≡ Seite 122](#) dieses zusammengefassten Lageberichts berichtet.

## Ertragslage

### Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 050

In Mio. Euro

	2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse	3,9	0,9	333,3 %
Sonstige betriebliche Erträge	1,2	0,7	71,4 %
Personalaufwand	-4,5	-4,0	12,5 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,2	-16,6	-56,6 %
Finanzergebnis	105,7	10,2	k. A.
davon Erträge/Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen	106,4	20,0	432,0 %
Steuern vom Ertrag	-30,3	-6,9	339,1 %
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>68,7</b>	<b>-15,8</b>	<b>k. A.</b>

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse der Instone Real Estate Group SE in Höhe von 3,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Erbringung von Dienstleistungen an verbundene Unternehmen. Der Anstieg resultiert aus der im Geschäftsjahr erstmals über den vollen Zeitraum erbrachten Dienstleistungen und deren korrespondierende Weiterberechnung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) gestiegen und beinhalten insbesondere Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen an verbundene Unternehmen.

Der Personalaufwand stieg im Berichtsjahr auf 4,5 Mio. Euro (Vorjahr: 4,0 Mio. Euro) aufgrund von weiteren Zuführungen zu den Rückstellungen für Long-Term- und Short-Term-Incentive-Pläne in Höhe von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 7,2 Mio. Euro deutlich unter dem Vorjahresniveau von 16,6 Mio. Euro. Die Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr angefallenen Kosten der Kapitalerhöhung. Im Geschäftsjahr beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen den Aufwand aus Kostenübernahmen und dem Erhalt von Dienstleistungen von verbundenen Unternehmen in Höhe von 1,5 Mio. Euro sowie Aufwendungen für Versicherungsbeiträge in Höhe von 1,1 Mio. Euro. Außerdem umfassen sie laufende Aufwendungen für organisatorische Beratungen und Dienstleistungen in Höhe von 2,3 Mio. Euro.

Die Veränderungen im Finanzergebnis um 95,5 Mio. Euro auf 105,7 Mio. Euro (Vorjahr: 10,2 Mio. Euro) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen beliefen sich auf 110,6 Mio. Euro (Vorjahr: 20,1 Mio. Euro).
- Erträge aus Ausleihungen wurden in Höhe von 10,3 Mio. Euro (Vorjahr: 9,5 Mio. Euro) erzielt.
- Dagegen sind Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 8,4 Mio. Euro) vorgenommen worden.
- Aufwendungen aus Verlustübernahmen fielen mit 4,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) an.
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind auf 10,0 Mio. Euro (Vorjahr: 10,9 Mio. Euro) in etwa auf Vorjahresniveau.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind in Höhe von -30,3 Mio. Euro (Vorjahr: -6,9 Mio. Euro) angefallen.

Im Berichtszeitraum ergab sich insgesamt ein Jahresüberschuss in Höhe von 68,7 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 15,8 Mio. Euro). Diese deutliche Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den deutlich gestiegenen Ergebnissen aus Ergebnisabführungsverträgen.

## Vermögenslage

### Verkürzte Bilanz

TABELLE 051

In Mio. Euro

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Finanzanlagen	222,6	223,6	-0,4 %
Ausleihungen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen	445,9	300,0	48,6 %
Übrige Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	1,9	3,3	-42,4 %
Guthaben bei Kreditinstituten	73,2	141,8	-48,4 %
Aktive latente Steuern	5,9	23,0	-74,3 %
<b>Aktiva</b>	<b>749,6</b>	<b>691,8</b>	<b>8,4 %</b>
Eigenkapital	477,1	420,6	13,4 %
Rückstellungen	22,5	11,6	94,0 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	200,3	208,9	-4,1 %
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48,8	50,0	-2,4 %
Übrige Verbindlichkeiten	0,8	0,7	14,3 %
<b>Passiva</b>	<b>749,6</b>	<b>691,8</b>	<b>8,4 %</b>

Die Bilanzsumme der Instone Real Estate Group SE hat sich zum Jahresende auf 749,6 Mio. Euro (Vorjahr: 691,8 Mio. Euro) erhöht. Dies ist auf der Aktivseite im Wesentlichen auf den Anstieg der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus den Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen zurückzuführen und resultiert auf der Passivseite im Wesentlichen aus dem gestiegenen Eigenkapital aufgrund der deutlichen Steigerung des Jahresergebnisses.

Die Finanzanlagen enthalten im Wesentlichen die Beteiligungsbuchwerte der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, in Höhe von 181,8 Mio. Euro (Vorjahr: 181,8 Mio. Euro) und der Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, in Höhe von 40,3 Mio. Euro (Vorjahr: 41,3 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

Die Ausleihungen, Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 445,9 Mio. Euro (Vorjahr: 303,3 Mio. Euro) enthalten Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 312,5 Mio. Euro (Vorjahr: 268,1 Mio. Euro) sowie laufende Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnabführungen. In den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 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 5,9 Mio. Euro (Vorjahr: 23,0 Mio. Euro) ausgewiesen. Die in Vorjahren gebildeten aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge wurden im Geschäftsjahr aufgelöst, da diese Verlustvorträge durch Gewinne vollständig kompensiert wurden.

Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 63,6 % (Vorjahr: 60,8 %).

Die Rückstellungen sind im Geschäftsjahr auf 22,5 Mio. Euro (Vorjahr: 11,6 Mio. Euro) gestiegen und betreffen insbesondere Steuerrückstellungen sowie Personalarückstellungen für Prämienzusagen an eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Mitarbeitende von Konzernunternehmen.

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 200,3 Mio. Euro (Vorjahr: 208,9 Mio. Euro) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 48,8 Mio. Euro (Vorjahr: 50,0 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus der strategischen Ausrichtung des Finanzmanagements, mit dem Unternehmensfinanzierungen auf der obersten Konzerngesellschaft aufgenommen und zur Verwendung in den Konzernunternehmen eingesetzt werden.

## Finanzlage

Als Ziel für ein angemessenes Finanzmanagement stellt der Instone-Konzern über die Instone Real Estate Group SE jederzeit ausreichende liquide Mittel zur

Erfüllung des operativen und strategischen Finanzbedarfs der Konzerngesellschaften zur Verfügung. Als börsennotiertes Unternehmen berücksichtigt die Instone Real Estate Group SE im Finanzmanagement die Interessen von Aktionären und Banken. Im Interesse dieser Stakeholder stellt die Instone Real Estate Group SE ein nach eigenem Ermessen adäquates Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung sicher.

## Mitarbeiter

Zum Jahresende waren rund elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Instone Real Estate Group SE beschäftigt (Vorjahr: rund acht 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 Vorstandsgehälter und Aufsichtsratsvergütungen sowie für Zinsaufwendungen der Unternehmensfinanzierungen. Die Summe dieser Aufwendungen übersteigen die erzielbaren Umsatzerlöse.

Im Zuge einer Reorganisation wird die Gesellschaft voraussichtlich ab April 2022 weitere, bisher in der Tochtergesellschaft Instone Real Estate Development GmbH angesiedelte Mitarbeitende administrativer Zentralabteilungen aufnehmen und damit den Umfang der für den Instone-Konzern zu erbringenden Dienstleistungen weiter ausbauen. Es ist insofern von einer Steigerung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr auszugehen, der in etwa gleicher Größenordnung dann zusätzliche Personalkosten gegenüberstehen sollten.

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 2022 insgesamt von einem Rückgang der Erträge aus Ergebnisabführungen gegenüber dem Vorjahr ausgegangen werden. In der Summe der beschriebenen Effekte erwarten wir für das Geschäftsjahr 2022 ein Ergebnis nach Steuern deutlich unterhalb des Vorjahreswertes.



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

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

**► Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

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

## Risiko- und Chancenbericht

Das Risikomanagement von Instone Real Estate ist darauf ausgerichtet, die erfolgreiche Fortentwicklung und die Wirtschaftlichkeit der Gruppe langfristig zu sichern.

**Risikomanagementsystem**  TCFD-Risikomanagement

Als Risikomanagementsystem wird bei Instone Real Estate die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, unternehmerische Risiken frühzeitig zu erkennen und mit geeigneten Maßnahmen rechtzeitig gegenzusteuern. Dies soll die vorgegebenen Unternehmensziele und den künftigen Erfolg von Instone Real Estate sichern. Unerkannte und daher ungesteuerte sowie unbewältigte Risiken stellen ein hohes Gefährdungspotenzial für Instone Real Estate dar. Mit einem systematischen Risikomanagement wird das Gefährdungspotenzial verringert und werden der Fortbestand der Gesellschaft, der Erhalt von Arbeitsplätzen und die erfolgreiche Weiterentwicklung von Instone Real Estate gesichert.

Zu den zentralen Elementen des Risikomanagementsystems zählen der Einsatz einer Risikomanagement-Software, quartalsweise erfolgende Risikoidentifikationen, ein engmaschiges datenbankgestütztes Projektcontrolling, regelmäßig stattfindende Besprechungen, interne Genehmigungsprozesse für jegliche weitreichende Entscheidungen, das Interne Kontrollsystem (IKS) und das Vieraugenprinzip. Die Befugnisse für die einzelnen Entscheidungsebenen werden in den internen Richtlinien eindeutig geregelt. Instone Real Estate beurteilt identifizierte Chancen hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die geplanten Ergebnisgrößen im Rahmen bestehender Planungs- und Controllingprozesse. Dabei werden Chancen in einem vom Risikomanagementsystem der Instone Real Estate separat ablaufenden Prozess betrachtet und dokumentiert.

Gemeinsam mit unternehmensunabhängigen Partnern arbeiten wir kontinuierlich daran, das Risikomanagementsystem zu optimieren. Instone Real Estate unterliegt als eine an der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) gelistete Aktiengesellschaft den entsprechenden regulatorischen Rahmenbedingungen. Infolgedessen sind Vorstand und Aufsichtsrat auch jährlich zur Abgabe einer Erklärung verpflichtet, in welchem Umfang die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) beachtet werden. Alle anwendbaren internen Richtlinien, Geschäftsordnungen und Maßnahmen, die einen konzernweit standardisierten und strukturierten Ansatz für das Risikomanagement sichern sollen, werden regelmäßig intern überprüft. So haben wir zum Beispiel die Evaluation aller anwendbaren internen Vorschriften auch 2021 weitergeführt. Dieser Überprüfungs- und Evaluationsprozess ist ein fortlaufender kontinuierlicher Prozess. 2021 haben wir im Rahmen dessen einige Richtlinien des Unternehmens komplett überarbeitet. [GRI 2-9](#)

**Verantwortlichkeit**

Organisatorisch ist das Risikomanagement ein Teilbereich des Controllings und unmittelbar beim Vorstand angesiedelt, der die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem trägt. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Darüber hinaus verabschiedet er die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Erkenntnisse des Risikomanagementsystems. Im Interesse der wesentlichen Stakeholder wie Aktionäre, Kunden, Mitarbeitende, Lieferanten und Kapitalgeber verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie, die auch die Nachhaltigkeit unseres Handelns berücksichtigt.

Die Führungskräfte der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation, Steuerung und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Jeder Beschäftigte von Instone Real Estate ist dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortungsvoll umzugehen.



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

#### ► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Risikomanagementprozess

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses koordiniert das Risikomanagement die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken. Es konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Somit wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken im Unternehmen beziehungsweise im Unternehmensumfeld systematisch und rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Das Risikomanagementsystem von Instone Real Estate stellt unseres Erachtens die frühzeitige Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher. Dies umfasst insbesondere auch Risiken, die über die im Controlling verarbeiteten finanziellen Risiken hinaus existieren, und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte, die die Reputation des Unternehmens gefährden können. Projektrisiken werden insbesondere im Rahmen der Prozesse des Projektcontrollings identifiziert und bewertet. Das Projektcontrolling nutzt eine zentrale datenbankgestützte Software, deren Daten und Auswertungen zu engmaschigen Abstimmungen in Bezug auf Projektstände und potenzielle Risiken – sowohl auf Projekt- als auch auf Unternehmensebene – genutzt werden. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert beziehungsweise die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Dabei werden Umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer bundesweit agierenden Mitarbeitenden einbezogen.

## Risikobewertung

Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren beziehungsweise aktualisieren die Risikoverantwortlichen mit ihren Mitarbeitenden 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

möglichen 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 und nach Auswirkung der umgesetzten und wirksamen Maßnahmen erfasst. Ziel ist es, jedes Risiko mithilfe von Maßnahmen zu steuern. Gegenmaßnahmen dienen dazu, Risiken zu vermeiden, zu vermindern oder zu überwälzen. Als wesentliche Einzelrisiken werden Nettorisiken bewertet, wenn diese eine gravierende Auswirkung und mindestens eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit aufweisen.

TABELLE 052

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**

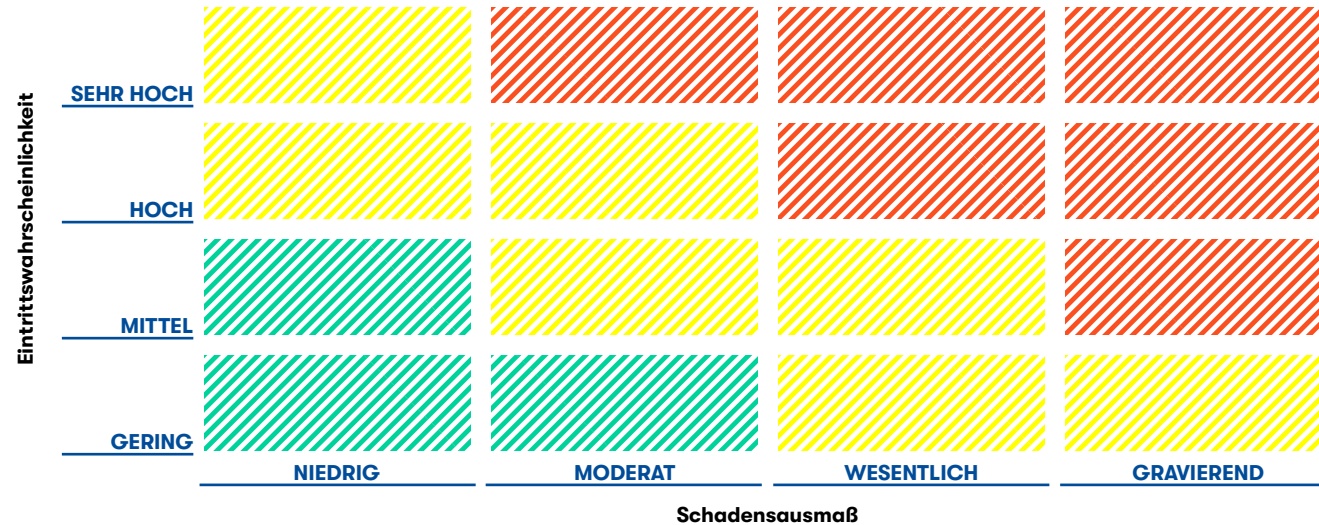
**Vergütungsbericht**

**Sonstige Informationen**



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

**Risiko-Bewertungsmatrix**



**Überwachung des Risikomanagementsystems**

Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung, insbesondere auch der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen beziehungsweise im Instone-Konzern. In der Risikomanagementrichtlinie werden die Kernelemente des Risikomanagementsystems beschrieben sowie die Zuständigkeiten definiert. Diese wird bei Bedarf fortlaufend angepasst. Grundlegende und koordinierende Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem werden dem Risikomanagement-Komitee übertragen. In die Zuständigkeit des Risikomanagement-Komitees fallen unter anderem:

→ Dokumentation und Kommunikation der Regeln für den Risikomanagementprozess bei Instone Real Estate

- Definition, fortlaufende Ermittlung und Prüfung der Risikotragfähigkeit des Unternehmens
- Weiterentwicklung der bestehenden Regelungen zum Risikomanagement
- Anlaufstelle für alle Grundsatzfragen zum Risikomanagement bei Instone Real Estate
- Kritische Hinterfragung der gemeldeten Risikosituation sowie Diskussion und kritische Reflexion bei Unklarheiten bezüglich gemeldeter beziehungsweise nicht gemeldeter Risiken
- Diskussion, Koordination und Nachverfolgung von Gegensteuerungsmaßnahmen

## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

#### ► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

→ Berichterstattung an den Vorstand über die wesentlichen Risiken und deren Entwicklung

Das Risikomanagement-Komitee tagt mindestens einmal im Quartal. 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 Interne Kontrollsystem (IKS) ist als Teilbereich des Risikomanagementsystems mit diesem verknüpft. Das IKS regelt die Vermeidung beziehungsweise Einschränkung von Risiken mithilfe von Kontrollmaßnahmen. Dadurch werden die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung gesichert und die Einhaltung von maßgeblichen rechtlichen Vorschriften für das Unternehmen gewährleistet. Des Weiteren werden Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit sichergestellt. Dabei liegt der Fokus auf der Verhinderung und dem Erkennen von Vermögensschädigungen sowie dem Schutz des eigenen Vermögens.

Das IKS liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands. Der Vorstand ist für die Einrichtung, Überwachung, Wirksamkeitsprüfung und Weiterentwicklung verantwortlich.

Ziel des rechnungslegungsbezogenen IKS im Sinne der einschlägigen Vorschriften ist es, die gesetzestreu und ordnungsgemäße Finanzberichterstattung zu gewährleisten. 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. Instone Real Estate verfügt über ein Berechtigungskonzept, das an das jeweilige Stellenprofil der Mitarbeitenden angepasst ist.

### Interne Revision

Die interne Revision erstellt jährlich auf Basis einer Analyse aller wesentlichen Geschäftsprozesse einen risikoorientierten Prüfungsplan. Nach Genehmigung durch den Vorstand prüft die interne Revision selbstständig und unabhängig, ob die gesetzlichen Anforderungen und konzernweiten Richtlinien für das Kontrollsystem eingehalten werden. Dadurch werden die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems bewertet sowie mögliche Optimierungspotenziale zur Risikominimierung in der Prozessdurchführung und im Kontrollumfeld aufgezeigt. Die einzelnen Prüfungsberichte werden dem Vorstand sowie der geprüften Unternehmenseinheit zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht es dem Vorstand, zeitnah Prozessanpassungen vorzunehmen und das bereits installierte IKS weiterzuentwickeln. Die Umsetzung der gemeinsam beschlossenen Maßnahmen ist ebenfalls Gegenstand von Nachschauprüfungen. Der Vorstand und der Prüfungsausschuss erhalten jährlich einen Jahresbericht der internen Revision. [🔗 GRI 205-1](#)





## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

#### ► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Wesentliche Änderungen am Risikomanagementsystem im Geschäftsjahr 2021

Um der Neuregelung des IDW PS 340 n. F., der die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems durch die Wirtschaftsprüfer beschreibt, Rechnung zu tragen, hat Instone Real Estate ihr Risikomanagementsystem entsprechend den neuen Anforderungen angepasst. Änderungen umfassen unter anderem:

- Aufgrund der steigenden Anforderung eines Maßnahmenmanagements wurde im Geschäftsjahr 2021 die Brutto- und Nettobewertung im Risikomanagement eingeführt. Dadurch werden Maßnahmeneffekte deutlich.
- Des Weiteren ist die Übersicht über die Maßnahmen zu den Top-Risiken ein Bestandteil des quartalsweisen Reportings, um die Angemessenheit und Wirksamkeit der Maßnahmen hinreichend nachzuverfolgen.
- Die Bewertung der potenziellen Brutto- und Nettorisiken erfolgt im Ist- und Folgejahr und jeweils zum 30. September inklusive der drei Folgejahre.
- Ein Risikotragfähigkeitskonzept wurde implementiert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde außerdem das Risikomanagement im Controlling implementiert. Dadurch sollen Synergieeffekte geschaffen und ein einheitliches Gesamtrisikoinventar erzeugt werden. Die Änderungen am RMS auf Basis erfolgter Analysen im Vergleich zum Vorjahr führen zu keinen wesentlichen Darstellungs- und/oder Bewertungseffekten.

### Risikotragfähigkeit

Innerhalb des Risikomanagements stellt die Sicherstellung der Risikotragfähigkeit ein wesentliches Ziel bei Instone Real Estate dar. Die Beurteilung des betrieblichen Gesamtrisikos durch Risikoaggregation ermöglicht eine Aussage darüber, ob das Risikodeckungspotenzial eines Unternehmens ausreicht, um alle Risiken auch künftig decken zu können. Als Risikogesamtposition wird jenes Risikomaß bezeichnet, das sich über die Aggregation aller quantitativen und qualitativen EBT- und Liquiditätsrisiken ergibt.

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 EBT (EAT) bilden das IFRS-Eigenkapital beziehungsweise aufseiten der Liquidität die freien liquiden Mittel inklusive vertraglich zugesicherter Kreditlinien.

Als Risikogesamtposition wird jenes Risikomaß bezeichnet, welches sich über die Aggregation aller quantitativen Risikobewertungen im Risikoinventar nach ihrer EBT- und Liquiditätsauswirkung ergibt. Die Risikogesamtposition EBT wird anschließend auf eine Risikogesamtposition EAT umgerechnet

Die Betrachtung der Risikotragfähigkeit im zeitlichen Verlauf erfolgt kumulativ.

### Aktuelle Risikoeinschätzung

Risiken werden nach dem Ampelsystem gemäß ihren Erwartungswerten in die Bereiche Rot, Gelb und Grün eingeteilt [≡ Seite 146](#). Der Erwartungswert ermittelt sich aus der Eintrittswahrscheinlichkeit multipliziert mit dem Schadensausmaß.

Nachstehend werden die Hauptrisikokategorien und deren Risikosubkategorien von Instone Real Estate in einer komprimierten Risikoeinschätzung näher erläutert. Die Beschreibung erfolgt aufbauend auf der Risikoinventur zum 31. Dezember 2021. Die größten Risiken der Risikosubkategorien werden explizit in den Beschreibungen erwähnt. Risikosubkategorien werden in „relevant“ und „nicht relevant“ eingeteilt. Risikosubkategorien werden als relevant bewertet, wenn diese einen Anteil von mehr als 5 % an der bewerteten Gesamtrisikolage haben oder sich mindestens ein Risiko im Bereich „wesentlich“ oder „gravierend“ befindet.

Instone Real Estate hat zum 31. Dezember 2021 keine wesentlichen Einzelrisiken identifiziert. Als wesentliche Einzelrisiken werden Risiken bewertet, wenn diese eine gravierende Auswirkung und mindestens eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit haben.

Die Risikosituation hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verändert. Trotz der Corona-Pandemie wurden keine neuen Risiken dokumentiert, die auf der pandemischen Lage im Jahr 2021 beruhen. Vereinzelt mussten Risiken neu bewertet werden. Die Risikosubkategorien „Globale/nationale Wirtschaft“, „Steuern“ und „Zinsen“ werden nun im Vergleich zum Vorjahr als nicht relevant bewertet.



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

#### ► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Allgemeine Unternehmensrisiken TCFD-Risikomanagement

### Globale/nationale Wirtschaft


Instone Real Estate ist vom deutschen Wohnimmobilienmarkt abhängig, der von verschiedenen makroökonomischen und allgemeinen Faktoren wie der wirtschaftlichen, demografischen und politischen Entwicklung beeinflusst wird. Die aktuell bestehende Corona-Pandemie hat in Europa für 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 geringeren Pro-Kopf-Kaufkraft und einer zunehmenden wirtschaftlichen Unsicherheit führen. Solche Faktoren können die Nachfrage nach Wohnimmobilien erheblich verringern oder verzögern. Außerdem könnten sich in den Schlüsselmärkten von Instone Real Estate demografische und sozioökonomische Trends erheblich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien auswirken. Obwohl die Bevölkerung in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands von 2008 bis 2021 infolge der zunehmenden Urbanisierung und einer in Deutschland generell wachsenden Bevölkerung zugenommen hat, kann sich dieser Trend auch umkehren oder zumindest verlangsamen.

2021 hat sich dieser Trend nicht umgekehrt, es war jedoch eine deutlich geringere Zuwanderung aus dem Ausland zu verzeichnen. Ohne Berücksichtigung der Zuwanderung ist in Deutschland von einer Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung auszugehen. Geringere Zuwanderungsraten sowie eine alternde Bevölkerung, die den Urbanisierungstrend abbremst, könnten die Nachfrage, insbesondere in den Schlüsselmärkten von Instone Real Estate, verringern. Jedoch konnte Instone Real Estate anhand ihrer Verkaufszahlen im Geschäftsjahr 2021 keine grundsätzliche Reduzierung, sondern lediglich einen Verschiebungseffekt bei der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum registrieren.

Um auf mögliche Veränderungen des Markts besser reagieren zu können, hat sich Instone Real Estate breit aufgestellt. Instone Real Estate ist in den Core-Städten Deutschlands vertreten und bietet dort sowie in prosperierenden mittelgroßen Städten Immobilien in verschiedenen Preissegmenten vom

öffentlich geförderten bis zum gehobenen Wohnungsbau an. Das Projektportfolio beinhaltet sowohl Neubauprojekte als auch die Sanierung von denkmalgeschützten Objekten. Die Projekte werden in verschiedene Bauabschnitte unterteilt; so kann abschnittsweise auf die Anforderungen des Marktes reagiert werden. Auch im Vertrieb werden verschiedene Kundengruppen bedient, wie zum Beispiel Eigennutzer, Kapitalanleger und institutionelle Investoren. Aufgrund dieser Diversifikation und der weiteren Maßnahmen wird die Auswirkung des verbleibenden Risikos, das sich aus der globalen und nationalen Wirtschaft ergibt, als nicht relevant eingeschätzt.

### Geschäftsspezifische regulatorische Risiken

Die Immobilienbranche unterliegt diversen gesetzlichen Rahmenbedingungen  Seite 34 f. Änderungen in diesem Bereich können zu Nachteilen für die Immobilienbranche und somit für Instone Real Estate führen. Dies können unter anderem Gesetzesänderungen oder Anpassungen von Vorschriften im Bereich der Bauausführung, wie zum Beispiel die Energieeinsparverordnung, genauso wie regulatorische Eingriffe in den Immobilienmarkt, wie zum Beispiel durch Mietpreisbremsen oder Quoten für geförderten Wohnungsbau, sein.

Aufgrund der politischen Brisanz beim Thema Wohnen greifen Städte und Kommunen inzwischen verstärkt in das Bebauungsplanverfahren ein. Im Rahmen der Bauleitplanung gehören die städtebaulichen Verträge in vielen Gemeinden zu einem häufig eingesetzten Instrument. Instone Real Estate könnte 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. Diese wiederum könnten zu finanziellen Verlusten und Verzögerungen bei der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten führen und negativ auf die Marke Instone Real Estate einwirken.

Instone Real Estate engagiert sich in Interessenvertretungen der Immobilienwirtschaft, wie dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), um sich mit der langjährigen Erfahrung aus den unterschiedlichsten Projekten einzubringen. Des Weiteren überprüfen wir bereits bei der Akquisition von Grundstücken eventuelle regulatorische Anpassungsrisiken und berücksichtigen dies dann im Vertrag oder bei der Kaufpreisfindung.



**Unser Unternehmen****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 der möglichen gravierenden Auswirkungen von regulatorischen Risiken und da diese während der Projektlaufzeit nicht vollständig auszuschließen sind, bewertet Instone Real Estate diese als relevant.

**Marktentwicklungen**

Zum 31. Dezember 2021 befanden sich circa 91 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungsräumen und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart) und rund 9 % in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten. Die positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen sind unserer Ansicht nach wesentliche Faktoren des aktuell attraktiven Immobilienmarkts. In den vergangenen Jahren war eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren und Großstädten zu beobachten, obwohl eine Abflachung der Bevölkerungsentwicklung in den A-Städten zu verzeichnen ist. Sollte sich eine Veränderung des Zuwachses in den Ballungszentren einstellen, so wäre dies ein Risiko für die Kernmärkte von Instone Real Estate. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, prüft Instone Real Estate auch Projektchancen außerhalb der Core-Städte. Mit der Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH werden das Geschäftsfeld im Bereich bezahlbares Wohnen, die damit erreichbare Zielgruppe sowie die potenziellen Projektstandorte in den Ballungsräumen und darüber hinaus (vor allem an sogenannten B-Standorten) deutlich erweitert. Wir beobachten intensiv die Marktentwicklung sowie die Angebots- und Nachfragesituation, um auf mögliche Veränderungen reagieren zu können. Instone Real Estate geht derzeit davon aus, dass die dynamischen Verkaufspreissteigerungen der letzten Jahre aufgrund der Corona-Pandemie in den nächsten Monaten geringer ausfallen werden. Wir beobachten die Marktentwicklung intensiv, um auf mögliche Veränderungen reagieren zu können. [GRI 202](#)

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

**Personal**

Die Gesundheitsrisiken aus der Corona-Pandemie sind nach wie vor für Instone Real Estate relevant und könnten wichtige Mitarbeitende gleichzeitig und längerfristig erkranken lassen. Instone Real Estate hat frühzeitig auf die Corona-

Pandemie reagiert und zum Schutz der Mitarbeitenden und Auftragnehmer entsprechende Hygiene- und Schutzmaßnahmen in ihren Niederlassungen und auf ihren Baustellen eingeführt sowie die Maßnahmen aus dem Vorjahr ergänzt. So haben wir frühzeitig ein 3G-Konzept etabliert und bieten unseren Beschäftigten umfangreiche Testmöglichkeiten an. Durch die eingeleiteten Maßnahmen bieten wir unseren Mitarbeitenden ein möglichst sicheres Arbeitsumfeld. Dadurch konnte auch im Geschäftsjahr 2021 gewährleistet werden, dass es zu keinen wesentlichen Betriebsausfällen in unseren Niederlassungen oder auf unseren Baustellen kam.

Schon seit Jahren prägt der Fachkräftemangel den Arbeitsmarkt entscheidend. Durch verschiedene Einflussfaktoren wie den demografischen Wandel, die Globalisierung und auch die Digitalisierung verändern sich die Anforderungen an potenzielle Mitarbeitende dynamisch. Um sich dieser Herausforderung zu stellen, hat es sich Instone Real Estate zur Aufgabe gemacht, sowohl die interne als auch die externe Nachwuchsförderung weiter auszubauen. Dabei werden weiter individualisierte Konzepte verfolgt, die langfristig Bedarfe bedienen.

Die Nachwuchsförderung ist eine zentrale Thematik im Recruiting, um die mittel- und langfristigen Bedarfe adäquat besetzen zu können. Dabei lag der Fokus 2021 auf dem Ausbau der Social-Media-Kanäle sowie der Platzierung von Instone Real Estate an Universitäten. Formate des Bewerbertrainings und Speeddatings an Hochschulen wurden etabliert und werden auch für das kommende Jahr ein wesentlicher Bestandteil im Hochschulmarketing sein. Um zukünftig das Wissenstransfermanagement nachhaltig zu gewährleisten und zu optimieren, wurde verstärkt auf den Baustein der Nachwuchsförderung gesetzt. So werden zum Beispiel die Berufsausbildung gestärkt und der bewährte Weg in Form des dualen Studiums fortgeführt. Für die Zielgruppe der Absolventen wurde ein individualisiertes und maßgeschneidertes Traineeprogramm im kaufmännischen Bereich konzipiert.

Unsere Mitarbeitenden sind das Aushängeschild für den gesamten Konzern und unser Bindeglied zu unseren Kunden und Geschäftspartnern. Indem wir ganz bewusst qualifiziertes Personal ins Visier nehmen und weiterentwickeln, können wir Mitarbeitende mit hervorragender Ausbildung mit den Positionen betrauen, die am besten zu ihrem Profil passen. Dadurch können wir das Image der Marke Instone Real Estate nach unserer Einschätzung bestmöglich fördern und ausreichend qualifiziertes Personal an uns binden.



## Unser Unternehmen

### 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 der schlanken Unternehmensstruktur ist es nicht auszuschließen, dass Instone Real Estate über Positionen mit einem speziellen und individuellen Fachwissen verfügt, die aufgrund von Abwesenheiten, wie zum Beispiel Krankheit, Kündigung oder Urlaub, unbesetzt sein könnten. Dies könnte in gewissen Situationen zu einem Risiko führen. Instone Real Estate versucht mithilfe von Neueinstellungen und Vertretungsregelungen, teilweise auch durch externe Partner, diesem Risiko entgegenzusteuern. Wir fördern den Austausch unter den Kolleginnen und Kollegen, um solches Fach- und Sachverhaltswissen auf mehrere Personen zu verteilen.

Instone Real Estate konnte im Jahr 2021 ihre Mitarbeiterzahl steigern und sieht sich so für das weitere Unternehmenswachstum und eine eventuelle Mitarbeiterfluktuation gut aufgestellt.

Insgesamt schätzen wir die Auswirkungen aus den Personalrisiken trotz der umgesetzten Maßnahmen als relevant ein.

### Kundenzufriedenheit/-nachfrage

Der Wohnimmobilienmarkt, der von Instone Real Estate bedient wird, unterliegt veränderlichen Trends, Nachfragen und Präferenzen der Kunden. Diese Parameter können sich während der mehrere Jahre dauernden Projektentwicklung verändern und entziehen sich größtenteils dem Einfluss von Instone Real Estate. So entwickeln die anvisierten Käuferkreise möglicherweise Vorlieben für andere Mikrostandorte, Nachbarschaften, spezielle Objektdesigns, wie Mehrfamilienhäuser, Mikro-Einfamilienanlagen oder frei stehende Häuser, oder werden in anderer Weise von makroökonomischen, sozioökonomischen oder Beschäftigungstrends beeinflusst, die zu einer Konzentration der Nachfrage in bestimmten Gebieten führen.

Instone Real Estate sieht sich in der Lage, solche Entwicklungen rechtzeitig zu identifizieren und zu analysieren sowie ihre bestehenden oder geplanten Entwicklungsprojekte rechtzeitig so anzupassen, dass sie die entsprechenden Kundenpräferenzen aufgreifen. Um Kundenpräferenzen zu identifizieren, nutzen wir unser Netzwerk mit verschiedenen Marktakteuren wie Makler und Forschungsinstitute und führen darüber hinaus bei unseren Kunden, nach Übergabe der Immobilie, eine Kundenbefragung durch. Des Weiteren nutzen wir die Vorvermarktungsquote als Instrument, um die Projekte im Markt anzubieten und die Kundenresonanz zu analysieren und so vor Baubeginn

eventuelle Anpassungen im Konzept umsetzen zu können. Mit jahrelanger Erfahrung und mehreren involvierten Schlüsselpersonen in jedem Entscheidungsprozess versuchen wir dem Risiko entgegenzusteuern. Mit der neuen Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH werden das Produktportfolio und die Bandbreite der angesprochenen Zielgruppe deutlich erweitert. Dies wirkt sich auch auf die Erweiterung der potenziellen Projektstandorte aus. Wir bewerten die Auswirkungen aus diesem Risiko trotz der etablierten Maßnahmen als relevant.

### Reputation

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

Der Ruf von Instone Real Estate kann durch eine Reihe von Faktoren und Ereignissen geschädigt werden, auf die Instone Real Estate möglicherweise keinen Einfluss hat. Dazu zählen zum Beispiel unethische oder illegale Verhaltensweisen von Mitarbeitenden oder Geschäftspartnern, Arbeitsbedingungen, Zwischenfälle auf Baustellen, umfassende oder erhebliche Baumängel und damit zusammenhängende Schadensersatzansprüche, die Unfähigkeit, die von Kunden nachgefragten Leistungen zu erbringen, negative Berichterstattung in den (sozialen) Medien sowie drohende oder tatsächliche Rechtsstreitigkeiten. Des Weiteren können die Diskussionen um regulatorische Themen wie zum Beispiel die Bezahlbarkeit von Wohnraum und den Mietendeckel oder zu Nachhaltigkeitsthemen die Reputation von Instone Real Estate beeinflussen.

Zudem könnten Instone Real Estate 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.

Instone Real Estate hat, unter Einbindung von externen Partnern, eine Kommunikationsstrategie und Umsetzungsmaßnahmen für verschiedene mögliche Ereignisse abgestimmt und weiterentwickelt. Die Berichterstattung in den (sozialen) Medien wird fortlaufend beobachtet, um kurzfristig auf entsprechende Berichte reagieren zu können.



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

#### ► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

Durch fehlerhafte beziehungsweise mangelhafte Kommunikation mit dem Kapitalmarkt (Analysten und Investoren) könnte Instone Real Estate riskieren, die Erwartungen des Kapitalmarkts zu verfehlen. Dadurch kann ein nachhaltiger Reputationsverlust entstehen, der sich auf die Bewertung des Unternehmens auswirken könnte.

Durch regelmäßige Abstimmungen der Fachabteilungen verfolgen wir das Ziel, jederzeit über die aktuelle Geschäfts- und Marktentwicklung innerhalb des Konzerns informiert zu sein. Diese Informationspolitik bildet die Basis für die externe Kommunikation. Mit dem Kapitalmarkt (Investoren und Analysten) findet ein kontinuierlicher Austausch statt.

Trotz der etablierten Risikokommunikation schätzt Instone Real Estate die Auswirkung aus dem Risiko bezüglich möglicher Reputationsschäden als relevant ein.

#### Nachhaltigkeitsstrategie TCFD-Risikomanagement

Ab dem Berichtsjahr 2022 gilt für alle großen Finanzmarktteilnehmer eine Berichtspflicht im Rahmen der EU-Taxonomie, jedoch für 2022 zunächst nur zu den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. In diesem Bereich können bislang noch unbekannt Risiken liegen, da die exakten Kriterien zur Bewertung aktuell noch politisch verhandelt werden und kurzfristige Änderungen in der Gesetzgebung vor allem vor dem Hintergrund der Einhaltung des Pariser Klimaabkommens auf bundespolitischer Ebene eintreten können. Der entsprechende Gesetzgebungsprozess wird kontinuierlich von Instone Real Estate beobachtet. Instone Real Estate ist noch nicht berichtspflichtig.

Ein relevanter Anteil der zukünftigen Preissteigerungen verschiedener CO<sub>2</sub>-intensiver Baustoffe korreliert voraussichtlich mit ihrer CO<sub>2</sub>-Intensität. Durch den Einsatz diverserer und alternativer Baustoffe könnten zukünftige Preissteigerungen abgefedert werden. Die Energiekosten auf den Baustellen werden sich nach aktuellen Schätzungen bis 2025 um etwa voraussichtlich bis zu 49 % erhöhen, sodass ein erwarteter Preisanstieg für Energiekosten zu erwarten ist. Hier beabsichtigt Instone, aktiv nach alternativen Lösungen zu suchen.

Im Finanzmarkt sind bereits unterschiedliche Entwicklungen zu erkennen. Zum einen werden durch Investoren bereits Klima-Stresstests durchgeführt, zum anderen kann eine Veränderung des Investitionsverhaltens beobachtet werden, das klimabewusste Entscheidungen unterstützt, solange sie einen gesetzten Kostenrahmen/Rentabilitätsrahmen nicht überschreiten. Für die Zukunft geht Instone Real Estate von einer konsequenten Zunahme eines klimabewussten Investitionsverhaltens aus.

Die Risiken der Risikosubkategorie Nachhaltigkeitsstrategie werden mittelfristig von Instone Real Estate als nicht relevant angesehen.

### Wettbewerb

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist sehr wettbewerbsintensiv. Dieser Wettbewerb betrifft die gesamte Wertschöpfungskette der Entwicklungstätigkeiten von Instone Real Estate. Er geht insbesondere von lokalen Immobilienentwicklern aus, die über eine sehr gute Vernetzung und Spezialkenntnisse in diesen Märkten verfügen. Darüber hinaus gibt es weitere deutschlandweit agierende große Wettbewerber, die in den gleichen Regionen und Städten tätig sind, in denen auch Instone Real Estate vertreten ist. Unserer Ansicht nach konkurriert Instone Real Estate mit diesen Wohnimmobilienentwicklern um den Erwerb attraktiver Entwicklungsgrundstücke, die üblicherweise nur begrenzt zur Verfügung stehen und stark nachgefragt sind.

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

Die Auswirkung aus dem Risiko des zunehmenden Wettbewerbsdrucks wird trotz der erfolgreich umgesetzten Strategie als relevant angesehen.



## Unser Unternehmen

### 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



## Compliance und Datenschutz

Auf die Immobilien- und Baubranche wirken diverse Gesetze und Rechtsvorschriften, die sich unter anderem auf die Bekämpfung von Schwarzarbeit, Bestechung, Bestechlichkeit und Geldwäsche, auf die Einhaltung von kartell- und datenschutzrechtlichen Vorgaben sowie auf die Zahlung des Mindestlohns beziehen. Daneben unterliegt Instone Real Estate als börsennotierte Gesellschaft einer Vielzahl von kapitalmarktrechtlichen Regeln, deren Einhaltung gesetzlich vorgeschrieben ist. Instone Real Estate ist davon abhängig, dass alle Mitarbeitenden die einschlägigen Gesetze und die von Instone Real

Estate verabschiedeten Compliance-Richtlinien befolgen. Die internen konzernweit geltenden Compliance-Richtlinien und Verfahren zum weiteren Ausbau der Compliance werden stets aktuell gehalten und bei Bedarf überarbeitet. Alle Mitarbeitenden und Geschäftspartner von Instone Real Estate sind dazu verpflichtet, den Code of Conduct (Verhaltenskodex) einzuhalten.

Mithilfe unserer im Compliance- beziehungsweise Risikomanagement eingesetzten Verfahren und Überwachungsmechanismen wollen wir Gesetzesverstöße oder unethisches Verhalten, einschließlich Korruption, aufdecken und verhindern und zudem gewährleisten, dass auch unsere unternehmensinternen



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

#### ► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

#### Vergütungsbericht

#### Sonstige Informationen

Vorgaben von den Mitarbeitenden von Instone Real Estate beachtet werden. Instone Real Estate arbeitet stetig daran, das Compliance-Management-System zu verbessern und allen Beschäftigten unterstützende Informationen zur Verfügung zu stellen. Ein anonymes Hinweisgebersystem steht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Dritten wie Kunden oder Geschäftspartnern zur Verfügung, um Missstände zu berichten.

Compliance ist bei Instone Real Estate organisatorisch in der Konzernrechtsabteilung der Instone Real Estate Group SE angesiedelt, dessen Leiter unmittelbar an den Finanzvorstand berichtet. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats befasst sich ebenfalls mit dem Thema Compliance und berichtet darüber an den Aufsichtsrat. Instone Real Estate hat zudem ein Compliance-Komitee eingerichtet, das sich turnusmäßig und anlassbezogen mit compliancerelevanten Themen, darunter auch die kontinuierliche Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems, befasst.

Im Geschäftsjahr 2021 bestanden keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- oder Monopolbildung. Des Weiteren gab es keine Hinweise auf Compliance-Verstöße bei Instone Real Estate. Ungeachtet dessen geht Instone Real Estate Compliance-Verdachtsfällen sorgfältig nach und reagiert darauf. Instone Real Estate sind aktuell keine Korruptionsvorwürfe bekannt, sodass aus diesem Bereich keine Risiken hervorgingen. [GRI 205, 205-3, 206-1](#)

Auf Basis der am 24. Mai 2016 in Kraft getretenen und seit dem 25. Mai 2018 anzuwendenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind neue Regeln zum Thema Datenschutz zu beachten. Die Sanktionen bei Nichtbeachtung sind erheblich. Instone Real Estate hat einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt, der allen Mitarbeitenden als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Instone Real Estate schult ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jährlich und stellt Informationsmaterial des externen Datenschutzbeauftragten zur Verfügung. Die IT-Landschaft von Instone Real Estate ist an die aktuelle Gesetzgebung angepasst. Die technisch-organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Daten werden regelmäßig auf Aktualität überprüft und bieten wenig Angriffsfläche. Eine mögliche Datenpanne oder die Nichteinhaltung hätten erhebliche Konsequenzen. [GRI 417-2, 417-3, 418, 418-1](#)

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

Aufgrund der möglichen Illiquidität von einem unserer Bankpartner kann Guthaben außerhalb der Einlagensicherung gefährdet sein und bestehende Finanzierungen können möglicherweise nicht fortgeführt werden. Dies würde zu einem möglichen Liquiditätsengpass führen, Neuakquisitionen könnten nicht erfolgen oder sogar Verbindlichkeiten nicht bedient werden.

Des Weiteren können sich aufgrund von Zinsänderungen die bisherigen Finanzierungsbedingungen verschlechtern, sodass bestehende Finanzierungen teurer werden oder neue Finanzierungen nur zu schlechteren Konditionen abgeschlossen werden können.

Instone Real Estate besitzt eine Finanzrisikorichtlinie, in der das Konzept und die Struktur der Bankenauswahl vorgegeben sind. Finanzgeschäfte dürfen nur mit vorheriger Genehmigung des Vorstands und nur mit zuvor festgelegten Bankpartnern abgeschlossen werden. Zur Bonitätsbeurteilung orientiert sich Instone Real Estate an den allgemeinen Marktbeobachtungen über die individuellen Kreditinstitute und überprüft in gegebenen Fällen potenzielle Ausfallrisiken. Wir sehen die möglichen Auswirkungen des Risikos als relevant an.

### Finanzierungsstruktur

Grundsätzlich sind in den Unternehmensfinanzierungsverträgen Financial Covenants vereinbart. Eine Nichteinhaltung der Financial Covenants birgt gegebenenfalls die Risiken des Anstiegs der Finanzierungsbedingungen sowie von außerordentlichen Kündigungen der Finanzierungen. Eine Kündigung der Finanzierung würde deren Rückführung auslösen. Im Falle von Kündigungen und von damit einhergehenden vorzeitigen Rückführungen der Finanzierungen wären Refinanzierungen gegebenenfalls nur zu schlechteren Konditionen umsetzbar. Die Covenants-Vorgaben werden von Instone Real Estate kontinuierlich überwacht und prognostiziert. Instone Real Estate ist der Ansicht, dass im Bereich der Covenants komfortable Spielräume vorhanden sind.

Aufgrund der kontinuierlichen Überwachung ist die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos der Verletzung eines Financial Covenants sehr gering. Auch für die Zukunft liegen aufgrund der Unternehmensplanung keine Erkenntnisse vor,



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

#### ► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

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.

### Rechnungswesen

Eine Nichtbeachtung gesetzlicher und interner Regelungen kann einen fehlerhaften Quartals-, Konzern- oder Jahresabschluss zur Folge haben. Weitere zu erfüllende Anforderungen können unter anderem aus dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) resultieren.

Instone Real Estate besitzt, bezogen auf den Rechnungslegungsprozess, ein Internes Kontrollsystem (IKS) [☰ Seite 147](#). Das IKS soll mögliche Risiken unbeabsichtigter Nichtbeachtung auf ein Minimum reduzieren.

Instone Real Estate sieht die möglichen Auswirkungen aus diesen Risiken im Bereich Rechnungswesen aufgrund des etablierten Systems als nicht relevant an.

### Liquidität

Anhand einer laufenden Aktualisierung der Liquiditätsprognose wird die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens permanent überwacht. Die Liquiditätsprognose strukturiert erwartete Cashflows in monatlichen Zeitfenstern nach ihrer Herkunftsart, wodurch Risikohöhe und Wahrscheinlichkeit zielgerichtet identifiziert und quantifiziert werden können. Für übergeordnete Cashflows liefern die jeweiligen Fachabteilungen Planwerte. Mithilfe von Szenarioanalysen können die Belastbarkeit und Realisierbarkeit von Investitionsvorhaben oder von strategischen Managemententscheidungen im Gesamtkontext der unternehmensweiten Liquiditätsprognose analysiert werden.

Zur Gewährleistung einer stabilen Liquiditätsausstattung hat jede Gesellschaft eine Mindestliquidität vorzuhalten. Für Projekte werden, sofern wirtschaftlich sinnvoll, grundsätzlich Fremdfinanzierungen abgeschlossen.

Im gesamten Geschäftsjahr standen ausreichend flüssige Mittel zur Verfügung.

Es sind keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erkennen lassen. Instone Real Estate sieht die möglichen Auswirkungen der Liquiditätsrisiken trotz der eingeführten Prozesse aufgrund der gravierenden Auswirkung als relevant an.

### Steuern

Aus den regelmäßig erfolgenden Betriebsprüfungen können sich steuerliche Risiken ergeben, die bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen könnten. Die Prüfungshandlungen für die Jahre 2011 bis 2013 von Instone Real Estate sind abgeschlossen.

Die derzeitige steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 2014 bis 2016 von Instone Real Estate wird voraussichtlich im Mai 2022 beendet. Ab März 2022 beginnt die steuerliche Betriebsprüfung der Instone-Gesellschaften für die Veranlagungszeiträume 2017 bis 2019. Die Basis für die konservativ vorgenommene Steuerdeklaration liefert das Rechnungswesen, das über das beschriebene IKS verfügt. Das IKS hat zum Ziel, die Richtigkeit der Angaben sicherzustellen.

Die steuerlichen Regelungen zur sogenannten Zinsschranke finden auf Instone Real Estate Anwendung. Danach sind im Grundsatz Nettozinsaufwendungen (das heißt nach Abzug von Zinserträgen) bis zur Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDA steuerlich abzugsfähig.

Mögliche Auswirkungen aus den Steuerrisiken werden aufgrund der konservativen Steuerdeklaration als nicht relevant bewertet. [☞ GRI 207-1, 207-2](#)

### Zinsen

Die Projekte werden zumeist über einen Mix aus Bankdarlehen und Eigenkapital finanziert. Das derzeit niedrige Zinsniveau ermöglicht Instone Real Estate eine effiziente Finanzierung der Projekte. Derzeit ist ein spürbarer Anstieg der Zinsen nicht absehbar. Bei Neuprojekten, die in der Regel über mehrere Jahre laufen, wird ein Zinspuffer für die Zukunft einkalkuliert. Um eine möglichst hohe Finanzierungssicherheit für die Projekte zu erreichen, werden von den Banken frühzeitig die Finanzierungsbedingungen in Form von Term Sheets abgefragt. Die sich daraus ergebenden Finanzierungsbedingungen, insbesondere das einzubringende Eigenkapital, die Höhe der bereitgestellten Fremdmittel, eine etwaige Bearbeitungsprovision – sofern diese nicht auf die Zinsmarge umgelegt ist – und auch die für die Laufzeit der Finanzierung fest zugesicherte Zinsmarge werden dann in die Wirtschaftlichkeitsanalysen der Projekte übernommen. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds und der Einbeziehung eines Zinspuffers schätzt Instone Real Estate die mögliche Auswirkung einer Zinserhöhung kurzfristig als nicht relevant ein.



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

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

**► Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

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

Instone Real Estate geht davon aus, dass die EZB den Leitzins frühestens ab Ende 2023 langsam erhöhen wird, und hat dies in der Planung berücksichtigt.

**Projektgeschäftsriskien**

Projektrisiken werden erfasst, ausgewertet und in Berichten zusammengefasst. Auf der Grundlage dieser Informationen erfolgen monatlich Besprechungen im Projektteam sowie Prognose- und Ergebnisbesprechungen mit dem Vorstand. Während dieser Besprechungen werden die mit den genehmigten Projekten oder bevorstehenden Akquisitionen verbundenen Risiken und die jeweiligen Maßnahmen zur Risikominderung besprochen und festgelegt.

Für die verschiedenen Führungsebenen gibt es klar definierte Entscheidungsbefugnisse, unter anderem auch in Bezug auf die Projektabwicklung. So muss zum Beispiel jedes neue Projekt – dies gilt auch für die Freigabe des Vertriebsstarts – sowohl vom Vorstand als auch ab einem bestimmten Projektvolumen vom Aufsichtsrat genehmigt werden. Wenn bei Projekten das Risiko besteht, dass sie von wesentlichen genehmigten Parametern abweichen, muss dies dargelegt und im Rahmen der monatlichen Prognose- und Ergebnissitzungen mit dem Vorstand besprochen werden.

**Geschäftspartnerauswahl, Auftragnehmerbindung und Vergabe**

Für die Realisierung ihrer Entwicklungsprojekte ist Instone Real Estate auf die Bereitstellung von Bau- und anderen Dienstleistungen durch externe Lieferanten und Vertragspartner angewiesen. Zu solchen ausgelagerten Dienstleistungen gehören insbesondere Architekten- und Ingenieurleistungen sowie alle Leistungen im Rahmen der Bauausführung. Aufgrund des bundesweit gestiegenen Bauvolumens kommt es zu einer starken Nachfrage und zu einer Verknappung der freien Kapazitäten in allen Bereichen unserer Wertschöpfungskette.

Sollte Instone Real Estate nicht in der Lage sein, qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner für ihre Entwicklungsprojekte zu finden, könnte dies ihre Fähigkeit beeinträchtigen, Projekte rechtzeitig im festgelegten Zeitrahmen und in der geschuldeten Qualität fertigzustellen.

Im Rahmen der Unternehmensstrategie bedient sich Instone Real Estate regionaler und teilweise überregionaler Netzwerke, um qualifizierte und

zuverlässige Vertragspartner, zu denen Instone Real Estate überwiegend langjährige Geschäftsbeziehungen unterhält, mit entsprechend langfristigem Vorlauf zu beauftragen. Neben der Einhaltung einer gleichbleibend hohen Qualität dienen diese Maßnahmen auch der dauerhaften Ressourcensicherung am Markt.

Instone Real Estate hat darüber hinaus in einer Richtlinie definiert, welche Nachweise durch Vertragspartner zu erbringen sind, um deren Qualifizierung und Zuverlässigkeit zu belegen.

Des Weiteren kann fehlende Kostensicherheit bei Projekten aufgrund von verspäteter Auftragsvergabe an Nachunternehmer dazu führen, dass Projekte oder einzelne Gewerke unwirtschaftlich realisiert werden. Kostensteigerungen aufgrund kurzfristiger Vergaben und damit verbundener unzureichender Marktdurchdringung können sich negativ auf das Projektergebnis auswirken.

Die Ausführungsstandards unserer Projekte unterliegen einer fortlaufenden Weiterentwicklung, um diese dem aktuellen Stand der Technik und den Anforderungen unserer Kunden anzupassen. Damit für die einzelnen Projekte eine hohe Kostensicherheit erreicht wird, führt die Abteilung Projektservice spätestens zum Vertriebsstart unserer Projekte Kostenkalkulationen auf Basis der Einzelkosten auf Teilleistungen für alle Niederlassungen durch und kann dabei auf die Kostenkennwerte und Erfahrungen aus den gesamten Projekten von Instone Real Estate zurückgreifen. Zur fortlaufenden Verifizierung unseres Kostenansatzes erstellen wir regelmäßig Nachkalkulationen auf der Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten pro Projekt und überführen die daraus gewonnenen Erkenntnisse in den laufenden Kalkulationsprozess.

Kostenrisiken reduzieren wir des Weiteren auch durch Vereinbarung langfristiger Partnerschaften mit unseren Auftragnehmern und eine möglichst frühe Auftragsvergabe an Unternehmer für die wichtigsten Schlüsselgewerke: Rohbau, Gebäudehülle und technische Gebäudeausstattung.

Instone Real Estate schätzt die mögliche Auswirkung der Risiken als relevant ein und sichert diese individuell zum frühestmöglichen Zeitpunkt ab.

**Genehmigungsverfahren**

Aufgrund dessen, dass mit der Investitionsfreigabe angestrebte Zielbaurecht hinsichtlich einer wirtschaftlich tragbaren Nutzung nicht oder nur stark verzögert



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

#### ► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

erreicht werden kann, besteht das Risiko eine Liegenschaft unbebaut zu veräußern. Des Weiteren können die pandemiebedingt reduzierte Kapazität in den Behörden sowie die Veränderungen in den Gremiensitzungen der Gemeinden dazu führen, dass Prozesse wie unter anderem das Erlangen von Baurecht und die Erteilung von Baugenehmigungen nicht in der geplanten Zeit durchgeführt werden können. Dadurch kann es zu Verschiebungen bei den Baustarts unserer Projekte kommen. Wir stehen bei wesentlichen Projekten in engem Austausch mit den Behörden. Bisher konnten wir die Erfahrung machen, dass die Behörden bemüht sind, zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. Instone Real Estate hat bis dato aus der pandemiebedingten Verzögerung von Genehmigungsverfahren keine wesentlichen negativen Folgen zu verzeichnen. Je nach Entwicklung der Pandemie kann dies jedoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Um das Risiko einer verspäteten Projektumsetzung aufgrund von Verzögerungen bei der Erlangung von Baurechten zu verringern, greift Instone Real Estate auf ein starkes regionales Netzwerk und Know-how zurück. Etwaige Herausforderungen im Baurechtschaffungsprozess werden eingehend analysiert. Im Dialog mit den Behörden und Gemeindevertretern werden offene Fragen geklärt. Aufgrund der gestiegenen Anzahl an Bauanträgen kann es jedoch zu Verzögerungen im Prozess kommen, die die geplante zeitliche Umsetzung negativ beeinflussen können. In Ausnahmefällen müssen die erworbenen Grundstücke bei nicht geschaffenen Baurecht wieder veräußert werden. Aufgrund des großen Projektportfolios kann auf solche Verzögerungen oftmals durch eine neue Priorisierung der Projektumsetzung reagiert werden, sodass die Auswirkungen auf Konzernebene aufgefangen werden. Die mögliche Auswirkung aus diesem Risiko wird von Instone Real Estate als relevant bewertet.

### Projektdurchführung/Bau

Während der Projektdurchführung können eine Vielzahl von Risiken auftreten, die eine Verzögerung des Baubeginns oder eine verspätete Fertigstellung des Entwicklungsprojekts nach sich ziehen. Solche Verzögerungen können zudem zu Baukostensteigerungen führen, die von Instone Real Estate möglicherweise nicht kompensiert werden können. In der Folge ist Instone Real Estate unter Umständen nicht in der Lage, ihre Entwicklungsimmobilien insgesamt oder teilweise zu profitablen Bedingungen zu verkaufen.

Die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden beinhaltet spezielle Risiken aus der Substanz des Gebäudes. Dadurch können Risiken im Hinblick auf Kosten und

zeitliche Verzögerungen entstehen. Diese spezifischen Kosten- und Terminrisiken sind Teil unserer Projektplanung und -kalkulation. Durch unsere Niederlassung Leipzig, die über mehrjährige Erfahrung im Bereich der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden verfügt, können die Erfahrungen in den bereits erfolgreich entwickelten Projekten auf die neuen Projekte übertragen und somit unerwartete Risiken vermindert oder ausgeschlossen werden.

Im Geschäftsjahr 2021 war ein Preisanstieg von Grundstoffen aus Kunststoff für die Produktion von Dämmstoffen, Fensterprofilen und Kunstharzen erkennbar. Darüber hinaus sind Preisanstiege beim Betonstahl und bei mineralischen Baustoffen aufgetreten. Hintergrund ist die weltweite Verknappung von Grundstoffen für Kunststoffprodukte durch verstärkte Nachfrage am asiatischen Markt (Pandemie bereits überwunden) und Einbruch von Produktionskapazitäten aufgrund von klimatischen Einflüssen in den USA (Stromausfälle in den Werken durch Wintereinbrüche) sowie höhere Gewalt in Europa (großer Brandschaden und Produktionsausfall in einer der wichtigsten Produktions- und Lagerstätten in Rotterdam).

Betroffen sind alle Gewerke, bei denen Dämmstoffe verarbeitet werden, weiterhin Kunststofffenster, Tiefgaragen-Beschichtungen und Rohbauarbeiten. Im Zuge der Verknappung ist neben Preisanstiegen mit längeren Lieferzeiten und somit eventuellen Verzögerungen im Bauablauf zu rechnen. Instone Real Estate versucht die Preisanstiege und Materialengpässe durch die Vereinbarung von Preisgleitklauseln, Vorabkäufe und Einlagerung der benötigten Materialien durch die Nachunternehmer und frühzeitige Auftragsvergaben an die Nachunternehmer zu kompensieren.

Zum 31. Dezember 2021 gab es auf unseren Baustellen vereinzelt Fälle von Corona-Infektionen bei Nachunternehmern und Mitarbeitenden, jedoch ohne signifikante Auswirkung im Bauablauf. Dennoch besteht das Risiko, dass sich die Beschränkungen aufgrund neuer Erlasse der Bundesregierung oder der einzelnen Landesregierungen verschärfen könnten. Dadurch wäre Instone Real Estate bei der Baufertigstellung eingeschränkt und erhielte keine Zahlungen, die an die Bautätigkeit gekoppelt sind. Zum Schutz der Beschäftigten und Auftragnehmer haben wir entsprechende Hygiene- und Schutzmaßnahmen auf unseren Baustellen eingeführt. Gleichzeitig erlauben es uns diese Maßnahmen, auf mögliche Infektionen auf unseren Baustellen kurzfristig zu reagieren. Des Weiteren können unsere Auftragnehmer in Schieflage geraten. Dies birgt für Instone Real Estate das Risiko von Verzögerungen auf unseren Baustellen. Bisher



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

#### ► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

ist dies nicht absehbar. Wir stehen dazu in engem Austausch mit unseren Auftragnehmern, die wir grundsätzlich vor Beauftragung einer Bonitätsprüfung unterziehen.

Aufgrund des Klimawandels können vermehrt Wetterereignisse eintreten, die die zukünftige Bautätigkeit dahingehend einschränken, dass beispielsweise durch Starkregen, Hitze, Kälte oder Sturm der Baufortschritt ins Stocken geraten kann. Instone Real Estate ist durch Versicherungen gegen Schäden geschützt, nicht aber gegen zeitliche Verschiebungen.

Instone Real Estate ist bemüht, alle potenziellen Projektrisiken bereits frühzeitig zu identifizieren und zu bewerten. Die regelmäßig stattfindenden Besprechungen auf Projekt-, Niederlassungs- und Konzernebene dienen unter anderem dazu, den Projektverlauf eng zu begleiten und sich frühzeitig über mögliche Risiken auszutauschen, um dann gemeinsam das weitere Vorgehen zu besprechen. Instone Real Estate fördert den Austausch zwischen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um einen Wissenstransfer zu unterstützen. So kann spezielles Fachwissen untereinander weitergegeben werden. Alle Projekte werden im Controlling-System prognostiziert und jeweils auf den aktuellen Kenntnisstand gebracht.

Instone Real Estate schätzt die möglichen Auswirkungen aus diesen Risiken als relevant ein.

### Marketing/Vertrieb

Vor Vertriebsbeginn können möglicherweise Marktpreise angesetzt werden, die zum Zeitpunkt des Vertriebs nicht mehr umzusetzen sind, sodass der Marketing- und Vertriebsprozess von Instone Real Estate langsamer, gar nicht beziehungsweise kostenintensiver zu führen ist. Des Weiteren können Seitwärtsbewegungen im Hauspreisindex dazu führen, dass die inflationären Kaufpreisanpassungen nicht realisiert werden können. Unser Risikomanagement stellt sicher, dass die geplanten Umsatzerlöse und der Terminplan jedes Projekts während des Genehmigungsprozesses und des Vertriebsfreigabeverfahrens vom Vorstand kritisch analysiert und hinterfragt werden. Mithilfe unserer Vorverkaufsquote können wir das Projektentwicklungskonzept und die geplanten Verkaufspreise auf die Akzeptanz im Markt testen. Sollte das Konzept nicht akzeptiert werden beziehungsweise sollten die Umsatzerwartungen nicht erreichbar sein, wird das Projekt einer Nachjustierung und erneuten Überprüfung unterzogen. Gleichzeitig ermöglicht uns diese Vorgehensweise, Chancen im Vertrieb zu identifizieren und umzusetzen.

Aufgrund der Corona-Pandemie kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich ein Trend der Kaufzurückhaltung vonseiten privater und institutioneller Investoren bei einer anhaltenden Pandemie wieder verschärft. So könnte ein Teil unserer möglichen Interessenten aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen Lage, unter anderem auf dem Arbeitsmarkt – bedingt durch fehlende Einnahmen bei Selbstständigen, Kurzarbeit und Kündigungen –, auf größere Investitionen in Immobilien verzichten. Auf den Rückgang der Interessentenzahlen und die Kontaktbeschränkungen haben wir auf Vertriebsseite mit der Intensivierung der digitalen Kommunikation mit den Interessenten reagiert.

Instone Real Estate schätzt die möglichen Auswirkungen des Risikos als relevant ein.

### Sonstige Projektrisiken

Sonstige unsere Projekte betreffende Risiken, zum Beispiel durch Vandalismus oder Brand, sind entsprechend versichert, insbesondere durch Haftpflichtversicherung, Bauleistungsversicherung und Feuerrohbauversicherung während der Bauphase. Darüber hinaus haben wir zusätzliche konzernweite Versicherungen abgeschlossen, um mögliche Verluste für Instone Real Estate zu vermindern.

Instone Real Estate schätzt die möglichen Auswirkungen dieses Risikos als nicht relevant ein.

### IT- und Kommunikationsrisiken

Instone Real Estate ist bei ihrer Geschäftstätigkeit auf zuverlässige, effiziente IT-Systeme angewiesen und nutzt komplexe, auf ihre Anforderungen zugeschnittene IT-Systeme, um alle Phasen ihrer Entwicklungsaktivitäten entlang der Wertschöpfungskette zu steuern. Die IT-Systeme von Instone Real Estate könnten ausfallen oder aufgrund von Ereignissen gestört werden, die sich insgesamt oder teilweise dem Einfluss von Instone Real Estate entziehen. Sie sind möglicherweise anfällig für unbefugte Zugriffe und Datenverluste (innerhalb oder außerhalb der Unternehmensgruppe), Computerviren, Schadcodes, sicherheitsrelevante Cyberangriffe sowie das Abfangen oder den Missbrauch von Informationen, die von Instone Real Estate übertragen oder empfangen werden.

Instone Real Estate hat umfangreiche Datensicherheitsmaßnahmen umgesetzt und arbeitet stetig daran, mit den Entwicklungen Schritt zu halten und den Anforderungen aus der IT-Branche gerecht zu werden. Um dies sicherzustellen, greift



## Unser Unternehmen

### 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 auf spezialisierte Dienstleister und namhafte Hersteller zurück. Zudem werden die gesetzlichen Anforderungen zum Beispiel aus der europäischen Datenschutz-Grundverordnung in die Ausgestaltung der IT-Systeme einbezogen.

Die Serverinfrastruktur von Instone Real Estate ist vollständig redundant ausgelegt und durch mehrstufige und kontinuierlich aktualisierte Abwehrsysteme gegen Viren und Schadsoftware geschützt. Mehrstufige Datensicherungssysteme erlauben die vollständige Wiederherstellbarkeit aller Datenbestände. Darüber hinaus spiegelt beziehungsweise verlagert Instone Real Estate im Rahmen ihrer Digitalisierungsstrategie zunehmend Anwendungen und Daten in Microsoft-Cloud-Rechenzentren in der EU, um die Datensicherheit/-redundanz und Funktionalität ihrer IT-Systeme weiter zu optimieren. Durch die getroffenen Maßnahmen wird unserer Einschätzung nach ein minimales Ausfallrisiko und eine hohe Datensicherheit erzielt.

Die möglichen Auswirkungen von aus IT- und Kommunikationsrisiken bewertet Instone Real Estate aufgrund der umgesetzten IT-Konzepte als nicht relevant.

### Rechtliche Risiken

#### Rechtsstreitigkeiten

Instone Real Estate war im Geschäftsjahr 2021 mehreren Rechtsstreitigkeiten ausgesetzt. Die Verantwortlichkeit der Rechtsstreitigkeiten liegt bei den einzelnen Niederlassungen, die vorab ortsansässige Rechtsanwaltskanzleien zur Abwehr möglicher Forderungen Dritter oder zur Durchsetzung von Forderungen beauftragen. Der größte Teil dieser Forderungen betrifft Mängel und das Gewährleistungsrecht der Kunden von Instone Real Estate. Instone Real Estate hat für Rechtsstreitigkeiten größtenteils Rückstellungen gebildet. Die verbleibende mögliche Auswirkung aus dem Risiko wird als nicht relevant eingeschätzt.

#### Haftung und Versicherungen

Durch den sich über mehrere Jahre erstreckenden Gewährleistungszeitraum besteht das Risiko von entstehenden Gewährleistungsansprüchen noch lange nach Fertigstellung der Projekte. Dies könnte zu nicht kalkulierten Kosten führen. Der Anspruch von Instone Real Estate ist es, mit ihren Auftragnehmern eine mängelfreie beziehungsweise nahezu mängelfreie Qualität an Immobilien zu übergeben und bereits so möglichen Ansprüchen vorzubeugen. Instone Real Estate hat die Möglichkeit, die Forderungen der Erwerber bei dem ausführenden Auftragnehmer geltend zu machen.

Instone Real Estate ist zwar gegen Feuer, Naturkatastrophen, Betriebsunterbrechungen und Haftpflichtverhältnisse versichert, aber die Versicherungsverträge von Instone Real Estate unterliegen Ausschlüssen (zum Beispiel Terroranschläge) und Haftungsgrenzen im Hinblick auf Schadenshöhen und versicherte Ereignisse. Mithilfe eines Versicherungskonzepts gehen wir davon aus, ausreichend gegen die gängigsten Schäden versichert zu sein.

Aus diesen Gründen sehen wir die möglichen Auswirkungen dieses Risikos als nicht relevant an.

### Chancenbericht

Instone Real Estate definiert ihre Chancen analog zu Risiken als positive Abweichung von der Unternehmensplanung. Neben den genannten Risiken ergeben sich nach unserer Einschätzung aus den derzeit vorherrschenden Marktbedingungen und Prognosen für die Marktentwicklung in Anlehnung an das Bewertungsschema des Konzerns auch wesentliche Chancen für Instone Real Estate. Dazu zählen unter anderem:

- anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum
- steigende Einwohnerzahlen in den Ballungszentren
- Ausweitung der Nachfrage auf das Umland der Ballungszentren
- hohe Investitionsbereitschaft in nachhaltige Wohnimmobilien unter anderem aufgrund weniger Anlagealternativen im Niedrigzinsumfeld
- gesellschaftlich geforderte und politisch geförderte Nachhaltigkeit in der Gebäudeeffizienz
- Etablierung von effizienzsteigernden Planungs- und Bauprozessen unseres nyoo-Produkts im Kerngeschäft

Der niedrige Verschuldungsgrad und die hohen Liquiditätsreserven von Instone Real Estate sowie unsere gute Reputation bei kommunalen und institutionellen Entscheidungsträgern bieten den finanziellen Rahmen und das Vertrauen, um die Chancen aus Grundstücksakquisitionen zur Realisierung von volumenmäßig großen und komplexen Projekten in noch größerem Umfang nutzen zu können.





## Unser Unternehmen

### 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 zählt zu den größten deutschen Projektentwicklern im Bereich der 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.

Die lokal agierenden Wohnprojektentwickler sind aufgrund der lokalen Vernetzung direkte Mitbewerber von Instone Real Estate. Als weitere Mitbewerber treten die überregional vertretenen Projektentwickler auf. Hier ist eine deutliche Verschärfung des Wettbewerbs zu spüren, da immer mehr Akteure auf den renditestarken Markt der Wohnbauentwicklung drängen, vor allem in den Ballungsräumen. Dennoch sehen wir für Instone Real Estate Vorteile aufgrund ihrer überregionalen Präsenz mit Kompetenz in Stadtquartiersentwicklung und komplexer Baurechtschaffung sowie der sehr guten Vernetzung in den Zielregionen.

Durch die etablierte Niederlassungsstruktur, die sich auf die Core-Städte konzentriert, hat Instone Real Estate die Strategie der intensiven und regional angepassten Marktbearbeitung weiter fortgeführt. Eine sehr gute Vernetzung in den Märkten erreicht Instone Real Estate durch die regional ausgerichtete Struktur. Diese ermöglicht es, das angestrebte Akquisitionsvolumen zu realisieren, und verschafft Instone Real Estate Zugang zu interessanten Projekten.

Bei bereits akquirierten und noch zu akquirierenden Liegenschaften sehen wir für Instone Real Estate aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung Chancen in der erweiterten Ausnutzung von Grundstücken bezüglich der Brutto-Grundfläche (BGF), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ).

Instone Real Estate verfolgt ein wertorientiertes Geschäftsmodell, das auf Wachstum, ökologische Nachhaltigkeit und Kundenorientierung ausgerichtet ist und die Interessen von Aktionären und Käufern verbindet. Die Wachstumsstrategie von Instone Real Estate verfolgt das Ziel des nachhaltigen Wachstums innerhalb des bestehenden Projektportfolios sowie der Ausweitung von unserer Ansicht nach wertsteigernden und attraktiven Projektakquisitionen. Durch einen aktiven Dialog mit dem Kapitalmarkt und eine hohe Transparenz gegenüber Investoren und Analysten bieten sich weitere Chancen, um im Sinne unserer Wachstumsstrategie erfolgreich agieren zu können.

Instone Real Estate sieht sich sehr gut positioniert und weist ein kontinuierliches Wachstum oberhalb des Marktdurchschnitts auf. Die Niederlassungen haben

sich an den jeweiligen Standorten am Markt etabliert und werden als kompetente Partner wahrgenommen. Diese Entwicklung spiegelt die Qualität des Immobilienstandards, die Vertriebskompetenz sowie die Resilienz gegenüber Konjunkturschwankungen wider.

### Gesamtbeurteilung der Risiko- und Chancensituation durch den Vorstand

Insgesamt ergab sich in der Gesamtbeurteilung der Risikosituation für Instone Real Estate im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr eine leicht veränderte makroökonomische Risikolage. Diese ist zum einen auf die Materialpreissteigerungen und Lieferengpässe zurückzuführen, die mit den internationalen, inflationären Tendenzen in Verbindung stehen. Wir werden diese Entwicklungen engmaschig verfolgen und soweit möglich den daraus möglicherweise entstehenden wirtschaftlichen Projekteffekten durch adäquate Maßnahmen Rechnung tragen. Zum anderen nehmen wir eine Veränderung der allgemeinen Erwartung der zukünftigen Zinsentwicklung wahr, sodass ein leicht steigendes Zinsniveau im Jahr 2022 entgegen unserer aktuellen Einschätzung nicht auszuschließen ist. Wir gehen davon aus, dass dies mittelfristig in einem Umfang stattfinden wird, der sich nicht gravierend auf unser Geschäftsfeld auswirkt.

Projektspezifisch hat sich die niedrige Geschwindigkeit von kommunalen Entscheidungsprozessen, die insbesondere mit der Plan- und Baurechtschaffung zusammenhängen, entgegen unserer ursprünglichen Erwartung nicht verändert.

Der Vorstand von Instone Real Estate sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Konzerns auswirken könnten. Unserer Meinung nach sichern unser Geschäftsmodell wie auch unsere diversifizierten Finanzierungsinstrumente eine bestmögliche Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

Insgesamt ergibt sich ein Risikoprofil, das für das Geschäftsfeld und angesichts der gegenwärtigen Corona-Pandemie üblich ist. Durch eine frühzeitige Analyse der Risiken und einen offensiven Umgang damit können wir rechtzeitig reagieren und entsprechende mögliche Auswirkungen abschwächen. Der Vorstand erwartet eine schrittweise Normalisierung der durch die Corona-Pandemie hervorgerufenen Eintrübungen im Verlaufe der Jahre 2022 und 2023. 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 Bundesbank geht in ihrer Prognose vom Dezember 2021 für das Jahr 2022 von einem Wachstum des kalenderbereinigten BIP um 4,2 % aus. Eine wesentliche Triebfeder für den Anstieg soll dabei nach Einschätzung der Bundesbank der private Konsum darstellen. Grundlage bieten unter anderem die während der Pandemie gebildeten zusätzlichen Ersparnisse, die nun teilweise in den Konsum überführt werden können. Zusätzlich wird damit gerechnet, dass sich die globalen Lieferengpässe bis Ende 2022 auflösen und dann vor allem die Exporte durch Auf- und Nachholeffekten vorübergehend profitieren werden. Erst 2024 soll sich das Wachstum des realen BIP voraussichtlich normalisieren.

Der Arbeitsmarkt hat sich ab Mitte 2021 wieder deutlich erholt. Die Bundesagentur für Arbeit meldet einen Rückgang der durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 5,9 % auf 5,7 % im Jahresvergleich. Der Einsatz von Kurzarbeit wurde bereits seit März 2021 wieder reduziert. Insbesondere die Lockerung der Corona-Beschränkungen im Gastgewerbe trug zum Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung bei. Für 2022 geht die Bundesbank von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Arbeitslosenquote auf 5,2 % aus, was damit nahezu einer Rückkehr zum Vorkrisenniveau entspricht.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich auch in einem rezessiven gesamtwirtschaftlichen Umfeld während der Pandemie als krisenresistent erwiesen. Die Entwicklung der Mieten und der Preise für Wohnimmobilien konnten in Deutschland auch im Jahr 2021 insgesamt weiter zulegen. Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum, die auf ein vergleichsweise geringes Angebot trifft, die extrem niedrigen Zinsen sowie die stabilisierenden Effekte der staatlichen Unterstützungsmaßnahmen unter anderem für den Arbeitsmarkt wirkten weiter positiv auf die Entwicklung der Immobilienpreise.

Auf Basis der aktuell zu erwartenden gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gehen wir für den Prognosezeitraum bis Ende 2022 von einer weiterhin positiven Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts aus.

Der strukturelle Anstieg der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, inländische Wanderungsbewegungen von den ländlichen in die Metropolregionen sowie Nettozuwanderung aus dem Ausland, die 2021 wieder leicht zunahm, sind die Treiber für eine stabil wachsende Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolregionen und damit den Kernregionen von Instone Real Estate.

In den letzten Jahren ist das jährlich fertiggestellte Neubauvolumen zwar gestiegen (2020: 306.376 Wohneinheiten) und erreichte erstmals nahezu den vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) veranschlagten jährlichen Bedarf von aktuell rund 308.000 Wohneinheiten. In den Vorjahren hat sich jedoch bei kontinuierlich zu geringer Neubautätigkeit ein signifikanter Nachfrageüberhang aufgebaut und die ausgeprägte Knappheitssituation in Deutschland entsprechend insgesamt weiter verstärkt.

### Ausblick für den Instone-Konzern

Die Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen und des branchenbezogenen Umfelds hat einen wesentlichen Einfluss auf die nachstehend dargestellten Prognosen. Zudem ist auch die Erreichung wesentlicher Meilensteine bei unseren Projekten eine wichtige Voraussetzung. Dabei stehen 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 im Fokus.

Eine Abweichung von den unterstellten Annahmen hinsichtlich der Entwicklung des makroökonomischen und branchenspezifischen Umfelds, eine Veränderung von politischen Faktoren sowie aufgrund der bereits im Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ [Seite 144](#) dieses zusammengefassten Lageberichts beschriebenen Chancen und Risiken sowie Änderungen im Projektablauf können dazu führen, dass die tatsächliche Geschäftsentwicklung von den Prognosen abweicht.

Die Auswirkungen der aktuell andauernden Corona-Pandemie wurden durch den Vorstand hinsichtlich zu erwartender Verzögerungen bei den Baugenehmigungen und einer reduzierten Baugeschwindigkeit infolge anhaltender Lieferengpässe angemessen berücksichtigt. Dabei hat der Vorstand eine sukzessive



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

#### ► Prognosebericht

Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

Entspannung der pandemiebedingten Effekte ab der Jahresmitte 2022 unterstellt. Eine längerfristige Fortsetzung der pandemiebedingten direkten oder mittelbaren Beeinträchtigungen oder gar eine Verschlechterung der allgemeinen Gesundheitssituation kann sich negativ auf die Baurechtschaffung, die Bauaktivitäten und damit auf die Umsatz- und Ertragsprognose des Konzerns auswirken.

Im Februar 2022 hat Russland in der Ostukraine gelegene Territorien einseitig als unabhängige Staaten anerkannt und das Staatsgebiet der Ukraine militärisch angegriffen. Die Europäische Union, die NATO, die USA sowie weitere Staaten haben daraufhin massive und nachhaltige wirtschaftliche Sanktionen gegenüber Russland beschlossen oder angekündigt. Die konkreten Auswirkungen dieses Konflikts auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Europa, das Zinsniveau, sowie auf die Energie- und Rohstoffpreise und -verfügbarkeiten sind derzeit nicht abschließend abzuschätzen. Risiken aus dieser Entwicklung auch für die prognostizierte Instone-Geschäftsentwicklung sind trotz eines weiter positiven Umfelds für Wohnimmobilien nicht auszuschließen.

Auf Basis der unterstellten Annahmen und unter angemessener Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten erwarten wir im Jahr 2022 ein weiterhin hohes Verkaufsvolumen von mindestens 1,0 Mrd. Euro.

Wir erwarten darüber hinaus für 2022 einen weiteren deutlichen Anstieg beim bereinigten Umsatz auf 900 Mio. Euro bis 1,0 Mrd. Euro.

Bei dem für die Erlösrealisierung relevanten Projektmix gehen wir von einer Rohergebnismarge von 25 bis 26 % aus.

Die Prognose für das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern liegt in der Bandbreite von 90 Mio. Euro bis 100 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 2022

TABELLE 053

In Mio. Euro

	2022 Ausblick
Umsatzerlöse (bereinigt)	900 bis 1.000
Rohergebnismarge (bereinigt) in %	25 bis 26
Konzernergebnis nach Steuern (bereinigt)	90–100
Verkehrungsvolumen	> 1.000



## 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

# 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 2021 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 2021 hielt die Gesellschaft keine eigenen 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

Es bestehen keine direkten oder indirekten Beteiligungen am Grundkapital im Umfang von mehr als 10 % der Stimmrechte. [GRI 2-15](#)

## 4 Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

## 5 Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Beteiligungen von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern am Kapital der Gesellschaft, bei denen die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar selbst ausüben, bestehen nicht.

## 6 Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern; Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft erfolgen in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Art. 39 Abs. 2 Satz 1 SE-VO und der §§ 84 und 85 Aktiengesetz (AktG). Gemäß § 9.1 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Anzahl der Vorstandsmitglieder. Er kann gemäß § 84 AktG und § 9.2 der Satzung der Gesellschaft einen Vorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Gemäß Art. 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 179 Absatz 1 Satz 1 AktG erfolgt die Änderung der Satzung der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung. Beschlüsse der Hauptversammlung werden gemäß § 21.4 der Satzung der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine größere Mehrheit vorschreiben. Für Satzungsänderungen bedarf es gemäß § 21.5 der Satzung, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen beziehungsweise, sofern mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Soweit das Gesetz für Beschlüsse der Hauptversammlung außerdem eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals vorschreibt, genügt, soweit gesetzlich zulässig, die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Nach § 21.5 der Satzung der Gesellschaft sind Beschlüsse, die gemäß § 21.4 der Satzung mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst werden können, insbesondere, aber nicht ausschließlich, alle Beschlüsse der Hauptversammlung über Kapitalerhöhungen mit 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



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

#### ► Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

ein Bezugsrecht haben (§ 221 AktG). Für die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, die ohne die Bindung an einen Wahlvorschlag gewählt worden sind, bedarf es nach § 21.6 der Satzung einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen umfasst. Nach dieser Satzungsregelung gilt dies auch für die Änderung des § 21.6 der Satzung selbst. Schließlich ist der Aufsichtsrat nach § 18.3 der Satzung berechtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung vorzunehmen, die nur die Fassung betreffen.

## 7 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe oder zum Rückkauf von Aktien

### 7.1 Genehmigtes Kapital 2018

Der Vorstand ist nach § 6.1 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 um derzeit bis zu insgesamt 8,45 Mio. Euro durch Ausgabe von bis zu insgesamt 8.450.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018) und nach § 6.2 der Satzung mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter bestimmten Voraussetzungen und in vordefinierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

### 7.2 Genehmigtes Kapital 2021

Der Vorstand ist nach § 6a.1 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 8. Juni 2026 um derzeit bis zu insgesamt 8 Mio. Euro durch Ausgabe von bis zu insgesamt 8.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021) und nach § 6a.2 der Satzung mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter bestimmten Voraussetzungen und in vordefinierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

### 7.3 Bedingtes Kapital 2021

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 31. August 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2026 einmal oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 350 Mio. Euro mit oder ohne Laufzeitbeschränkung (im Folgenden gemeinsam

„Schuldverschreibungen“) zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 4.698.833 neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Gesamtbetrag am Grundkapital von bis zu 4.698.833,00 Euro nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden jeweiligen Options- beziehungsweise Wandelanleihebedingungen (im Folgenden jeweils „Bedingungen“) zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in einer ausländischen gesetzlichen Währung begeben werden. Ferner können sie auch durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen ausgegeben werden; in diesem Fall ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern solcher Schuldverschreibungen Optionsbeziehungsweise Wandlungsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren und weitere für eine erfolgreiche Ausgabe erforderliche Erklärungen abzugeben sowie Handlungen vorzunehmen. Die Emissionen der Schuldverschreibungen können in jeweils gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, (i) um Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, vom Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen auszunehmen, (ii) um Schuldverschreibungen gegen Barzahlung zu begeben, soweit diese zu einem Ausgabepreis erfolgt, der den nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten hypothetischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet, wobei diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss jedoch nur insoweit gilt, als auf die zur Bedienung der Options- oder Wandlungsrechte beziehungsweise bei Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen beziehungsweise auszugebenden Aktien nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfällt. Maßgebend für diese Grenze ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nach (ii) die Grundkapitalziffer niedriger sein, so ist dieser niedrigere Wert maßgeblich. Auf diesen Betrag ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, (x) der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung aus einem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind oder ausgegeben werden, (y) der auf eigene Aktien der Gesellschaft entfällt, die auf der Grundlage von Ermächtigungen gemäß



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

#### ► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen  
des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

#### ► Sonstige Angaben

### Konzernabschluss

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

§ 71 Absatz 1 Nummer 8 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind oder veräußert werden, und (z) der auf Aktien entfällt, die zur Bedienung von während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung in entsprechender Anwendung des § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Options- oder Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden oder auszugeben sind. Schließlich ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, (iii) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen begebener Options- oder Wandelschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Rechte beziehungsweise Erfüllung der Pflichten zustehen würde.

Die Ausgabe von Schuldverschreibungen unter Ausschluss des Bezugsrechts darf nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, die aufgrund solcher Schuldverschreibungen auszugeben sind, zusammen mit neuen Aktien aus genehmigtem Kapital oder eigenen Aktien der Gesellschaft, die von der Gesellschaft während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung durch Ausnutzung einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, und zusammen mit Rechten, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung durch Ausnutzung einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begeben werden und die den Umtausch in oder den Bezug von Aktien der Gesellschaft ermöglichen oder zu ihm verpflichten, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfällt. Maßgebend für die Berechnung der Grenze von 10 % des Grundkapitals ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung die Grundkapitalziffer niedriger sein, so ist dieser niedrigere Wert maßgeblich.

Bei Ausgabe von Wandelanleihen erhalten die Inhaber das Recht, ihre Schuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Bedingungen in neue Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch aus der Division des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabe-

betrags 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 beigelegt, die den Inhaber nach näherer Maßgabe der Bedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen. Die Bedingungen können vorsehen, dass den Optionsberechtigten eigene Aktien der Gesellschaft oder neue Aktien aus einem genehmigten Kapital gewährt werden. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsanleihe zu beziehenden Aktien der Gesellschaft darf den Ausübungspreis der Optionsanleihe nicht übersteigen.





## Unser Unternehmen

### 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 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, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann auch durch abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder von Dritten für Rechnung der Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen ausgeübt werden. Aufgrund der Ermächtigung kann die Gesellschaft auch mit einem oder mehreren Kreditinstituten oder anderen die Voraussetzungen des § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG erfüllenden Unternehmen vereinbaren, dass diese der Gesellschaft innerhalb eines vorab definierten Zeitraums eine zuvor festgelegte Aktienstückzahl oder einen zuvor festgelegten Euro-Gegenwert an Aktien der Gesellschaft liefern, wobei der Preis, zu dem die Gesellschaft diese Aktien erwirbt, jeweils einen Abschlag zum arithmetischen Mittelwert der volumengewichteten Durchschnittskurse der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse über eine vorab festgelegte Anzahl von Börsenhandelstagen aufzuweisen hat. Die Kreditinstitute oder anderen die 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 den Tag der Veröffentlichung des Kaufangebots der Tag der Veröffentlichung der Angebotsanpassung. Fordert die Gesellschaft öffentlich zur Abgabe von Verkaufsangeboten auf, tritt an die Stelle des Tags der Veröffentlichung des Kaufangebots beziehungsweise der Anpassung des Kaufangebots der Tag der Annahme der Verkaufsangebote. Das Rückkaufvolumen kann begrenzt werden. Sofern die von den Aktionären zum Erwerb angebotenen beziehungsweise angebotenen Aktien den Gesamtbetrag des Erwerbsangebots der Gesellschaft überschreiten, erfolgt die Annahme im Verhältnis der jeweils angebotenen beziehungsweise angebotenen Aktien. Es kann jedoch vorgesehen werden, dass geringe Stückzahlen von bis zu 100 angebotenen Aktien je Aktionär bevorrechtigt angenommen werden und zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgenommen wird. Das Kaufangebot beziehungsweise die Aufforderung zur Angebotsabgabe kann weitere Bedingungen vorsehen. Ein etwaiges weiter gehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Der Vorstand darf die Ermächtigung zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere zur Verfolgung eines oder mehrerer der nachfolgend genannten Ziele, ausüben, wobei ein Handel in eigenen Aktien ausgeschlossen ist.

Der Vorstand ist hiernach zum einen ermächtigt, die aufgrund der Ermächtigung nach § 71 Absatz 1 Nummer 8 AktG erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen, wobei von der Ermächtigung mehrfach Gebrauch gemacht werden und die Einziehung auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden kann.

Der Vorstand ist hiernach zudem ermächtigt, die aufgrund der Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in anderer Weise als durch einen Verkauf über die Börse oder ein Angebot an alle Aktionäre unter vollständigem oder teilweisem Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu verwenden, (i) um Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen, (ii) um sie gegen Sachleistung zu veräußern, insbesondere – aber ohne Beschränkung hierauf – zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, (iii) um sie gegen Barzahlung zu veräußern, soweit diese zu einem Preis erfolgt, der den Börsenwert von Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet (vereinfachter Bezugsrechtsausschluss nach §§ 186 Absatz 3 Satz 4, 71 Absatz 1 Nummer 8 Satz 5 Halbsatz 2 AktG), wobei sich diese Ermächtigung unter Einbeziehung von anderen Aktien und Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind, auf insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft beschränkt. Maßgebend für die Grenze von 10 % ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung nach Ziffer (iii) die Grundkapitalziffer niedriger sein, so ist dieser niedrigere Wert maßgeblich. Ferner ist der Vorstand hiernach ermächtigt, die aufgrund der Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter den eingangs beschriebenen Voraussetzungen zu verwenden, (iv) um Verpflichtungen der Gesellschaft aus Wandlungs- und Optionsrechten beziehungsweise Wandlungspflichten aus von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen begebenen Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) zu erfüllen sowie (v) um Bezugsrechte an Inhaber von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaften stehenden Unternehmen begebener Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen



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

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

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

dieser Instrumente) in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Rechte oder Pflichten aus den genannten Instrumenten zustehen würde.

Die Ermächtigungen nach (i) bis (v) können auch durch abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder von Dritten für Rechnung der Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen ausgeübt werden.

Bislang hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien keinen Gebrauch gemacht.

## **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 Falle 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 Falle eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Den Mitgliedern des Vorstands steht im Falle eines Kontrollwechsels ein anstellungsvertragliches Sonderkündigungsrecht zu. Ein Kontrollwechsel liegt insbesondere vor, wenn ein Dritter oder mehrere gemeinsam handelnde Dritte, der/die derzeit nicht oder mit weniger als 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft beteiligt ist/sind, mindestens 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft erwerben.

## **9 Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern getroffen sind**

Ein Anspruch der Vorstandsmitglieder auf eine Abfindung in Höhe von 1,5 Bruttojahresvergütungen besteht, wenn zusätzlich zum Kontrollwechsel eine grundlegende Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage vorliegt, das heißt, wenn dem kündigenden Vorstandsmitglied seine Funktion entzogen wurde, ein Beherrschungs- und/oder ein Gewinnabführungsvertrag mit der Gesellschaft als abhängigem Unternehmen abgeschlossen wird oder die Rechtsform der Gesellschaft geändert wird oder wenn die Entscheidungsbefugnisse des kündigenden Vorstandsmitglieds ohne sachlichen Grund wesentlich beeinträchtigt werden. Falls die Restlaufzeit des Vertrags weniger als eineinhalb Jahre betragen sollte, wird die Abfindung zeitanteilig reduziert.



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

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

**► Sonstige Angaben**

Erklärung zur Unternehmensführung

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

## Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)

In diesem Abschnitt informiert Instone Real Estate gemäß §§ 289f und 315d Handelsgesetzbuch (HGB) über die Prinzipien der Unternehmensführung sowie gemäß § 161 Aktiengesetz (AktG) und nach Maßgabe des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) über die Corporate Governance der Gesellschaft. Die Erklärung zur Unternehmensführung beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum DCGK insbesondere auch Angaben zur Unternehmensführung und zum Compliance-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 Unternehmenskultur der Instone Real Estate Group SE entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige 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 16. Dezember 2019 berücksichtigt und im Dezember 2021 gemäß § 161 AktG ihre turnusmäßige Entsprechenserklärung im Hinblick auf die Empfehlungen des DCGK abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen.

Die Erklärung sowie sämtliche weiteren Entsprechenserklärungen seit dem Börsengang sind auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Entsprechenserklärung](#) veröffentlicht.

### Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE (die „Gesellschaft“) sind gemäß § 161 Absatz 1 AktG verpflichtet, jährlich eine Entsprechenserklärung abzugeben, dass den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz 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 im Dezember 2020 eine Entsprechenserklärung abgegeben, die im April 2021 aufgrund der Verabschiedung eines aktualisierten Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands durch den Aufsichtsrat am 23. April 2021 unterjährig aktualisiert wurde.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft erklären, für den Zeitraum zwischen der Abgabe der Entsprechenserklärung im Dezember 2020 und der Abgabe der aktualisierten Entsprechenserklärung im April 2021 den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der zuletzt im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 veröffentlichten Fassung vom 16. Dezember 2019 („DCGK“) zur Vergütung der Mitglieder des Vorstands in Abschnitt G.I. (G.1, G.2, G.6, G.7, G.10 und G.11) und der Empfehlung F. 2 des DCGK nicht entsprochen zu haben.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, seit Abgabe der aktualisierten Entsprechenserklärung im April 2021 den Empfehlungen des DCGK mit den folgenden Ausnahmen entsprochen zu haben:

Gemäß der Empfehlung G.7 des DCGK soll der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen, die sich – neben operativen – vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren sollen. Die Unternehmensplanung und die Prognose, aus der die maßgeblichen Leistungskriterien für den Vorstand durch den Aufsichtsrat abgeleitet werden, werden aufgrund der höheren Planungsgenauigkeit zu Beginn des Geschäftsjahres verabschiedet. Darauf aufbauend legt der Aufsichtsrat die Leistungskriterien für die variablen Vergütungsbestandteile



## 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

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.

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 davon 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 Aufsichtsrates gegenüber den bestehenden vertraglichen Regelungen dagegen keinen zusätzlichen Mehrwert für die Incentivierung des Vorstands.

Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen vor diesem Hintergrund, den vorgenannten Empfehlungen G. 7 und G. 10 Satz 2 des DCGK auch künftig nicht zu entsprechen.

Darüber hinaus wurde der Empfehlung F. 2 des DCGK, gemäß dem verpflichtende unterjährige Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich gemacht werden sollen, seit Abgabe der aktualisierten Entsprechenserklärung im April 2021 ebenfalls nicht entsprochen, da die organisatorischen Voraussetzungen und Ressourcen für eine Berichterstattung innerhalb dieser Fristen noch nicht vorhanden waren. Die Gesellschaft beabsichtigt jedoch, da die erforderlichen organisatorischen Voraussetzungen inzwischen geschaffen wurden, der Empfehlung künftig zu entsprechen und verpflichtende unterjährige Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums zu veröffentlichen.

Essen, im Dezember 2021

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. Darin werden kraft Gesetzes oder bereits vorhandener dienstlicher Anweisungen bestehende Pflichten und Verantwortungen konkretisiert und verschiedene Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Der Code of Conduct bietet den Beschäftigten des Instone-Konzerns Orientierung und Hilfestellung in der alltäglichen Arbeit und enthält zugleich verbindliche Anforderungen an das Handeln aller Mitarbeitenden. Er vermittelt außerdem Werte, zu denen sich die Instone Real Estate Group SE nachdrücklich bekennt.

## Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Als eine 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.

Die Aktionäre der Instone Real Estate Group SE üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

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

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 Risikomanagement und -controlling sowie die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

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. Die Arbeit des Vorstands einschließlich der Geschäftsverteilung ist in der Geschäftsordnung des Vorstands geregelt, die der Aufsichtsrat erlassen und im Geschäftsjahr 2021 zuletzt am 8. Dezember 2021 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 und bei welchen Angelegenheiten eine Entscheidung des Vorstands stets der Beteiligung des Vorstandsvorsitzenden und/oder des Finanzvorstands bedarf. Vorstandssitzungen werden nach Möglichkeit zweiwöchentlich, mindestens jedoch einmal im Monat unter der Leitung des Vorstandsvorsitzenden abgehalten. Gelegentlich nehmen einzelne Vorstandsmitglieder auch per Telefon- oder Videokonferenz daran teil, wobei im abgelaufenen Geschäftsjahr Vorstandssitzungen unter dem Einfluss der Corona-Pandemie regelmäßig virtuell stattgefunden haben. 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.

Nach der allgemeinen Vertretungsregelung der Satzung wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. [GRI 2-9](#)





Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Erklärung zur Unternehmensführung

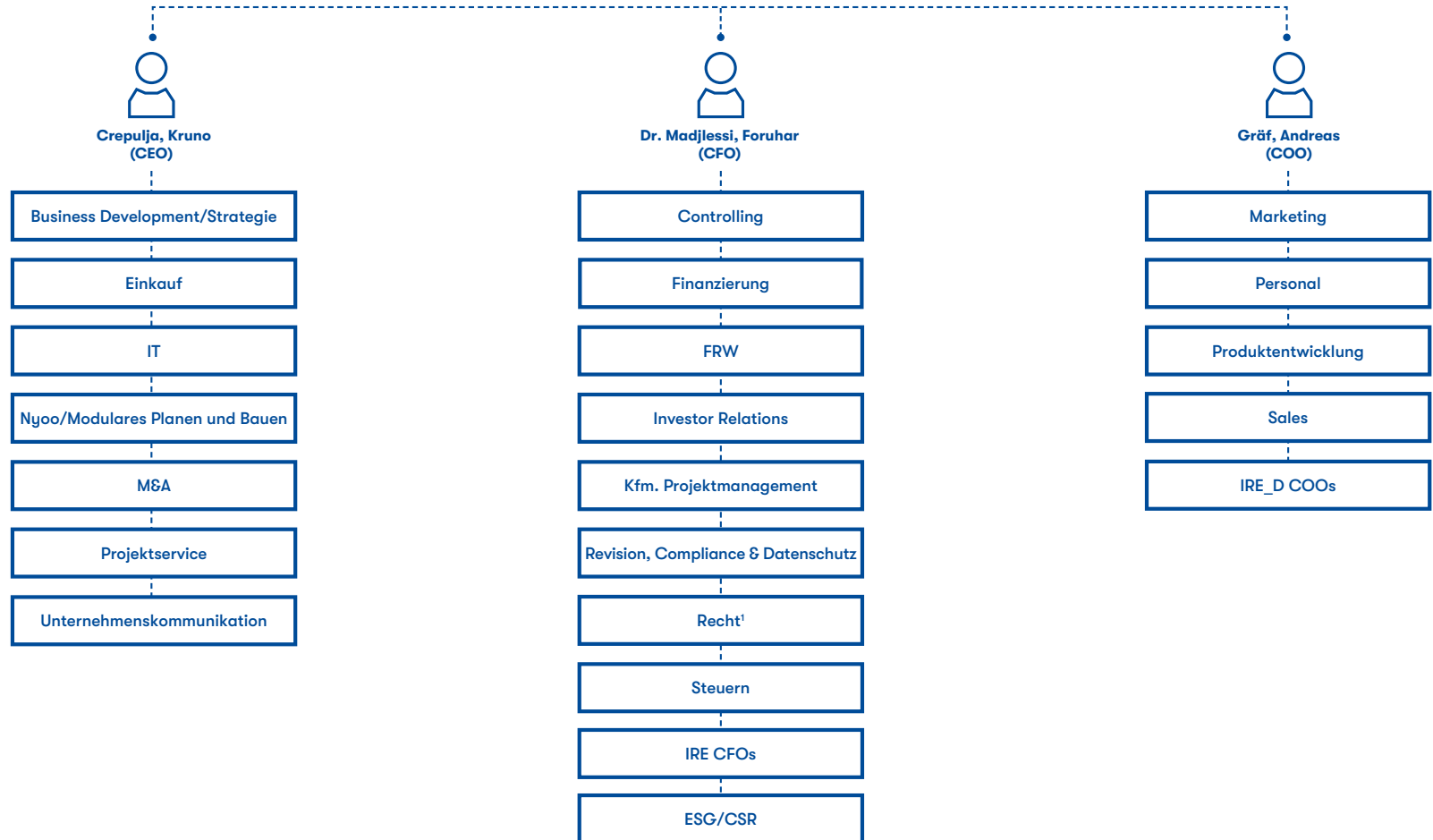
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Geschäftsverteilungsplan des Vorstands der Instone Real Estate Group SE vom 14. Oktober 2021



<sup>1</sup> 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

Der Aufsichtsrat hat neben bestimmten in der Satzung enthaltenen Zustimmungsvorbehalten in der Geschäftsordnung des Vorstands bestimmte weitere Geschäfte und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung festgelegt, die seiner vorherigen Zustimmung bedürfen. Hierzu zählen beispielsweise die Verabschiedung der Jahresplanung, größere Grundstückserwerbe, der Abschluss und die Änderung bestimmter Finanzierungsverträge sowie die Durchführung bestimmter gesellschaftsrechtlicher Maßnahmen. Auch Geschäfte zwischen der Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften und Mitgliedern des Vorstands beziehungsweise diesen nahestehenden Personen bedürfen demnach der Zustimmung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats und müssen marktüblichen Konditionen entsprechen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der in der Geschäftsordnung des Vorstands festgelegten Unterrichtsgrundsätze regelmäßig und anlassbezogen sowie zeitnah und umfassend, insbesondere auch über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance sowie über die laufenden Projekte und die Finanzierungslage der Gesellschaft. Der Vorstandsvorsitzende und der Aufsichtsratsvorsitzende befinden sich darüber hinaus in einem regelmäßigen Austausch.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 14. Oktober 2021 sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab, vertritt die Gesellschaft ihnen gegenüber und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Die Arbeit des Aufsichtsrats findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse soll die Effizienz der Aufsichtsrats Tätigkeit zusätzlich steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres jeweiligen Ausschusses. Gemäß der Satzung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sooft und sobald das Interesse der

Gesellschaft dies erfordert, und beurteilt in regelmäßigen Abständen die Effizienz seiner Tätigkeit, zuletzt im Geschäftsjahr 2021. Die Gesellschaft unterstützt zudem die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtsführung sowie bei deren Aus- und Fortbildungsmaßnahmen.

Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Kenntnisse, Fähigkeiten und ihrer fachlichen Eignung sowie ihres Kompetenzprofils. Dazu gehören nach Maßgabe der aktienrechtlichen Vorgaben sowie Ziele für das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats insbesondere folgende Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, über die die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt verfügen müssen:

- Erfahrung im Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen oder komplexen Organisationen
- Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft vertraut sein
- vertiefte Kenntnis im Gesamtgremium zu Finanzen, Bilanzierung, Rechnungswesen, Recht und Compliance
- Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung und mindestens ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung verfügen (§ 100 Absatz 5 AktG)
- Erfahrung mit Kapitalmarktinstrumenten und Bankfinanzierung

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.

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.



## 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

Im Geschäftsjahr 2021 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats das beschlossene Kompetenzprofil insgesamt erfüllt. [GRI 2-10](#)

## 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 hat eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat definiert und diese bei seiner derzeitigen Größenordnung auf 20 % festgelegt. Aufgrund des Ausscheidens von Frau Korsch aus dem Aufsichtsrat zum 9. Juni 2021 wurde die Zielgröße im Berichtszeitraum kurzzeitig bis zum Wirksamwerden der gerichtlichen Bestellung von Frau Jansen als Mitglied des Aufsichtsrats am 20. September 2021 zeitweise unterschritten. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat beträgt nach der Bestellung von Frau Jansen wieder 20 %, sodass die Zielvorgabe erfüllt wird.

### Zielgröße Vorstand

Für den Vorstand der Instone Real Estate Group SE beträgt die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Frauenanteil derzeit 0 %. Dies ist nicht zuletzt dem Umstand geschuldet, dass es dem Aufsichtsrat unter Würdigung der bestehenden Verhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Bestelldauer der Mitglieder des Vorstands und der Größe des Vorstands mit derzeit drei Mitgliedern, nicht möglich war, eine höhere Quote festzusetzen. Nichtsdestotrotz hat der Aufsichtsrat bestimmt, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auch künftig auf Diversität geachtet werden soll. Gleichwohl ist der Aufsichtsrat der Überzeugung, dass eine Position vorwiegend nach Qualifizierung und Kompetenz besetzt werden soll – unabhängig vom Geschlecht. Die Gesellschaft hat die Zielgröße im Berichtszeitraum eingehalten.

Beide im Dezember 2020 für Vorstand und Aufsichtsrat letztmals bestätigten Zielgrößen gelten nach der Vorgabe des Aufsichtsrats für fünf Jahre bis Dezember 2025. Zum Ablauf dieser Frist wird er 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 2021 25 %, sodass die Zielgröße eingehalten wurde.

## Zielgröße zweite Führungsebene

Für den Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands, die aus den Niederlassungsleitern, kaufmännischen Leitern, Bereichsleitern und Abteilungsleitern der Instone-Gruppe besteht, hat der Vorstand im Dezember 2020 entschieden, die Zielgröße auf 30 % festzulegen, nachdem die Zielgröße zuvor 25 % betragen hatte. Der Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene betrug zum 31. Dezember 2021 23 % (Stand 31. Dezember 2020: 19 %), sodass die Zielgröße noch nicht erreicht wurde, Instone Real Estate hier aber wie geplant weitere Fortschritte erzielen konnte. Ab dem 1. Januar 2022 wird der Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene bereits 26 % betragen.

Als Umsetzungsfristen für das Erreichen der Zielgrößen der ersten und zweiten Führungsebene hat der Vorstand eine Frist von fünf Jahren bestimmt, die im Dezember 2025 endet.

## Führungskräfteförderung

Der Vorstand fördert die Zielerreichung durch eine langfristige Personalplanung und -entwicklung. Dazu zählt beispielsweise, dass weibliche Mitarbeiter gezielt durch Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch gesonderte Arbeitszeitmodelle für Chancengleichheit gefördert werden, um hierdurch mehr Frauen in Führungspositionen zu bringen. Zudem hat der Vorstand im Einklang mit der seit der Börsennotierung verfolgten Praxis im Hinblick auf die Empfehlung gemäß A.1 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



## 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

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.

### Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2021 aus drei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten.

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 Vorstandsansstellungsverträge 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. Zudem erstattet der Vorstand regelmäßig Bericht über die Besetzung und Nachfolgeplanung auf den weiteren Führungsebenen unterhalb des Vorstands.

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung fünf Mitglieder an. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind unabhängig gemäß den Empfehlungen des DCGK.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats enthält der Anhang zum Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE gemäß § 285 Nummer 10 HGB. [☰ Seite 227 f.](#)

### Vergütungssysteme und Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2021 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 sind auf der Website von Instone Real Estate unter [\[https://ir.de.instone.de/websites/instone-real/German/5930/verguetung.html\]](https://ir.de.instone.de/websites/instone-real/German/5930/verguetung.html) öffentlich zugänglich.

[🔗 GRI 2-19, 2-20](#)

### Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der Instone Real Estate Group SE, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. [🔗 GRI 2-12, 2-13](#)

Beide Gremien halten zudem eine jährliche gemeinsame Strategietagung ab, bei der sich die jeweiligen Mitglieder offen über die strategische Ausrichtung des Unternehmens und Initiativen des Vorstands austauschen. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat daneben in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses haben zwischen den Sitzungen regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und beraten mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat zudem regelmäßig und anlassbezogen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben, der Satzung sowie der Geschäftsordnung des Vorstands, die umfassende Regelungen für die zu erstattenden Berichte und berichtspflichtigen Informationen enthält. [🔗 GRI 2-30, 3](#)



## 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 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 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 Anforderungen des § 93 Absatz 2 Satz 3 AktG entspricht. [GRI 2-25, 2-26](#)

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2021 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.

## 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 2021:

- Dietmar P. Binkowska (Mitglied und Vorsitzender bis zum 1. Juli 2021)
- Stefan Brendgen
- Dr. Jochen Scharpe
- Thomas Hegel (Mitglied und Vorsitzender seit dem 1. Juli 2021)

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses sind unabhängig im Sinne der Empfehlungen des DCGK.

## 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 und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss und den Konzernabschluss vor; das heißt, ihm obliegen hierbei insbesondere die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser ebenso wie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Des Weiteren bereitet der Prüfungsausschuss die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer – und hier insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung sowie die Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung – vor. Dies beinhaltet auch die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit,



## 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

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](#)

Mitglieder des Prüfungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2021:

- Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Thomas Hegel

Jedes Mitglied des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt aufgrund seiner Ausbildung beziehungsweise seiner beruflichen Erfahrung über Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung und der Rechnungslegung und ist mit dem Sektor der Gesellschaft vertraut, sodass die Voraussetzungen des § 107 Absatz 4 Satz 3 i. V. m. § 100 Absatz 5 Aktiengesetz beachtet sind. Ferner verfügt der Ausschussvorsitzende insbesondere auch über die vom DCGK geforderten besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und ist mit der Abschlussprüfung vertraut.

### Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss berät über die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor.

Im Geschäftsjahr 2021 bestand der Vergütungsausschuss aus folgenden Mitgliedern:

- Marija Korsch (Mitglied und Vorsitzende bis zum 9. Juni 2021)
- Stefan Brendgen
- Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender seit dem 1. Juli 2021)
- Dr. Jochen Scharpe (Mitglied seit dem 1. Juli 2021)

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses sind unabhängig im Sinne der Empfehlungen des DCGK.

### Vorstandsausschüsse

Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Er nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan – jedoch mit individueller Ressortzuweisung an die einzelnen Vorstandsmitglieder – wahr.

### 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. Der Vorstand kann, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, aufgrund der Sonderregelung des § 1 Absatz 5 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Corona-Pandemie entscheiden, die Hauptversammlung bis zum 31. August 2022 als rein virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre und ihrer Bevollmächtigten stattfinden zu lassen. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Website der Gesellschaft unter [Instone-Hauptversammlung](#) veröffentlicht.





## 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

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 2021

Für die ordentliche Hauptversammlung 2021 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats wie im Vorjahr erneut von den Erleichterungen des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Corona-Pandemie Gebrauch gemacht. Die ordentliche Hauptversammlung der Instone Real Estate Group SE (zum damaligen Zeitpunkt noch Instone Real Estate Group AG) fand am 9. Juni 2021 in Essen statt und wurde als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre vor dem Hintergrund der zu diesem Zeitpunkt bestehenden behördlichen Verordnungen zum Schutz gegen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 verbundene Gesundheitsgefahren abgehalten. Die Aktionäre konnten der Hauptversammlung über einen Livestream folgen und ihre Stimmen per Briefwahl oder über einen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft abgeben. Die Präsenz betrug 82,31 % des Grundkapitals. Sämtlichen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt.

## Diversität GRI 405

Die Instone Real Estate Group SE legt großen Wert auf Diversität, sowohl mit Blick auf ihre Verwaltungsorgane als auch auf ihre Mitarbeiter insgesamt, und

begreift Vielfalt als eine Stärke des Unternehmens. Diversität ist daher für die Instone Real Estate Group SE ein wichtiger Baustein für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund bereits im Geschäftsjahr 2018 festgelegt und im Geschäftsjahr 2020 erneut bestätigt, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auch künftig auf Diversität geachtet werden soll. Daneben hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand sowie eine Regelaltersgrenze für Vorstandsmitglieder bei Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Auch bei der Auswahl der Kandidaten des Aufsichtsrats soll im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens im Aufsichtsrat auf eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen geachtet werden. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat liegt bei seiner derzeitigen Größenordnung bei 20 %.

Die Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand zum 31. Dezember 2021 entspricht nach Selbsteinschätzung des Aufsichtsrats den beschriebenen Diversitätskonzepten. So verfügen die Mitglieder des Vorstands über unterschiedliche berufliche Qualifikationen und langjährige Erfahrung, unter anderem in international tätigen Konzernen. Seit dem 1. Januar 2019 gehört dem Vorstand mit Herrn Dr. Foruhar Madjlessi zudem ein Mitglied mit langjähriger internationaler Erfahrung und besonderer Expertise in den Bereichen Kapitalmarkt und Unternehmensfinanzierung an. Ferner hat keines der Vorstandsmitglieder das 65. Lebensjahr vollendet. Auch der Aufsichtsrat ist zum 31. Dezember 2021 weiterhin vielfältig besetzt.

Vor allem der Prüfungsausschussvorsitzende erfüllt die Anforderungen an die besonderen Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über Erfahrung, Kenntnisse und Fähigkeiten im Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Kapitalmarkt, Immobilien sowie Leitung und Überwachung, und tragen so zu einer vielfältigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats bei. Der Aufsichtsrat verfügt zudem über ein weibliches Mitglied, sodass auch die selbst gesetzte Zielgröße für den Frauenanteil von 20 % zum 31. Dezember 2021 erreicht wurde. Keines der Aufsichtsratsmitglieder – alle älter als 50 Jahre – hat bei seiner Wahl das 70. Lebensjahr vollendet.



## 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

Compliance ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil der erfolgreichen und verantwortungsvollen Unternehmensführung.

Wir bekennen uns zu ethischen Grundsätzen und geltenden Rechtsnormen. Übergeordnet verankert haben wir dies in unserer Richtlinie zum Compliance-Management-System sowie in unserem Code of Conduct für 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 wird die Einhaltung von bestimmten Standards, darunter insbesondere auch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Regeln, die wir in unserem Code of Conduct für Vertragspartner festgelegt haben.

Unsere zentrale Compliance-Organisation versteht sich als wesentlicher Mitgestalter einer auf Integrität ausgerichteten Unternehmensführung und Unternehmenskultur. Sie fördert eine Compliance-Kultur und sorgt dafür, dass diese bei Führungskräften und Beschäftigten verinnerlicht wird. [GRI 2-27](#)

### Compliance-Management-System

Oberstes Ziel des konzernweiten Compliance-Management-Systems ist es, Verstöße gegen geltende Gesetze und interne Richtlinien zu verhindern und aufzudecken und den Instone-Konzern und seine Mitarbeitenden vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten zu schützen. Wir haben daher ein Compliance-Management-System implementiert, das Risiken identifiziert und reduziert sowie Regeltreue im Instone-Konzern sicherstellt. Dazu bedienen wir uns insbesondere verschiedener unternehmensinterner Richtlinien und Prozesse, beispielsweise zur Geldwäscheprevention und Geschäftspartner-Compliance, Kapitalmarkt-Compliance und Korruptionsprävention und 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. Weitere Compliance-Beauftragte sind verantwortlich für die Überwachung des Compliance-Management-Systems in ihrer Gesellschaft. Alle Compliance-Beauftragten stehen den Beschäftigten als Ansprechpartner zu Compliance-Themen zur Verfügung. Wirksamkeit und Angemessenheit des Compliance-Management-Systems werden in regelmäßigen Sitzungen der Compliance-Komitees der jeweiligen Gesellschaften 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 Datenschutzeschulungen durch, in denen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Informationen über Gesetze und Verhaltensgrundsätze erhalten. Die Teilnahme an den Schulungsveranstaltungen ist für alle Instone-Mitarbeitenden verpflichtend und wird überprüft und dokumentiert. Im Berichtsjahr betrug die Quote erfolgreicher Abschlüsse der Schulungen jeweils über 99 %. Die Themen betrafen im Berichtsjahr vor allem Anti-Korruption, Datenschutz, Datensicherheit sowie Wettbewerbs- und Kartellrecht. Im Instone-Intranet befindet sich eine Informationsseite zum Themenkomplex Compliance, sodass die Mitarbeitenden direkten kompakten Zugriff auf alle wesentlichen Informationen (unter anderem Kontaktdaten Compliance, Links und Richtlinien) bezüglich Compliance haben. An dieser Stelle wird über alle aktuellen Compliance-Themen informiert. [GRI 205-2](#)

### Hinweisgeber-(Whistleblower-)System

Trotz bester umfangreicher Präventionsmaßnahmen können dennoch Gesetzesverstöße und Pflichtverletzungen vorkommen. Verstöße beziehungsweise ein Verdacht auf einen Verstoß gegen Recht, Gesetz und interne Richtlinien und Regelungen können von Mitarbeitenden, Kunden, Vertragspartnern und sonstigen Dritten per E-Mail, über eine Hinweisgeber-Hotline oder ein digitales externes Hinweisgeber-Portal gemeldet werden. Anrufe bei der Hinweisgeber-

## 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

Hotline gehen bei einer externen Anwaltskanzlei ein und werden genauso wie die Meldungen im digitalen Hinweisgeber-Portal auf Wunsch des Hinweisgebers anonym an Instone Real Estate weitergegeben. Unsere Mitarbeitenden können sich zudem jederzeit mit Hinweisen unmittelbar an ihre Vorgesetzten sowie den Compliance-Beauftragten wenden. [GRI 2-16](#)

Wir prüfen alle Hinweise und gehen diesen konsequent nach. Dabei achten wir auf die folgenden Grundsätze:

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

Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Hinweise auf Compliance-Verstöße bei Instone Real Estate, die von Mitarbeitenden oder Dritten beispielsweise über das Hinweisgebersystem gemeldet wurden. Ungeachtet dessen geht Instone Real Estate Compliance-Verdachtsfällen sorgfältig nach und reagiert darauf.

#### Geldwäscheprävention und Geschäftspartnercompliance

Ein wesentlicher Bestandteil der Compliance bei Instone ist die sorgfältige Auswahl von Geschäftspartnern, insbesondere zur Reduzierung von Korruptions-, Betrugs-(Fraud-)Risiken und zur Geldwäscheprävention. Instone Real Estate hat daher besondere Präventionsmaßnahmen ergriffen, um derartige Verdachtslagen zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken, darunter:

- Prüfung von Geschäftspartnern auf Compliance-Risiken,
- Geldwäscheverdachtsprüfung,
- Überprüfung potenzieller Geschäftspartner auf Eintragung in Sanktionslisten (Sanktionslistenprüfung) und
- Verifikation von Bankdaten und dem Zahlungsverkehr für Vertragspartner.

Vor jedem Vertragsabschluss – beispielsweise mit Werkunternehmern oder Käufern unserer Eigentumswohnungen – hat eine Geschäftspartnerprüfung (Third Party Due Diligence) durch Instone Real Estate zu erfolgen. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Instone Real Estate sind dabei über Unternehmensrichtlinien dazu verpflichtet, zunächst jeden potenziellen Geschäftspartner sorgfältig zu identifizieren. Dazu sind in erster Linie diejenigen Beschäftigten verpflichtet, die Verträge mit Geschäftspartnern abschließen, wie beispielsweise der Einkauf und das Projekt- oder das Vertriebsmanagement. Instone Real Estate hat dazu einen formellen Prüf- und Kontrollprozess eingerichtet, bei dem Geschäftspartner in Risikogruppen eingeordnet werden. Vertiefte Prüfungen erfolgen, sobald anhand vordefinierter Kriterien die Möglichkeit eines erhöhten Compliance-Risikos oder eines Geldwäscherisikos festgestellt wird. Sollte diese vertiefte Prüfung ein erhöhtes Compliance-Risiko oder ein Geldwäscherisiko bestätigen, kann ein Vertragsschluss nur nach Freigabe des Compliance-Beauftragten erfolgen.

Instone Real Estate und seine Mitarbeitenden beachten zudem die Vorgaben des Geldwäschegesetzes (GwG), um Instone Real Estate vor Schaden (insbesondere in Bezug auf Reputation und Ruf) zu bewahren. Bei Immobilientransaktionen sind darüber hinaus auch die beurkundenden Notare zu einer Identitätsprüfung verpflichtet und tragen mit dazu bei, Geldwäsche im Rahmen von Immobilientransaktionen zu verhindern. Sofern im Rahmen der Geschäftspartnerprüfung ein Verdacht auf ein Geldwäscherisiko festgestellt wird, erfolgt eine genauere Durchleuchtung des Geschäftspartners. Sollte der Verdacht auf ein Geldwäscherisiko bestätigt werden, entscheidet der Compliance-Beauftragte über das weitere Vorgehen und eine Meldung an die zuständigen staatlichen Stellen.

Instone Real Estate befolgt die gesetzlichen Verpflichtungen zur Prüfung von Neukunden, Lieferanten und Dienstleistern auf deren Aufnahme in Sanktionslisten. Ebenso werden beispielsweise Bestandskunden und Lieferanten, mit denen eine längere Kooperation besteht, in regelmäßigen Abständen entsprechend überprüft.

Unsere Beschäftigten sind zur Prävention von betrügerischen Aktivitäten (Fraud) zudem durch eine Unternehmensrichtlinie unter Beachtung des Vieraugenprinzips zur Prüfung und Freigabe von Bankdaten, Überweisungen und Zahlungseingängen verpflichtet.



## 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

---

## Code of Conduct für Vertragspartner

Auch von unseren Geschäftspartnern und Lieferanten fordern wir die Einhaltung unserer hohen Anforderungen. In unserem eingangs bereits erwähnten Code of Conduct für Vertragspartner verpflichten sich diese, jede Art von Korruption sowie Handlungen, die als solche ausgelegt werden könnten, zu unterlassen. Wir erwarten und wirken auch darauf hin, dass unsere Geschäftspartner und Lieferanten diese Verpflichtungen, Grundsätze und Werte beachten und alle erforderlichen Maßnahmen treffen, um aktive und passive Korruption zu verhindern und zu ahnden.

## Kapitalmarkt-Compliance

Instone Real Estate unterliegt als börsennotierte und im Prime Standard notierte Gesellschaft einer Vielzahl kapitalmarktrechtlicher Vorschriften, die sich insbesondere aus Regelungen der Verordnung (EU) Nummer 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung), des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und der Börsenordnung für die Frankfurter Wertpapierbörse ergeben. Zur Beachtung dieser Pflichten hält Instone Real Estate ihre Organmitglieder und Mitarbeitenden durch die Festlegung von Verhaltensregelungen an, die insbesondere die folgenden Pflichten betreffen:

- Verbot von Insidergeschäften und unrechtmäßiger Offenlegung von Insiderinformationen
- Pflicht zur Ad-hoc-Publizität
- Verbot der Marktmanipulation
- Meldung von Eigengeschäften von Führungskräften

Instone Real Estate hat zudem ein Ad-hoc-Komitee gebildet, das den Vorstand berät und Handlungsempfehlungen zum Umgang mit möglichen Insiderinformationen ausspricht. Mitarbeitende sind verpflichtet, mögliche Insiderinformationen unverzüglich dem Ad-hoc-Komitee zu melden, und werden bei Kenntnis von Insiderinformationen entsprechend den gesetzlichen Pflichten auf Insiderlisten aufgenommen. Ein Handel mit Instone-Aktien in Kenntnis von Insiderinformationen ist untersagt. Mitarbeitende werden darüber hinaus eindringlich gebeten, weder unmittelbar noch mittelbar Geschäfte mit Instone-Aktien während sogenannter Closed Periods innerhalb von 30 Tagen vor der Veröffentlichung der Halbjahres- oder Jahresabschlusszahlen vorzunehmen. Über den Beginn und das Ende dieser Closed Periods wird im Instone-Intranet über eine Ampel informiert.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Instone Real Estate Group SE sowie sonstige Personen, die Führungsaufgaben bei der Instone Real Estate Group SE wahrnehmen, und Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen, sind gemäß Artikel 19 Absatz 1 Marktmissbrauchsverordnung verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Instone Real Estate Group SE oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum des Geschäfts an die Gesellschaft zu melden. Diese veröffentlicht die Meldungen gemäß Artikel 19 Absatz 2 der Marktmissbrauchsverordnung unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Geschäft. Die Meldungen können auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Managers Transactions](#) abgerufen werden.

## Bußgelder

Im Berichtsjahr 2021 wurden keine erheblichen Bußgelder aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich gegen Instone Real Estate verhängt.



## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

#### ► **Zusammengefasster Lagebericht**

---

Grundlagen  
des Konzerns

---

Nachhaltigkeitsbericht

---

Wirtschaftsbericht

---

Risiko- und  
Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

#### ► **Sonstige Angaben**

---

### Konzernabschluss

---

**Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers**

---

### Vergütungsbericht

---

### Sonstige Informationen

---

# Aufstellung

In diesem Dokument bezeichnen die Begriffe „wir“, „uns“, „unser(e/-r)“, „Instone Real Estate“, „Instone-Konzern“ und „Gesellschaft“ die Instone Real Estate Group SE sowie entsprechend ihre Tochtergesellschaften. Die Instone Real Estate Group SE ist seit dem 28. August 2018 unter der Anschrift Grugaplatz 2-4, 45131 Essen, ansässig. Sie ist das oberste inländische Mutterunternehmen des Instone-Konzerns.

Dieser Bericht betrifft das Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2021 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 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 die Zukunft gerichtete Aussagen

Dieser Bericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Dies sind Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse oder zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts bestehende Tatsachen oder Ereignisse beziehen. Das gilt insbesondere für Aussagen in diesem Bericht, die Informationen zur zukünftigen finanziellen Ertragsfähigkeit, zu Plänen und Erwartungen in Bezug auf Wachstum und Profitabilität sowie zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen enthalten, denen Instone Real Estate ausgesetzt ist. Angaben unter Verwendung von Wörtern wie „prognostizieren“, „vorhersagen“, „planen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „erwarten“ oder „abzielen“ deuten darauf hin, dass es sich um eine in die Zukunft gerichtete Aussage handelt.

Die in diesem Bericht enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen. Sie beruhen auf nach bestem Wissen vorgenommenen gegenwärtigen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und sonstigen Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Eintritt beziehungsweise Nichteintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Ergebnisse, einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Instone Real Estate, wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Diese Aussagen sind in verschiedenen Teilen dieses Berichts enthalten, insbesondere im Kapitel „Prognosebericht“, sowie an den Stellen, an denen Aussagen zu Absichten, Meinungen oder aktuellen Erwartungen der Gesellschaft hinsichtlich ihrer künftigen Finanzlage oder in Bezug auf Betriebsergebnisse, Pläne, Liquidität, Geschäftsaussichten, Wachstum, Strategie und Rentabilität sowie über das wirtschaftliche und regulatorische Umfeld gemacht werden, in dem Instone Real Estate sich bewegt.

In Anbetracht dieser Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Bericht erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Zusätzlich könnten sich die in die Zukunft gerichteten Aussagen und Prognosen in diesem Bericht, die sich auf von Dritten erstellte Berichte stützen, als falsch herausstellen. Die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse können unter anderem aufgrund der nachfolgend genannten Gründe erheblich von den in diesen Aussagen gemachten Angaben abweichen: Änderungen der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland einschließlich Änderungen bei der Arbeitslosenquote, den Verbraucherpreisen, den Löhnen und Gehältern und so weiter; demografischer Wandel, insbesondere in Deutschland; Änderungen, die sich auf die Zinssätze auswirken; Änderungen im Wettbewerbsumfeld, zum Beispiel Änderungen bei der Aktivität in der Wohnungsbaubranche; Unfälle, Terroranschläge, Naturkatastrophen, Brände oder Umweltschäden; Unmöglichkeit, qualifiziertes Personal zu finden und an das Unternehmen zu binden; politische Veränderungen; Veränderungen in der Unternehmensbesteuerung, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer; Änderungen bei Gesetzen und Rechtsvorschriften, insbesondere beim Bauplanungsrecht oder in der Makler- und Bauträgerverordnung sowie im Umweltrecht.

Zudem ist zu beachten, dass alle in die Zukunft gerichteten Aussagen nur zum Datum dieses Berichts gemacht werden und dass sich die Gesellschaft nicht verpflichtet, die entsprechenden Aussagen zu aktualisieren oder an aktuelle Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist. Nähere Erläuterungen zu bestimmten Faktoren, die die tatsächliche Entwicklung der in den zukunftsgerichteten Aussagen der Gesellschaft beschriebenen Sachverhalte beeinflussen könnten, sind im Kapitel „Prognosebericht“ [≡ Seite 161](#) dieses Berichts zu finden.





# KONZERNABSCHLUSS

## **184 Konzernabschluss**

- 185 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 186 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 187 Konzernbilanz
- 189 Konzernkapitalflussrechnung
- 191 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## **192 Anhang zum Konzernabschluss**

- 192 Grundlagen des Konzernabschlusses
- 199 Segmentberichterstattung
- 203 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 209 Anhang zur Konzernbilanz
- 224 Anhang zur Konzernkapitalflussrechnung
- 225 Sonstige Angaben
- 237 Anteilsbesitzliste



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

## ► Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

## Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAnhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 054

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2021	2020
Umsatzerlöse	1	741.242	464.390
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse		65.942	44.974
		<b>807.184</b>	<b>509.365</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2	3.245	5.756
Materialaufwand	3	-608.074	-362.189
Personalaufwand	4	-50.024	-42.060
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	-30.483	-26.071
Abschreibungen	6	-4.619	-4.080
<b>Konzernergebnis der operativen Tätigkeit</b>		<b>117.228</b>	<b>80.722</b>
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	7	14.627	2.721
Übriges Beteiligungsergebnis	7	94	-1.207
Finanzertrag	8	1.285	346
Finanzaufwand	8	-16.743	-26.327
Übriges Finanzergebnis	8	153	-324
<b>Konzernergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>116.645</b>	<b>55.931</b>
Ertragsteuern	9	-35.370	-22.245
<b>Konzernergebnis nach Steuern (EAT)</b>		<b>81.275</b>	<b>33.686</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>			
Anteilen des Konzerns		83.051	33.673
Anteilen anderer Gesellschafter		-1.776	14
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)		46.988.336	41.553.540
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)<sup>1</sup></b>	<b>10</b>	<b>1,77</b>	<b>0,81</b>

<sup>1</sup> Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien wurde rückwirkend aufgrund der Ausgabe neuer Aktien mit Bezugsrechten im Geschäftsjahr 2020 angepasst.

## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

► Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAnhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

Konzerngesamtergebnisrechnung GRI 201-1

## Konzerngesamtergebnisrechnung

TABELLE 055

In Tsd. Euro

	2021	2020
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>81.275</b>	<b>33.686</b>
<b>Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden</b>		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	902	-1.326
Ertragsteuereffekte	-286	610
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern</b>	<b>616</b>	<b>-716</b>
<b>Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern</b>	<b>81.891</b>	<b>32.970</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteilen des Konzerns	83.666	32.956
Anteilen anderer Gesellschafter	-1.776	14
	<b>81.891</b>	<b>32.970</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

## ► Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAnhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## Konzernbilanz

## Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 056

	Anhangziffer	31.12.2021	31.12.2020
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Geschäfts- oder Firmenwert	11	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	12	1.446	932
Leasingvermögen	13	9.376	10.535
Sachanlagen	14	2.274	2.273
At Equity bewertete Finanzanlagen	15	30.845	10.871
Übrige Finanzanlagen	16	469	445
Finanzforderungen	18	17.580	21.467
Sonstige Forderungen		5	0
Latente Steuern	28	2.142	297
		<b>70.193</b>	<b>52.876</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	17	843.703	777.761
Finanzforderungen	18	20.046	155.750
Vertragsvermögenswerte	19	358.017	194.158
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	48.202	1.080
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21	47.988	12.065
Ertragsteueransprüche	22	1.639	2.359
Flüssige Mittel	23	130.969	87.044
		<b>1.450.564</b>	<b>1.230.218</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>1.520.756</b>	<b>1.283.093</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

## ► Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAnhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## Konzernbilanz (Fortsetzung)

## Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 056

	Anhangziffer	31.12.2021	31.12.2020
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigenkapital</b>	24		
Gezeichnetes Kapital		46.988	46.988
Kapitalrücklage		358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital		186.378	115.544
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen		-1.465	-2.080
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital		590.884	519.435
Anteile anderer Gesellschafter		61	1.598
		<b>590.945</b>	<b>521.033</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25	4.398	4.718
Andere Rückstellungen	26	6.140	4.971
Finanzverbindlichkeiten	27	220.943	313.665
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	29	5	10.337
Leasingverbindlichkeiten	30	6.474	7.704
Sonstige Verbindlichkeiten	32	0	4.977
Latente Steuern	28	45.630	22.941
		<b>283.591</b>	<b>369.313</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Andere Rückstellungen	26	24.050	24.141
Finanzverbindlichkeiten	27	169.606	168.037
Leasingverbindlichkeiten	29	3.193	3.036
Vertragsverbindlichkeiten	31	11.667	25.554
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	125.112	68.895
Sonstige Verbindlichkeiten	33	292.439	88.726
Ertragsteuerverbindlichkeiten	34	20.153	14.359
		<b>646.220</b>	<b>392.748</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>1.520.756</b>	<b>1.283.093</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAnhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung 

## Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 057

In Tsd. Euro

	2021	2020
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>81.275</b>	<b>33.686</b>
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	4.619	4.080
(+) Verlust/(-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	75	31
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	1.690	-759
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	14.775	9.251
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	20.595	12.994
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	-14.627	-2.721
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	-2	1.224
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	15.305	26.304
(+/-) Veränderung Net Working Capital	-71.535	47.174
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	-8.261	-11.388
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>43.908</b>	<b>119.877</b>
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-658	-853
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	18	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.102	-1.069
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	5.709	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-20.084	-34.727
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	-5.641	-2.914
(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	245.000	0
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-100.000	-145.000
(+) Erhaltene Dividenden	281	442
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>123.523</b>	<b>-184.121</b>





## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAnhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

## Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 057

In Tsd. Euro

	2021	2020
(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	182.885
(-) Auszahlungen für Transaktionskosten der Eigenkapitalzuführung	0	-7.864
(+) Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern	17.074	0
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-363	-390
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	77.760	266.501
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-187.250	-391.148
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-3.734	-3.131
(-) Gezahlte Zinsen	-14.775	-12.654
(-) Gezahlte Dividenden	-12.217	0
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-123.506</b>	<b>34.199</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87.044	117.090
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	43.924	-30.046
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>130.969</b>	<b>87.044</b>

<sup>1</sup> Net Working Capital setzt sich zusammen aus Vorräten, Vertragsvermögenswerten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen abzüglich Vertragsverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung► Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAnhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

TABELLE 058

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital- veränderungen	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
<b>Stand: 1. Januar 2020</b>		<b>310.161</b>	<b>36.988</b>	<b>198.899</b>	<b>74.713</b>	<b>- 1.364</b>	<b>309.237</b>	<b>924</b>
Konzernergebnis nach Steuern		33.686	0	0	33.673	0	33.673	14
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste		- 716	0	0	0	- 716	- 716	0
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>32.970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.673</b>	<b>- 716</b>	<b>32.956</b>	<b>14</b>
Kapitalerhöhung		182.885	10.000	172.885	0	0	182.885	0
Transaktionskosten		- 5.643	0	0	- 5.643	0	- 5.643	0
Übrige neutrale Veränderungen		660	0	- 12.802	12.802	0	0	660
		<b>177.902</b>	<b>10.000</b>	<b>160.084</b>	<b>7.158</b>	<b>0</b>	<b>177.242</b>	<b>660</b>
<b>Stand: 31. Dezember 2020</b>	24	<b>521.033</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>115.544</b>	<b>- 2.080</b>	<b>519.435</b>	<b>1.598</b>
<b>Stand: 1. Januar 2021</b>		<b>521.033</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>115.544</b>	<b>- 2.080</b>	<b>519.435</b>	<b>1.598</b>
Konzernergebnis nach Steuern		81.275	0	0	83.051	0	83.051	- 1.776
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste		616	0	0	0	616	616	0
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>81.891</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83.051</b>	<b>616</b>	<b>83.666</b>	<b>- 1.776</b>
Dividendenzahlungen		- 12.217	0	0	- 12.217	0	- 12.217	0
Sonstige Veränderungen		239	0	0	0	0	0	239
		<b>- 11.978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 12.217</b>	<b>0</b>	<b>- 12.217</b>	<b>239</b>
<b>Stand: 31. Dezember 2021</b>	24	<b>590.945</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>186.378</b>	<b>- 1.465</b>	<b>590.884</b>	<b>61</b>



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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung**► Anhang zum Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

# Anhang zum Konzernabschluss

## Grundlagen des Konzernabschlusses

### Allgemeine Angaben zur Gesellschaft

Die Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) ist seit dem 28. August 2018 unter der Anschrift Grugaplatz 2–4, 45131 Essen, ansässig. Sie ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns Instone Real Estate (im Folgenden auch „Instone Real Estate“ oder „Instone-Konzern“ genannt). Wie von den Aktionären der diesjährigen Hauptversammlung beschlossen, fand im September 2021 die Umwandlung der Instone Real Estate Group AG in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea – SE) statt.

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 10. März 2022 aufgestellt.

### Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses [GRI 2-4](#)

Der Konzernabschluss für Instone Real Estate zum 31. Dezember 2021 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 Parla-

ments 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.

Die einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen wurden auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Instone Real Estate Group SE aufgestellt.

### Im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwendende Rechnungslegungs Vorschriften [GRI 2-4](#)

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat in den letzten Jahren verschiedene Änderungen an bestehenden IFRS vorgenommen und neue IFRS sowie Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) veröffentlicht. Primäres Ziel der Sammelstandards ist die Klarstellung von Inkonsistenzen und Formulierungen. Die nachfolgenden Standards, die ab dem Geschäftsjahr 2021 neu anzuwenden waren, sowie die Änderungen an IFRS 16, die ab dem 1. Juni 2021 anzuwenden waren, hatten – bis auf gegebenenfalls ergänzende Angaben im Anhang – keine Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss:

→ Änderungen zu IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16, IAS 39

### 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



## 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

sind bereits in EU-Recht überführt worden (Endorsement). Eine freiwillige vorzeitige Anwendung dieser Standards wird ausdrücklich zugelassen beziehungsweise empfohlen. Instone Real Estate macht von diesem Wahlrecht keinen Gebrauch. Diese Standards werden zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung im Konzernabschluss umgesetzt.

#### Bereits in EU-Recht übernommen (Erstanwendungszeitpunkt jeweils in Klammern):

- Änderungen zu IFRS 3 (1. Januar 2022)
- Änderung IFRS 16 (1. April 2020)
- Änderungen IAS 16 (1. Januar 2022)
- Änderungen IAS 37 (1. Januar 2022)
- Jährliche Verbesserungen der IFRS, Zyklus 2018–2020 (1. Januar 2022)
- IFRS 17 (1. Januar 2023)
- IAS 1 (1. Januar 2023)

#### Noch nicht in EU-Recht übernommen (Erstanwendungszeitpunkt jeweils in Klammern):

- Änderungen IFRS 17 (1. Januar 2023)
- Änderungen IAS 1 (1. Januar 2023)
- Änderung IAS 8 (1. Januar 2023)
- Änderung IAS 12 (1. Januar 2023)

Für die neuen und geänderten Standards wird mit Ausnahme neuer beziehungsweise modifizierter Anhangangaben mit keiner wesentlichen Auswirkung auf den Konzernabschluss gerechnet.

#### Konsolidierungskreis

Die Beteiligungen der Instone Real Estate Group SE umfassen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und Finanzbeteiligungen.

In den Konzernabschluss von Instone Real Estate werden neben der Instone Real Estate Group SE alle Tochterunternehmen, die die Instone Real Estate Group SE beherrscht, nach der Erwerbsmethode einbezogen. Ein Beherrschungsverhältnis liegt vor, wenn Instone Real Estate als Anleger die fortlaufende Möglichkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten der Tochtergesellschaft zu bestimmen. Maßgebliche Tätigkeiten sind Tätigkeiten, die die Rendite bedeutend beeinflussen. Darüber hinaus muss die Instone Real Estate Group SE in Form schwankender Renditen beteiligt und in der Lage sein, diese mit den ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und Rechten zu ihren Gunsten zu beeinflussen. In der Regel liegt ein Beherrschungsverhältnis dann vor, wenn direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte gehalten wird. In Konzerngesellschaften kann ein Beherrschungsverhältnis auch durch vertragliche Vereinbarung entstehen.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen werden unter Verwendung der Equity-Methode erfasst. Ein Gemeinschaftsunternehmen liegt dann vor, wenn der Instone-Konzern auf Basis einer vertraglichen Verpflichtung zusammen mit Dritten Aktivitäten gemeinschaftlich führt. Entscheidungen über maßgebliche Tätigkeiten werden dabei einstimmig unter den Partnern getroffen. Die Partner besitzen Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens. Ein assoziiertes Unternehmen liegt dann vor, wenn der Instone-Konzern maßgeblichen Einfluss ausüben kann, ohne dieses Unternehmen beherrschen zu können.

Zum 31. Dezember 2021 sind neben der Instone Real Estate Group SE insgesamt 18 (Vorjahr: 18) inländische und zwei (Vorjahr: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden Konzernabschlusses und voll konsolidiert.

Am 31. Dezember 2021 wurden acht Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: sieben) und ein assoziiertes Unternehmen (Vorjahr: 0) nach der Equity-Methode bewertet. Für die Bewertung nach der Equity-Methode wurde jeweils der letzte verfügbare Jahresabschluss zugrunde gelegt.



## 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

Insgesamt sechs Tochterunternehmen (Vorjahr: sechs) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Aufgrund ihrer insgesamt geringen Bedeutung wurden fünf Gesellschaften (Vorjahr: fünf) nicht auf Basis der Equity-Methode in den Konzernabschluss aufgenommen. Diese Gesellschaften sind sowohl einzeln als auch insgesamt für die Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von Instone Real Estate von untergeordneter Bedeutung.

Eine detaillierte Übersicht über alle von der Instone Real Estate Group SE direkt oder indirekt gehaltenen Anteile ist in der Anteilsbesitzliste aufgeführt.

☰ Seite 237 f.

### Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse werden zum Anschaffungswert bilanziert, sobald die Beherrschung auf den Instone-Konzern übergeht.

Die für den Erwerb gezahlte Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Gleiches gilt für die erworbenen identifizierbaren Nettovermögenswerte und -schulden. Entstandener Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich einer Prüfung auf Wertminderung unterzogen. Sämtliche Gewinne aus Erwerben zu Preisen, die unter dem Marktwert liegen, werden unmittelbar ertragswirksam verbucht. Transaktionskosten werden verbucht, wenn sie entstehen, soweit es sich nicht um die Begebung von Schuldverschreibungen oder Aktienpapieren handelt.

Die gezahlte Gegenleistung enthält nicht die Beträge, die für die Begleichung von Forderungen aus Beziehungen aus der Vergangenheit erforderlich sind. Diese Beträge werden grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Bedingte Gegenleistungen werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt erfasst. Wenn eine Verpflichtung zur Entrichtung einer bedingten Gegenleistung, die die Voraussetzungen der Definition eines Finanzinstruments erfüllt, als Eigenkapital klassifiziert wird, wird sie sodann nicht neu bewertet und bei Erfüllung im Eigenkapital erfasst. In sonstiger Hinsicht wird eine bedingte Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert zum jeweiligen Bilanzstichtag bewertet. Nachfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der bedingten Gegenleistung werden aufwandswirksam verbucht.

Zum 31. Dezember 2021 wurde die BEYOUTOPE GmbH, Hannover, erstmals im Rahmen der Vollkonsolidierung unter Anwendung der Anticipated Acquisitions Method in den Konzernabschluss einbezogen. Die Instone Real Estate Development GmbH hat 0,02 % der Anteile an der Gesellschaft am 20. Dezember 2018 erworben mit der Option die restlichen Anteile bis zum 31. Mai 2021 zu übernehmen. Am 27. Mai 2021 wurde diese Option zum Erwerb der restlichen Anteile um drei Jahre verlängert. Das Management geht davon aus, dass innerhalb dieser Frist oder sehr zeitnah nach Ablauf dieser Frist mit einer weit überwiegender Wahrscheinlichkeit die Baurechtschaffung abgeschlossen sein wird, daher geht das Management nunmehr mit weit überwiegender Wahrscheinlichkeit von der Ausübung der Option aus. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 werden die potenziellen Stimmrechte als substantiell eingestuft und die Gesellschaft vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen. Der Gesamtkaufpreis in Höhe von 10.570 Tsd. Euro fällt in Gänze auf das in der Gesellschaft vorhandene Grundstück, das innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesen wird. Korrespondierend dazu wird eine Verbindlichkeit in Höhe der noch ausstehenden Kaufpreiszahlung von 7.810 Tsd. Euro ausgewiesen.

### Erwerb nicht beherrschender Anteile

Nicht beherrschende Anteile werden auf der Grundlage ihres Anteils gemessen, den sie zum Zeitpunkt des Erwerbs an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Erwerbers ausmachen. Änderungen an Beteiligungen des Konzerns an einer Tochtergesellschaft, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen behandelt.

### Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse der Gesellschaften, die dem Konsolidierungskreis angehören, werden unter Verwendung einheitlicher Rechnungslegungsgrundsätze erstellt. Konzerninterne Salden, Geschäftsvorfälle, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden in voller Höhe eliminiert. Auf temporäre Differenzen aus Konsolidierungsmaßnahmen werden latente Steuern abgegrenzt. Für Wertminderungsaufwand, der für Konzerngesellschaften in deren Einzelabschlüssen erfasst ist, erfolgt eine entsprechende Konsolidierungsanpassung.



## 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 gleichen Konsolidierungsgrundsätze gelten auch für Anteile an nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften. Dazu gehören die Gemeinschaftsunternehmen des Instone-Konzerns.

Die Abschlüsse aller nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften werden gemäß einheitlichen Konzern-Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

### Fremdwährungsumrechnung

Alle vollständig konsolidierten Unternehmen und nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften erstellen ihre Einzelabschlüsse in Euro.

### Rechnungslegungsgrundsätze

Der Ansatz der Vermögenswerte und Schulden erfolgt nach dem Anschaffungskostenprinzip. Davon ausgenommen sind derivative Finanzinstrumente, Wertpapiere und Anteile an Beteiligungsunternehmen, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt sind.

**Geschäfts- oder Firmenwerte** aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften werden zu Anschaffungskosten angesetzt und werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest nach IAS 36 unterzogen. Der in der Niederlassung Bayern Nord als zahlungsmittelgenerierende Einheit bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert wird als immaterieller Vermögenswert mit unbestimmbarer Nutzungsdauer eingestuft, da dieser weder einen Produktlebenszyklus hat noch einer technischen, technologischen oder kommerziellen Abnutzung sowie anderen Restriktionen unterliegt.

Die jährliche Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte wird im Instone-Konzern zum 31. Dezember des Geschäftsjahres durchgeführt. Im Rahmen der Werthaltigkeitstests wird der erzielbare Betrag einer Niederlassung mit dem Buchwert verglichen. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird anhand des individuellen Nutzungswertes der zugeordneten Projektentwicklungen bestimmt. Dieser entspricht dem Barwert der zukünftigen Cashflows, die voraussichtlich aus der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten erzielt werden können. Der Nutzungswert wird auf der Grundlage eines Projektbewertungsmodells (Discounted-Cashflow-Methode)

ermittelt. Der Bestimmung liegen projektbezogene Cashflow-Planungen der nächsten vier Jahre zugrunde, die grundsätzlich auf der vom Vorstand genehmigten und zum Zeitpunkt der Durchführung des Werthaltigkeitstests gültigen Projektplanung über den Entwicklungszeitraum basieren. Eine Annahme von Cashflows über den Planungszeitraum der Projekte hinaus wurde nicht getroffen. In diese Planung fließen Erfahrungen ebenso wie Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung ein. Die Kapitalkostensätze basieren auf dem Konzept der durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten (WACC). Es erfolgt eine Nach-Steuer-Betrachtung des Nutzungswerts durch Diskontierung der Cashflows mit einem für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit separat ermittelten Kapitalkostensatz nach Steuern. Eine ewige Rente wird nicht angesetzt.

Erworbene **immaterielle Vermögenswerte** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst. Dabei handelt es sich ausschließlich um Software für kommerzielle und technische Anwendungen. Immaterielle Vermögenswerte werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte umfassen selbst entwickelte Software und werden zu Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von drei Jahren bilanziert. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

**Sachanlagen** werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. In diesen Kosten sind nur die Kosten enthalten, die direkt einem Posten in den Sachanlagen zurechenbar sind. Sachanlagen werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis acht Jahren abgeschrieben. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

Verluste aus Wertminderung werden für materielle und immaterielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr erzielbarer Betrag unter ihren Buchwert fällt. Wenn der Grund für einen zu einem früheren Zeitpunkt entstandenen Wertminderungsverlust nicht mehr besteht, erfolgt eine Wertaufholung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

**Leasingverhältnisse** werden unter Anwendung der Regelungen von IFRS 16 bilanziell abgebildet. Dabei werden zum Zeitpunkt der Bereitstellung des Leasingobjekts das Nutzungsrecht als Vermögenswert und die damit verbundene Zahlungsverpflichtung als Leasingverbindlichkeit in der Bilanz angesetzt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit des Leasingvertrags und wirtschaftlicher Nutzungsdauer des Leasing-





## 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



gegenstands beschrieben. 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.

Der Instone-Konzern erwirtschaftet in geringem Maße auch Erträge aus Leasingverhältnissen durch den Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien, die zum Abbruch oder zur Sanierung bestimmt sind. Aus diesen Leasingverhältnissen werden keine auf lange Zeit bestimmte Erträge erwartet, da es das Ziel des Instone-Konzerns ist, die Mietverhältnisse zu beenden.

Nach der **Equity-Methode erfasste Anteile** werden zu Anschaffungskosten bewertet und in den Folgezeiträumen anteilig zu den Nettovermögenswerten erfasst. Der volle Buchwert wird jährlich auf Wertminderung getestet; Entnahmen und sonstige Änderungen im Eigenkapital werden erhöht oder verringert. 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 mit ihrem diskontierten Betrag unter Verwendung eines aktuellen marktüblichen Zinssatzes bilanziert. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist. Instone Real Estate wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

**Langfristige Darlehen**, die in den Finanzverbindlichkeiten erfasst sind, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Zinstragende Darlehen zu normalen Marktsätzen sind mit ihrem Nennwert ausgewiesen.

**Latente Steuern** entstehen aufgrund von temporären Differenzen zwischen der IFRS- und der Steuerbilanz der verschiedenen Unternehmen sowie als Folge der Konsolidierung.

Latente Steueransprüche werden auch bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauf folgenden 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 Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten 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 erzielbare Betrag von Vorräten in der Folge erhöht,

## 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

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.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus individuell verhandelten Kundenverträgen sind unter **Vertragsvermögenswerten** und **Vertragsverbindlichkeiten** aufgeführt. Diese Forderungen und Verbindlichkeiten werden nach dem Standard IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ bilanziert und bewertet.

Die Kundenverträge der Gesellschaft erfüllen die Kriterien zur Identifizierung eines Vertrags nach IFRS 15. Zur Bewertung werden die jeweiligen möglicherweise trennbaren Leistungsverpflichtungen aus den jeweiligen Verträgen zu einer Leistungsverpflichtung zusammengefasst, da ein einzelner Nutzen getrennter Leistungsverpflichtungen für den Kunden nicht besteht und die Verträge auch die Übergabe getrennter Leistungsverpflichtungen nicht vorsehen. Auch nachträglich vereinbarte Sonderwünsche des Kunden werden mit zu der einen Leistungsverpflichtung hinzugerechnet.

Die Verträge werden grundsätzlich als Verträge mit Festpreis angesehen. Nachträgliche Sonderwünsche werden auf den Festpreis aufgeschlagen. Sollte im Strukturvertrieb der Verkauf mehrerer Wohneinheiten in einem Vertrag zusammengefasst werden, wird im Vertrag für jede Wohneinheit ein getrennter Festpreis vereinbart. Im Investorenvertrieb werden grundsätzlich auch immer Verträge mit getrennt aufgeführten Festpreisen geschlossen, sollte es sich bei der Leistungsverpflichtung des Vertrags um mehrere Gebäude mit getrennten Bauabschnitten handeln. Die Verträge im Investorenvertrieb enthalten, neben dem grundsätzlich vereinbarten Festpreis, in manchen Fällen eine Anpassungsklausel zum Festpreis auf Basis der errichteten Wohnfläche nach endgültiger Fertigstellung. Die Verträge zur Veräußerung von Wohnimmobilien werden grundsätzlich nach einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bewertet. Bei Verträgen im Einzelvertrieb liegt meist ein Rücktrittsrecht bis zu einer Vermarktungsquote von 30 % der Wohneinheiten eines Bauabschnitts vor, sodass erst

nach Erreichung dieser Quote die zeitraumbezogene Erlösrealisierung begonnen wird. Ansonsten wird bei Verträgen im Strukturvertrieb oder im Investorenvertrieb die zeitraumbezogene Erlösrealisierung direkt mit Wirksamkeit des Vertrags begonnen. Als Bemessungsgrundlage der erwarteten Erlöse für alle Verträge wird grundsätzlich der vereinbarte Festpreis angenommen, da die Anpassung auf die errichteten Wohnflächen bei Investorenverträgen vor Fertigstellung nicht eindeutig bestimmbar ist. Die Bestimmung des Leistungsfortschritts erfolgt nach der inputorientierten Cost-to-Cost-Methode auf Basis des Leistungsstands der Erfüllungskosten. Für die Ermittlung der Kosten wird für jeden Bauabschnitt ein eigenes Projektkonto geführt, auf dem die erbrachten Kosten erfasst und den geplanten Kosten gegenübergestellt werden. Bei Verträgen im Einzel- und Strukturvertrieb wird zusätzlich zum Leistungsfortschritt auch die Vermarktungsquote des Bauabschnitts in die Bewertung einbezogen. Der unverkaufte Teil des Bauabschnitts wird nach IAS 2 als Vorratsvermögen bewertet.

Verträge im Einzel- und Strukturvertrieb werden grundsätzlich mit einem Ratenzahlungsplan nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geschlossen. Für Verträge im Investorenvertrieb werden im Regelfall ebenfalls an die MaBV-Regelungen angelehnte Ratenzahlungspläne vereinbart.

In den Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten werden die erhaltenen Anzahlungen der Kunden auf die geschlossenen Verträge saldiert mit den Forderungen aus der Erfüllung des Vertrags ausgewiesen. Grundsätzlich übersteigen die Forderungen aus der Erfüllung die erhaltenen Anzahlungen zum Vertrag, und der saldierte Wert wird als Vertragsvermögenswert ausgewiesen. In Einzelfällen können die erhaltenen Anzahlungen die Forderungen aus der Erfüllung übersteigen, sodass der saldierte Wert als Vertragsverbindlichkeit ausgewiesen wird.

Die angefallenen zusätzlichen Vertragsanbahnungskosten werden ebenfalls in der Bilanz in der Position „Vertragsvermögenswerte“ aktiviert. Ab dem Beginn der Erlösrealisierung werden die bisher angefallenen und aktivierten Vertriebsprovisionen über die GuV-Position „Materialaufwand“ abgeschrieben. Die Abschreibung wird dabei am Erfüllungsstand bemessen, sodass Vertragsanbahnungskosten auf den noch nicht erfüllten Teil aktiviert bleiben.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen werden in einem einzigen Geschäftszyklus von Instone Real Estate realisiert. Folglich werden



## 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

sie auch dann als kurzfristige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten eingestuft, wenn die Realisierung des gesamten Bauvertrags mehr als ein Jahr in Anspruch nimmt.

Die Verträge mit Kunden im Instone-Konzern sehen grundsätzlich keine Rücknahmeverpflichtungen und Garantien – über den gesetzlichen Gewährleistungsrahmen hinaus – vor.

**Zuwendungen der öffentlichen Hand** werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem hinreichende Sicherheit darüber besteht, dass die mit der Zuwendung verbundenen Bedingungen erfüllt sind und die Zuwendung erlangt wird. In der Bilanz werden Forderungen aus diesen Zuschüssen innerhalb der sonstigen Forderungen ausgewiesen. Die Zuschüsse werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, da Erhalt und Verwendung der Zuschüsse an die ebenfalls kurzfristig ausgewiesenen Vertragsvermögenswerte und Vorräte gekoppelt sind. Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand werden in den sonstigen Verbindlichkeiten gezeigt. Die Zuschüsse werden entsprechend dem Baufortschritt vereinnahmt und in den Perioden als Ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen, die durch die Zuwendung der öffentlichen Hand kompensiert werden sollen, als Aufwand angesetzt werden. Als Zuwendungen der öffentlichen Hand werden im Instone-Konzern Ertragszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen erfasst. Der Ausweis erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge.

**Flüssige Mittel** (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) gibt es in der Form von Barmitteln und Bankguthaben. Sie umfassen zudem alle Kapitalanlagen mit einer Restlaufzeit zum Anschaffungszeitpunkt von bis zu drei Monaten. Flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

**Rückstellungen** werden für sämtliche rechtliche und faktische Verbindlichkeiten gegenüber Dritten gebildet, die zum Stichtag des Abschlusses aus in der Vergangenheit getätigten Transaktionen bestehen, von denen es wahrscheinlich ist, dass sie zu einem Abgang von Ressourcen führen, deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Rückstellungen werden zu ihrem erwarteten Erfüllungswert angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen verrechnet. Sämtliche langfristigen Rückstellungen werden zu ihrem erwarteten Erfüllungswert verbucht und auf den

Stichtag des Jahresabschlusses abgezinst. Weiterhin werden sämtliche Kostensteigerungen, mit denen zum Erfüllungsdatum gerechnet wird, bei der Berechnung dieses Betrags berücksichtigt.

Für leistungsorientierte Pläne werden **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** angesetzt. Diese enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnete aktive und ehemalige Arbeitnehmer und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmer ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen und Pensionssteigerungen, mit denen in der Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarischen Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden (in erster Linie den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck).

Die Rückstellung ergibt sich aus dem aktuarischen Barwert der Verpflichtung und dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens, das für die Erfüllung der Pensionsverpflichtung erforderlich ist. Der Dienstzeitaufwand ist im Personalaufwand enthalten. Der Nettozinsertrag ist Bestandteil der Finanzerträge. Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Nettoverbindlichkeiten beziehungsweise Nettovermögenswerten werden vollständig in der Periode angesetzt, in der sie entstehen. Sie werden im Eigenkapital ausgewiesen, sind nicht ergebniswirksam und werden nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Auch in Folgejahren werden sie nicht in den Gewinnen und Verlusten ausgewiesen.

Für beitragsorientierte Versorgungspläne geht Instone Real Estate keine weiteren Verpflichtungen ein, die die Beitragszahlungen für Sonderfonds überschreiten würden. Die Beitragszahlungen sind als Personalaufwand erfasst.

Alle **sonstigen Rückstellungen** tragen sämtlichen erkennbaren Risiken angemessene Rechnung. Sie werden mit dem Betrag angesetzt, der aufgrund einer vorsichtigen kaufmännischen Einschätzung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen des Konzerns zu erfüllen. In diesem Zusammenhang



## 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

wird der Betrag angesetzt, der unter Berücksichtigung des Einzelfalls als am wahrscheinlichsten erscheint.

Nicht derivative **Finanzverbindlichkeiten** (einschließlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) werden gemäß IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode angesetzt. Die erstmalige Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert einschließlich der Transaktionskosten.

**Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen** beinhalten die Kommanditanteile von Minderheitsgesellschaftern. Sie werden bei Zugang zum Konzern erfolgsneutral mit dem Barwert ihres Rückzahlungsbetrags als Verbindlichkeit erfasst. Die Folgebewertung geschieht erfolgswirksam.

**Ertragsteuerverbindlichkeiten** umfassen Verpflichtungen zur Zahlung von tatsächlichen Ertragsteuern. Ertragsteuerverbindlichkeiten werden mit den entsprechenden Steuerrückerstattungsansprüchen verrechnet, sofern sie im selben Rechtsraum bestehen und im Hinblick auf Art und Fälligkeit identisch sind.

**Eventualverbindlichkeiten** sind mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten aus bereits stattgefundenen Ereignissen, die von dem Unternehmen nicht vollständig beherrscht werden können, beziehungsweise bestehende Verpflichtungen gegenüber Dritten, die wahrscheinlich nicht zu einem Abfluss von Ressourcen führen werden beziehungsweise deren Höhe nicht hinreichend zuverlässig geschätzt werden kann. Grundsätzlich werden Eventualverbindlichkeiten nicht in der Bilanz ausgewiesen.

### Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze des Konzerns sowie die Erfassung und Bewertung beeinflussen können. Die Schätzungen basieren auf Erfahrungswerten aus der Vergangenheit und sonstigem Wissen, das im Hinblick auf die zu verbuchenden Transaktionen besteht. Die faktischen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen sind insbesondere erforderlich für die Bewertung von Vorräten und Vertragsvermögenswerten, die Zuweisung von Kaufpreisen, die Wirksamkeit von Verkaufsverträgen, den Erhalt ausstehender Genehmigungen, den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuerforderungen, den Ansatz von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsverbindlichkeiten, den Ansatz von Rückstellungen für Pensionen sowie für sonstige Rückstellungen.

### Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management- und Reporting-System, das Instone Real Estate für ihre Segmente verwendet. Instone Real Estate ist in nur einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2021 machten die Umsatzerlöse mit einem Kunden 18,58 % des berichteten Gesamtumsatzes des Instone Real Estate Konzerns aus. Das entspricht Umsätzen von 137.933 Tsd. Euro. Aufgrund der Homogenität der Leistungen, die diesem Kunden und den übrigen Kunden gegenüber erbracht werden, wird weiterhin nur ein Geschäftssegment dargestellt. Im Vorjahr wurden mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

Die interne Berichterstattung für das eine Geschäftssegment weicht allerdings von den Zahlen aus der IFRS-Rechnungslegung ab. Instone Real Estate fokussiert die interne Berichterstattung insbesondere auf die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen. Aus diesem Grund führt Instone Real Estate für dieses eine Geschäftssegment diese Segmentberichterstattung durch.

Die interne Unternehmenssteuerung des Geschäftssegments baut insbesondere auf dem internen Berichtswesen zur Darstellung der wesentlichen Entwicklungen im Hinblick auf die immobilienwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen, ergänzt um eine Betrachtung der wesentlichen Projektmeilensteine und der Liquiditätsentwicklung, auf.

Instone Real Estate steuert ihr Segment über die bereinigte Ertragslage mit den wichtigen Steuerungskennziffern bereinigte Umsatzerlöse, bereinigtes Rohergebnis und bereinigtes Ergebnis nach Zinsen und Steuern.



## 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



## 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 Erträgen der indirekten Vertriebskosten sowie der aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen und Share Deals.

## Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ermittelt sich aus dem bereinigten Rohergebnis abzüglich des Plattformaufwands, bestehend aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Abschreibungen, Beteiligungs- und sonstigem Ergebnis, Finanzergebnis sowie Ertragsteuern, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen und Share Deals sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte. Seit dem Geschäftsjahr 2020 werden Ergebnisse von Gemeinschaftsunternehmen in das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern einbezogen, da in dieser Position zu erfassende künftige Ergebnisse von Projektgesellschaften dem operativen Ergebnis zuzurechnen sind.

Die Effekte zur bereinigten Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

### Share-Deal-Effekte

Die Projektgesellschaften Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH und Westville 5 GmbH sind handelsrechtlich als vermögensverwaltende Gesellschaften konzipiert und stellen ein Großprojekt in Frankfurt am Main dar. Instone

Real Estate hat diese Projektgesellschaften in Form eines Share Deals mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Wohnanlage bereits veräußert. In der bereinigten Ertragslage wird das Gesamtprojekt „Westville“ analog zu den anderen Projekten im Instone-Konzern in einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 geführt. Im Konzernabschluss werden diese Gesellschaften gemäß IAS 2 bewertet und einbezogen. Die Effekte aus dieser unterschiedlichen Bewertung bilden sich in den Umsatzerlösen mit 45.070 Tsd. Euro (Vorjahr: 28.304 Tsd. Euro), dem Projektaufwand mit - 36.895 Tsd. Euro (Vorjahr: - 25.490 Tsd. Euro) und den Ertragsteuern mit - 131 Tsd. Euro (Vorjahr: - 445 Tsd. Euro) ab.

### Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Jahr 2019 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 31. Dezember 2021 noch Zuschreibungen in Höhe von 31.358 Tsd. Euro (Vorjahr: 43.013 Tsd. Euro) aus Kaufpreisuweisungen 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 Kaufpreisuweisungen entfiel mit - 2.707 Tsd. Euro (Vorjahr: - 6.183 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit 0 Tsd. Euro (Vorjahr: - 264 Tsd. Euro) auf Materialaufwand, mit 14.362 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.297 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und mit - 4.061 Tsd. Euro (Vorjahr: - 842 Tsd. Euro) auf Ertragsteuern. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

### Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Im Geschäftsjahr wurden indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 1.985 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.393 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Ebenso wurden materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge (Erträge, denen ein direkt zuordenbarer Posten im Materialaufwand gegenübersteht) in Höhe von 574 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.486 Tsd. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von - 3.980 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.093 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

In der folgenden Tabelle sind die Unterschiede aus der Bewertung der einzelnen Sachverhalte von der bereinigten Ertragslage in die Konzernberichterstattung überleitet:

## Überleitung bereinigte Ertragslage 2021

TABELLE 059

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>783.604</b>	<b>- 45.070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.707</b>	<b>741.242</b>
<b>Projektaufwand</b>	<b>- 562.095</b>	<b>36.895</b>	<b>0</b>	<b>- 2.570</b>	<b>- 14.362</b>	<b>- 542.132</b>
Materialaufwand	- 609.485	0	0	1.411	0	- 608.074
Bestandsveränderungen	47.389	36.895	0	- 3.980	- 14.362	65.942
<b>Rohergebnis</b>	<b>221.509</b>	<b>- 8.174</b>	<b>0</b>	<b>- 2.570</b>	<b>- 11.655</b>	<b>199.110</b>
<b>Plattformaufwand</b>	<b>- 80.470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 1.411</b>	<b>0</b>	<b>- 81.881</b>
Personalaufwand	- 50.024	0	0	0	0	- 50.024
Sonstige betriebliche Erträge	2.671	0	0	574	0	3.245
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 28.499	0	0	- 1.985	0	- 30.483
Abschreibungen	- 4.619	0	0	0	0	- 4.619
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	14.627	0	0	0	0	14.627
<b>EBIT</b>	<b>155.666</b>	<b>- 8.174</b>	<b>0</b>	<b>- 3.980</b>	<b>- 11.655</b>	<b>131.856</b>
Übriges Beteiligungsergebnis	94	0	0	0	0	94
Finanzergebnis	- 19.285	0	0	3.980	0	- 15.305
<b>EBT</b>	<b>136.475</b>	<b>- 8.174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 11.655</b>	<b>116.645</b>
Steuern	- 39.562	131	0	0	4.061	- 35.370
<b>EAT</b>	<b>96.913</b>	<b>- 8.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 7.595</b>	<b>81.275</b>





## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## Überleitung bereinigte Ertragslage 2020

TABELLE 060

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>480.146</b>	<b>- 28.304</b>	<b>6.365</b>	<b>0</b>	<b>6.183</b>	<b>464.390</b>
<b>Projektaufwand</b>	<b>- 333.509</b>	<b>25.490</b>	<b>- 4.163</b>	<b>4.001</b>	<b>- 9.033</b>	<b>- 317.214</b>
Materialaufwand	- 365.420	2.061	0	907	264	- 362.189
Bestandsveränderungen	31.912	23.429	- 4.163	3.093	- 9.297	44.974
<b>Rohergebnis</b>	<b>146.637</b>	<b>- 2.814</b>	<b>2.202</b>	<b>4.001</b>	<b>- 2.850</b>	<b>147.176</b>
<b>Plattformaufwand</b>	<b>- 65.547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 907</b>	<b>0</b>	<b>- 66.454</b>
Personalaufwand	- 42.060	0	0	0	0	- 42.060
Sonstige betriebliche Erträge	4.270	0	0	1.486	0	5.756
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 23.677	0	0	- 2.393	0	- 26.071
Abschreibungen	- 4.080	0	0	0	0	- 4.080
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.721	0	0	0	0	2.721
<b>EBIT</b>	<b>83.811</b>	<b>- 2.814</b>	<b>2.202</b>	<b>3.093</b>	<b>- 2.850</b>	<b>83.443</b>
Übriges Beteiligungsergebnis	- 1.207	0	0	0	0	- 1.207
Finanzergebnis	- 23.211	0	0	- 3.093	0	- 26.304
<b>EBT</b>	<b>59.393</b>	<b>- 2.814</b>	<b>2.202</b>	<b>0</b>	<b>- 2.850</b>	<b>55.931</b>
Steuern	- 18.283	445	- 5.249	0	842	- 22.245
<b>EAT</b>	<b>41.110</b>	<b>- 2.368</b>	<b>- 3.047</b>	<b>0</b>	<b>- 2.008</b>	<b>33.686</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## 1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

Umsatzerlöse nach Region		TABELLE 061	
In Tsd. Euro			
	2021	2020	
Deutschland	741.167	464.310	
Übriges Europa	74	80	
	<b>741.242</b>	<b>464.390</b>	

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse nach Erlösart ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Umsatzerlöse nach Erlösart		TABELLE 062	
In Tsd. Euro			
	2021	2020	
Erlöse aus Bauaufträgen			
zeitraumbezogene Erlösrealisierung	671.894	436.709	
zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	63.247	22.636	
	<b>735.142</b>	<b>459.346</b>	
Erlöse aus Leasingverhältnissen			
	5.854	4.784	
Sonstige Leistungen			
	246	261	
	<b>741.242</b>	<b>464.390</b>	

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen beträgt 1.406.683 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.036.967 Tsd. Euro).

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre (Vorjahr: drei Jahre).

## 2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

Sonstige betriebliche Erträge		TABELLE 063	
In Tsd. Euro			
	2021	2020	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.909	2.056	
Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	574	0	
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	28	83	
Erträge aus der Zuschreibung von Forderungen	15	18	
Erträge aus der Zuschreibung von Anlagevermögen	1	0	
Erträge aus frei gewordenen Verbindlichkeiten	0	347	
Übrige andere sonstige betriebliche Erträge	718	3.251	
	<b>3.245</b>	<b>5.756</b>	

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 574 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 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.

## 3 Materialaufwand

Materialaufwand <sup>1</sup> GRI 201-1		TABELLE 064	
In Tsd. Euro			
	2021	2020	
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe <sup>1</sup>	- 229.067	- 96.014	
Aufwendungen für bezogene Leistungen <sup>1</sup>	- 379.007	- 266.174	
	<b>- 608.074</b>	<b>- 362.189</b>	

<sup>1</sup> Anpassung im Vorjahr aufgrund Umgliederung nicht abzugsfähiger Vorsteuer.

## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## 4 Personalaufwand

Personalaufwand <sup>☞</sup> GRI 201-1 TABELLE 065

In Tsd. Euro

	2021	2020
Löhne und Gehälter	- 44.063	- 37.096
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	- 5.960	- 4.963
	<b>- 50.024</b>	<b>- 42.060</b>

Die vom Arbeitgeber im Geschäftsjahr an die staatliche Rentenversicherung abgeführten Beiträge beliefen sich auf 2.473 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.173 Tsd. Euro).

Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen 484 Tsd. Euro (Vorjahr: 388 Tsd. Euro). Sie betreffen die im Geschäftsjahr verdienten Versorgungsansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen und die Zahlungen an beitragsorientierte Versorgungssysteme. <sup>☞</sup> GRI 201-3

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lässt sich folgendermaßen aufschlüsseln:

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter TABELLE 066

Anzahl (Durchschnitt)

	2021	2020
<b>Deutschland</b>		
Berlin	36	34
Essen	107	97
Frankfurt a. M.	60	51
Hamburg	32	31
Köln	76	58
Leipzig	42	44
München	18	21
Nürnberg	29	27
Stuttgart	32	32
	<b>432</b>	<b>395</b>
<b>Übriges Europa</b>		
Österreich	0	1
Luxemburg	1	1
	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>433</b>	<b>397</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

### ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

### ► Anhang zum Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## 5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> <small>201-1</small>	<b>TABELLE 067</b>	
<small>In Tsd. Euro</small>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Veränderung Gewährleistungs- und sonstige Rückstellungen	-4.546	-1.724
Beratungs-/Untersuchungsaufwendungen	-4.190	-4.661
Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	-3.144	-3.196
Sonstige Steuern	-2.454	-2.347
Kosten für EDV und IT	-2.377	-1.962
Provisionen	-1.985	-2.393
Leasingaufwand inklusive Nebenkosten	-1.890	-1.384
Gewährleistungskosten	-1.529	-1.145
Versicherungen	-1.304	-374
Prüfungsaufwendungen	-1.011	-886
Reisekosten	-827	-753
Aufwand aus Struktur- und Anpassungsmaßnahmen	-597	-332
Aufsichtsratsantien	-495	-462
Kosten des Post-/Zahlungsverkehrs, Telekommunikationskosten	-386	-376
Weiterbildungsaufwendungen	-287	-320
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.461	-3.755
	<b>-30.483</b>	<b>-26.071</b>

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Personalbeschaffungskosten, Bewirtungskosten, Beiträge an Verbände, Büromaterial und andere Aufwendungen, die nicht an anderer Stelle erfasst werden.

## 6 Abschreibung und Wertminderung

Wie im Vorjahr erfolgte keine Wertminderung auf Geschäfts- oder Firmenwerte, immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen.

Die Abschreibungen des Leasingvermögens teilen sich auf folgende Klassen auf: Immobilien 2.038 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.797 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 986 Tsd. Euro (Vorjahr: 916 Tsd. Euro) und Sonstiges 443 Tsd. Euro (Vorjahr: 439 Tsd. Euro).

## Abschreibungen TABELLE 068

In Tsd. Euro

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leasingvermögen	-3.467	-3.153
Sachanlagen	-1.009	-891
Immaterielle Vermögenswerte	-143	-36
	<b>-4.619</b>	<b>-4.080</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## 7 Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus at Equity bewerteten Beteiligungen sowie das übrige Beteiligungsergebnis ergeben sich wie folgt:

Beteiligungsergebnis	TABELLE 069	
In Tsd. Euro	2021	2020
<b>Bewertungsergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen</b>		
beeboard GmbH (vormals: coreGRID GmbH)	- 24	0
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	4.996	645
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	- 115	229
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	7.925	1.106
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	1.678	487
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	438	- 4
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	41	243
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	- 310	14
	<b>14.627</b>	<b>2.721</b>
<b>Übriges Beteiligungsergebnis</b>		
Veränderung aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	2	- 1.224
Sonstiges übriges Beteiligungsergebnis	92	17
	<b>94</b>	<b>- 1.207</b>

## 8 Finanzergebnis

Finanzergebnis	TABELLE 070	
In Tsd. Euro	2021	2020
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen und ähnliche Erträge	1.285	346
	<b>1.285</b>	<b>346</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 16.620	- 26.271
davon Zinsaufwand aus Leasingverhältnissen	- 311	- 227
Zinsanteile an Rückstellungszuführungen	- 123	- 55
davon Nettozinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen	- 53	- 47
	<b>- 16.743</b>	<b>- 26.327</b>
<b>Übriges Finanzergebnis</b>		
Ertrag aus langfristigen Wertpapieren (Vorjahr: Aufwand)	153	- 324
	<b>153</b>	<b>- 324</b>

Der Finanzertrag setzt sich im Wesentlichen aus Zinserträgen für Geldanlagen und Darlehen zusammen. Die Finanzaufwendungen bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwand für Geldanlagen, verzinslichen Wertpapieren und sonstigen Darlehen.

Im Geschäftsjahr wurden Zinserträge in Höhe von 37 Tsd. Euro (Vorjahr: 346 Tsd. Euro) für Finanzinstrumente angesetzt, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wurden; der Zinsaufwand für diese Finanzinstrumente belief sich auf - 16.192 Tsd. Euro (Vorjahr: - 23.306 Tsd. Euro). Für Finanzinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wurden Zinserträge von 1.248 Tsd. Euro (Vorjahr: 80 Tsd. Euro) vereinnahmt.

Der Nettozinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von - 53 Tsd. Euro (Vorjahr: - 47 Tsd. Euro) beinhaltet die jährlich auf den Nettobarwert der Pensionsverpflichtungen zugerechneten Zinsen in Höhe von - 182 Tsd. Euro (Vorjahr: - 203 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Planvermögen in Höhe von 129 Tsd. Euro (Vorjahr: 156 Tsd. Euro) verrechnet. [GRI 201-3](#)



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## 9 Ertragsteuern

## Ertragsteuern

TABELLE 071

In Tsd. Euro

	2021	2020
<b>Tatsächliche Ertragsteuern</b>		
Gewerbesteuer	- 6.522	- 4.950
Körperschaftsteuer	- 8.253	- 4.301
	<b>- 14.775</b>	<b>- 9.251</b>
<b>Latente Steuern</b>		
Latente Steuern	- 20.595	- 12.994
	<b>- 35.370</b>	<b>- 22.245</b>

Die Veränderung der erfolgsneutralen latenten Steuern beträgt 286 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.154 Tsd. Euro). Die Veränderung der erfolgsneutralen laufenden Steuern beläuft sich auf 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.029 Tsd. Euro).

Auf temporäre Unterschiede in Höhe von 8.763 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.366 Tsd. Euro) zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile an diesen Konzerngesellschaften („Outside Basis Differences“) wurden keine latenten Steuern gebildet, da die Veräußerung der betroffenen Beteiligungen auf unbestimmte Zeit nicht vorgesehen ist.

Die Überleitung der theoretischen Ertragsteuern auf die angesetzten Ertragsteuern stellt sich folgendermaßen dar:

## Steuerliche Überleitung

TABELLE 072

In Tsd. Euro

	2021	2020
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>116.645</b>	<b>55.931</b>
Theoretischer Steueraufwand 31,744 % (Vorjahr: 31,320 %)	37.028	17.518
Abweichung vom erwarteten Steuersatz des Konzerns	- 2.297	142
Steuereffekt aus Steuersatzänderungen	381	870
Erstmaliger Ansatz bisher nicht angesetzter aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Zinsvorträge	39	0
Nutzung von Verlust- und Zinsvorträgen, auf die zuvor keine latenten Steuern gebildet worden sind	- 1	- 69
Periodenfremde Ertragsteuern	- 1.630	5.058
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen und permanente Differenzen	725	- 1.719
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	1.127	236
Sonstige Effekte	- 1	209
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>35.370</b>	<b>22.245</b>
Effektiver Steuersatz	30,32 %	39,77 %





## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

#### ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

#### ► Anhang zum Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

Die Überleitung wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Für den Instone-Konzern wurde ein Steuersatz von 31,744 % (Vorjahr: 31,320 %) als erwarteter Steuersatz angesetzt.

## 10 Ergebnis je Aktie

### Ergebnis je Aktie

TABELLE 073

	2021	2020
Nettoergebnis für die Aktionäre der Instone Real Estate Group SE (in Tsd. Euro)	83.051	33.673
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)	46.988.336	41.553.540
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	1,77	0,81

Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der Anteil des Nettokonzernergebnisses, der auf die Instone-Aktionäre entfällt, durch den gewichteten Durchschnitt an in Umlauf befindlichen Aktien geteilt wird. Die im September 2020 durchgeführte Kapitalerhöhung ist in die Berechnung des gewichteten Durchschnitts der Aktienanzahl eingeflossen.



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

#### ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

#### ► Anhang zum Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Anhang zur Konzernbilanz

### 11 Geschäfts- oder Firmenwert

Die Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 6.056 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.056 Tsd. Euro) entfallen vollständig auf die Niederlassung Bayern Nord der Instone Real Estate Development GmbH. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen bestimmter auf eine mögliche Wertminderung hindeutender Indikatoren einem Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 unterzogen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist in voller Höhe nicht steuerlich abzugsfähig.

Die im Rahmen der Erstkonsolidierung aktivierten Geschäfts- oder Firmenwerte von vollkonsolidierten Gesellschaften sind der relevanten Niederlassung als zahlungsmittelgenerierende Einheiten zugeordnet worden, um Werthaltigkeitstests durchzuführen.

#### Geschäfts- oder Firmenwert

TABELLE 074

In Tsd. Euro

	2021	2020
<b>Anschaffungskosten Stand 1. Januar</b>	<b>6.056</b>	<b>6.056</b>
Änderungen	0	0
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>6.056</b>	<b>6.056</b>

Die im Rahmen der Werthaltigkeitstests verwendeten Diskontierungssätze für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Niederlassung Bayern Nord liegen nach Steuern bei 7,3 % (Vorjahr: 5,75 %) und vor Steuern bei 10,65 % (Vorjahr: 8,4 %).

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 1.327 Tsd. Euro (Vorjahr: 853 Tsd. Euro) aktivierter Entwicklungskosten, deren Herstellung zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossen war, sowie 120 Tsd. Euro (Vorjahr: 80 Tsd. Euro) Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Entwicklungskosten in Höhe von 558 Tsd. Euro aktiviert. Die Werthaltigkeit der aktivierten Entwicklungskosten wurde mithilfe eines Werthaltigkeitstests zum 31. Dezember 2021 bestätigt.

#### Immaterielle Vermögenswerte

TABELLE 075

In Tsd. Euro

	2021	2020
<b>Anschaffungskosten Stand 1. Januar</b>	<b>1.056</b>	<b>203</b>
Zugänge	658	853
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>1.714</b>	<b>1.056</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar</b>	<b>124</b>	<b>88</b>
Zugänge	143	36
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>267</b>	<b>124</b>
	<b>1.446</b>	<b>932</b>



## 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, Baustelleneinrichtung, Personenkraftwagen sowie Baucontainer. Der Instone-Konzern mietet im Bereich Immobilien im Wesentlichen Büros und weitere Bürogebäude. Darüber hinaus werden Fahrzeuge und sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung im Instone-Konzern angemietet.

Leasingvermögen		
In Tsd. Euro		
	2021	2020
<b>Anschaffungskosten Stand 1. Januar</b>	<b>14.495</b>	<b>12.671</b>
Zugänge	2.880	4.085
Abgänge	- 2.243	- 2.261
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>15.132</b>	<b>14.495</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar</b>	<b>3.961</b>	<b>2.996</b>
Zugänge	3.467	3.153
Abgänge	- 1.672	- 2.189
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>5.756</b>	<b>3.961</b>
	<b>9.376</b>	<b>10.535</b>

Leasingzahlungen in Höhe von 94 Tsd. Euro (Vorjahr: 112 Tsd. Euro) aus kurzfristigen Leasingverhältnissen und 18 Tsd. Euro (Vorjahr: 52 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 6.904 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.711 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 2.204 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.109 Tsd. Euro) und Sonstiges 268 Tsd. Euro (Vorjahr: 715 Tsd. Euro).

## 14 Sachanlagen

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Sachanlagen		
In Tsd. Euro		
	2021	2020
<b>Anschaffungskosten Stand 1. Januar</b>	<b>3.804</b>	<b>3.538</b>
Zugänge	1.084	1.069
Abgänge	- 564	- 522
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>4.325</b>	<b>4.085</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar</b>	<b>1.531</b>	<b>1.411</b>
Zugänge	1.009	891
Abgänge	- 489	- 491
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>2.051</b>	<b>1.812</b>
	<b>2.274</b>	<b>2.273</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen



## 15 At Equity bewertete Finanzanlagen

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen zu Gemeinschaftsunternehmen dargestellt.

## Wesentliche Gemeinschaftsunternehmen

TABELLE 078

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Finanzinformationen wesentlicher Gemeinschaftsunternehmen		FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG
Langfristige Vermögenswerte	3.828	136	0	0	0	3.692
Kurzfristige Vermögenswerte	202.490	23.662	41.357	67.538	64.225	5.708
davon flüssige Mittel	5.282	20	17	34	5.012	198
Langfristige Verbindlichkeiten	128.125	21.325	27.004	44.352	34.675	769
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	121.858	21.042	25.012	41.130	34.675	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	25.384	820	1.028	1.733	21.365	438
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	1.206	28	34	56	1.090	0
<b>Reinvermögen</b>	<b>52.809</b>	<b>1.654</b>	<b>13.325</b>	<b>21.454</b>	<b>8.185</b>	<b>8.191</b>
Umsatzerlöse	156.402	0	39.327	63.578	53.498	0
Zinserträge	1.372	48	480	844	0	0
Zinsaufwand	-1.556	-249	-302	-491	-512	-3
Ertragsteuern	-6.425	-65	-1.771	-2.844	-975	-769
<b>Jahresergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>28.777</b>	<b>-202</b>	<b>9.932</b>	<b>15.756</b>	<b>3.911</b>	<b>-619</b>
<b>Überleitung der dargestellten Finanzinformationen zum Equity-Buchwert im Konzernabschluss</b>						
Ergebnisanteile des Konzerns		57,20 %	50,30 %	50,30 %	42,90 %	50,10 %
Buchwert zum Anfang des Geschäftsjahres	10.382	1.061	1.707	2.866	1.834	2.914
Zugänge im Geschäftsjahr	1.500	0	0	0	0	1.500
Anteiliges Jahresergebnis	14.173	-115	4.996	7.925	1.678	-310
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>26.055</b>	<b>946</b>	<b>6.702</b>	<b>10.791</b>	<b>3.511</b>	<b>4.104</b>

## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## Wesentliche Gemeinschaftsunternehmen

TABELLE 079

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Finanzinformationen wesentlicher Gemeinschaftsunternehmen		FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG
Langfristige Vermögenswerte	3.725	0	0	0	0	3.725
Kurzfristige Vermögenswerte	140.800	22.208	28.079	46.219	36.329	7.965
davon flüssige Mittel	1.614	320	372	552	370	0
Langfristige Verbindlichkeiten	115.252	19.666	24.043	39.685	31.858	0
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	115.252	19.666	24.043	39.685	31.858	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.699	419	623	803	775	79
<b>Reinvermögen</b>	<b>26.574</b>	<b>2.123</b>	<b>3.413</b>	<b>5.732</b>	<b>3.695</b>	<b>11.611</b>
Umsatzerlöse	167	0	0	0	0	167
Zinserträge	5.930	563	1.542	2.635	1.190	0
Zinsaufwand	-2.379	-398	-504	-837	-639	0
Ertragsteuern	-1.396	-168	-335	-574	-317	0
<b>Jahresergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>5.020</b>	<b>458</b>	<b>1.290</b>	<b>2.213</b>	<b>1.002</b>	<b>57</b>
<b>Überleitung der dargestellten Finanzinformationen zum Equity-Buchwert im Konzernabschluss</b>						
Anteile des Konzerns		50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %	25,10 %
Buchwert bei Anschaffung	7.900	833	1.062	1.760	1.347	2.900
Anteiliges Jahresergebnis	2.496	229	645	1.106	501	14
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>10.382</b>	<b>1.061</b>	<b>1.707</b>	<b>2.866</b>	<b>1.834</b>	<b>2.914</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## Unwesentliche Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen

TABELLE 080

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Nettovermögen</b>		
Vermögenswerte	16.696	1.922
Verbindlichkeiten	-7.606	-1.387
	<b>9.090</b>	<b>535</b>
<b>Ergebnis</b>		
Umsatzerlöse	0	0
Jahresergebnis	809	486

## 16 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie unten dargestellt zusammen:

## Übrige Finanzanlagen

TABELLE 081

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Tochterunternehmen, nicht in den Konzernabschluss einbezogen</b>		
Immobilien-Gesellschaft C.S.C. S.à r.l.	31	31
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH	25	25
Westville Vermietungs GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projekt GmbH)	25	25
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH	22	22
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltungsgesellschaft mbH	18	18
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH	112	112
	<b>233</b>	<b>233</b>
<b>Andere Beteiligungen</b>		
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG	149	149
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH	36	26
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH	25	25
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH	13	13
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH	14	0
	<b>236</b>	<b>213</b>
	<b>469</b>	<b>445</b>

## 17 Vorräte

## Vorräte

TABELLE 082

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Unfertige Erzeugnisse	843.647	777.705
Fertige Erzeugnisse	56	56
	<b>843.703</b>	<b>777.761</b>

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 94.460 Tsd. Euro (Vorjahr: 313.056 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 10.456 Tsd. Euro (Vorjahr: 14.347 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 620.413 Tsd. Euro (Vorjahr: 497.341 Tsd. Euro) erst nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

Auf das Vorratsvermögen wurden 6.844 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.464 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen. Weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr lagen Wertaufholungen vor.





## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

#### ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

#### ► Anhang zum Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## 18 Finanzforderungen

Die Finanzforderungen stellen sich wie folgt dar:

Finanzforderungen	TABELLE 083	
	In Tsd. Euro	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>Langfristig</b>		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	16.991	21.467
Sonstige Ausleihungen	589	0
	<b>17.580</b>	<b>21.467</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	30	0
Sonstige Ausleihungen	15	0
Finanzforderungen Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	1	2
Kurzfristige Termingeldanlagen	20.000	145.000
Sonstige Finanzforderungen	0	10.748
	<b>20.046</b>	<b>155.750</b>
	<b>37.626</b>	<b>177.217</b>

Die kurzfristigen Finanzforderungen verminderten sich zum Bilanzstichtag hauptsächlich bedingt durch planmäßige Rückführung der Termingeldanlagen.

## 19 Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

Vertragsvermögenswerte	TABELLE 084	
	In Tsd. Euro	
	31.12.2021	31.12.2020
Vertragsvermögenswerte	858.648	573.066
Erhaltene Anzahlungen	-506.601	-383.546
	<b>352.047</b>	<b>189.520</b>
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	5.970	4.638
	<b>358.017</b>	<b>194.158</b>

Die Veränderung der Vertragsvermögenswerte ist zurückzuführen auf die Steigerung der Leistungserfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden bei gleichzeitigem temporärem Anstieg von erhaltenen Anzahlungen der Kunden.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 3.853 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.165 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

## 20 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellen sich wie folgt dar:

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	TABELLE 085	
	In Tsd. Euro	
	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.202	1.080
	<b>48.202</b>	<b>1.080</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

### ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

### ► Anhang zum Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen



Der signifikante Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus im Dezember erfolgten Liegenschaftsverkäufen, für die bereits anteilige Zahlungseingänge zum 31. Dezember 2021 vorliegen und weitere Zahlungseingänge in Zukunft fällig werden.

## 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 086

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	30.348	0
Forderungen aus Vorleistungen für Gemeinschaftsunternehmen	7.524	0
Anzahlungen auf Grundstücke	6.732	6.000
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	1.229	1.419
Gegebene Kautionen	640	388
Bearbeitungsgebühren für Kredite	239	809
Sonstige Steueransprüche	104	1.025
Anzahlungen auf Beteiligungen	0	1.800
Übrige Forderungen und übrige Vermögenswerte	1.170	623
	<b>47.988</b>	<b>12.065</b>

Es wird damit gerechnet, dass außer den Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand sowie den Kautionen keine sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

## 22 Ertragsteueransprüche

### Ertragsteueransprüche TABELLE 087

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegen inländische und ausländische Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.639	2.359
	<b>1.639</b>	<b>2.359</b>

## 23 Flüssige Mittel

### Flüssige Mittel

TABELLE 088

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Guthaben bei Kreditinstituten	130.964	87.032
Barmittel	5	12
	<b>130.969</b>	<b>87.044</b>
davon verfügbarsbeschränkt	7.840	8.362

Die Verfügungsbeschränkungen bei den flüssigen Mitteln resultieren aus noch nicht beendeten Projektfinanzierungen durch Banken.

## 24 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2021 46.988 Tsd. Euro (Vorjahr: 46.988 Tsd. Euro) und ist voll eingezahlt. Es ist in 46.988.336 Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Der rechnerische Wert der Stückaktie beträgt 1,00 Euro.

Im September 2020 wurde das Grundkapital durch die Ausgabe von 10.000.000 Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten gegen Bareinlage um 10.000.000 Euro erhöht. Der Bezugspreis je Aktie lag bei 18,20 Euro. Alle Aktien sind ab dem 1. Januar 2020 voll dividendenberechtigt. Die Transaktionskosten abzüglich Steuereffekt in Verbindung mit dieser Kapitalerhöhung belaufen sich auf 5.643 Tsd. Euro und sind mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Hauptversammlung hat am 29. Juni 2018 beschlossen, ein genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 durch die Ausgabe von bis zu 18.450.000 neuen Stückaktien um bis zu 18.450 Tsd. Euro zu erhöhen. Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2020 wurde das genehmigte Kapital durch die Ausgabe von 10.000.000 Stückaktien in Anspruch genommen, sodass dieses genehmigte Kapital zum 31. Dezember 2021 8.450.000,00 Euro beträgt. Dies entspricht 8.450.000 Stückaktien. Am 9. Juni 2021 hat die Hauptversammlung die Schaffung von weiterem genehmigten Kapital beschlossen. Der Vorstand ist zusätzlich ermächtigt das Grundkapital

## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

#### ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

#### ► Anhang zum Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

der Gesellschaft in der Zeit bis zum 8. Juni 2026 durch die Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien um bis zu 8.000 Tsd. Euro zu erhöhen.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 31. August 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2026 einmal oder mehrmals auf bis zu 4.698.833 neue Aktien der Gesellschaft (bedingtes Kapital) Options- beziehungsweise Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 358.983 Tsd. Euro (Vorjahr: 358.983 Tsd. Euro).

Die Gewinnrücklagen/Verlustvorträge, die im Rahmen des Konzerneigenkapitals gebildet wurden, bestehen aus den von den Gesellschaften erwirtschafteten Erträgen, die in den Konzernabschluss einfließen.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Zahlung einer Dividende von 0,26 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie mit einem Ausschüttungsbetrag in Höhe von 12.217 Tsd. Euro.

Das kumulierte sonstige Gesamtergebnis aus dem Eigenkapital der Gesellschaft gibt die Eigenkapitalveränderungen der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Versorgungsplänen in Höhe von 616 Tsd. Euro (Vorjahr: - 716 Tsd. Euro) wieder.

Die direkt im Eigenkapital erfassten Ertragsteuereffekte können wie folgt aufgeschlüsselt werden:

<b>Eigenkapital</b>		<b>TABELLE 089</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Betrag vor Ertragsteuern	902	- 1.043
Ertragsteuern	- 286	327
	<b>616</b>	<b>- 716</b>

In Tsd. Euro

## Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 61 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.598 Tsd. Euro) beziehen sich im Wesentlichen auf die KORE GmbH. Im Geschäftsjahr wurde keine Dividende (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) an die nicht beherrschenden Anteile ausgeschüttet. Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf - 1.776 Tsd. Euro (Vorjahr: 14 Tsd. Euro).

## 25 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die bei Instone Real Estate vorhandenen Pensionspläne bestehen sowohl aus leistungsorientierten als auch aus beitragsorientierten Versorgungsplänen. Bei beitragsorientierten Plänen leistet das Unternehmen entweder auf gesetzlicher beziehungsweise vertraglicher oder auf freiwilliger Basis Zahlungen an eine staatliche oder private Rentenversicherungsanstalt. Das Unternehmen ist insoweit nicht gesetzlich zur Leistung weitergehender Zahlungen verpflichtet. Bei den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist das Unternehmen verpflichtet, die zugesagten Leistungen an bestehende und ehemalige Mitarbeiter zu zahlen; dabei wird zwischen rückstellungsfinanzierten und durch externe Finanzierungsquellen finanzierten Plänen unterschieden.

Die bei Instone Real Estate vorhandene Altersvorsorge besteht aus einer von den Konzerngesellschaften finanzierten Basisrente in Form eines modularen beitragsorientierten Versorgungsplans sowie aus einem zusätzlichen Pensionsbestandteil, der an den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft gekoppelt ist. Gemäß IAS 19 werden die entsprechenden Zusagen als Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen erfasst. [GRI 201-3](#)



## 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 Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen von Instone Real Estate stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten leistungsorientierte Pläne	TABELLE 090	
	In Tsd. Euro	
	31.12.2021	31.12.2020
Aktive Mitarbeiter nicht entgeltabhängig	6.873	7.620
Unverfallbare Ansprüche	5.853	5.292
Laufende Pensionen	1.495	1.260
	<b>14.221</b>	<b>14.172</b>

Die durchschnittliche Dauer der Restdienstzeit der anspruchsberechtigten aktiven Mitarbeiter beträgt zum Bilanzstichtag 14,05 Jahre (Vorjahr: 14,73 Jahre).

Die Pensionsverpflichtungen im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen werden durch den Ankauf von Anteilen an Publikumsfonds finanziert. Die über den Helaba Pension Trust e. V. finanzierten Verpflichtungen machen circa 65,5 % (Vorjahr: circa 63,1 %) der gesamten Versicherungsdeckung aus; insgesamt beträgt die Deckung 69,1 % (Vorjahr: 66,7 %). Die Absicherung der leistungsorientierten Verpflichtungen durch Planvermögen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Deckung des Anwartschaftsbarwerts durch Planvermögen	TABELLE 091	
	In Tsd. Euro	
	31.12.2021	31.12.2020
Pensionsverpflichtungen fondsgedeckt	13.377	13.322
Deferred Compensation fondsgedeckt	845	849
	<b>14.221</b>	<b>14.172</b>
Zeitwert des Fondsvermögens	-9.823	-9.454
	<b>4.398</b>	<b>4.718</b>

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 092	
	In Tsd. Euro	
	2021	2020
<b>Anwartschaftsbarwert am 1. Januar</b>	<b>14.172</b>	<b>12.600</b>
Laufender Dienstaufwand	544	499
Zinsaufwendungen	182	203
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/ versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von demografischen Annahmen	0	-1
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/ versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von finanziellen Annahmen	-650	1.105
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/ versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von sonstigen Annahmen	33	-124
Rentenzahlungen	-60	-111
<b>Anwartschaftsbarwert am 31. Dezember</b>	<b>14.221</b>	<b>14.172</b>

Die Abzinsungsfaktoren sind vom sogenannten Mercer-Pension-Discount-Yield-Curve-(MPDYC-)Ansatz abgeleitet, der die für die Gesellschaft einschlägige Dauer der Pensionsverpflichtungen berücksichtigt. Die zugrunde gelegten Sterblichkeitsdaten wurden den für das jeweilige Land veröffentlichten Statistiken und Erfahrungswerten entnommen. Dabei wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet.



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

#### ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

#### ► Anhang zum Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung und der beizulegende Zeitwert des Planvermögens weisen die nachfolgend dargelegten Änderungen auf:

Planvermögen	TABELLE 093	
	In Tsd. Euro	
	2021	2020
<b>Planvermögen 1. Januar</b>	<b>9.454</b>	<b>8.659</b>
Zuführungen	0	1.000
Zinserträge aus Planvermögen	122	99
Erträge aus Planvermögen, die nicht im Zinsergebnis enthalten sind	247	-304
<b>Planvermögen zum 31. Dezember</b>	<b>9.823</b>	<b>9.454</b>

Zusammensetzung Planvermögen	TABELLE 094	
	In Tsd. Euro	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>Notierung an einem aktiven Markt</b>		
CTA <sup>1</sup> -Vermögen	9.320	8.947
DC <sup>2</sup> -Vermögen	502	507
Laufende Euro-Guthaben	1	0
	<b>9.823</b>	<b>9.454</b>

<sup>1</sup>CTA = Contractual Trust Arrangement (Pensionstreuhandvereinbarung).

<sup>2</sup>DC = Deferred Compensation (Entgeltumwandlung).

Faktoren	TABELLE 095	
	In %	
	31.12.2021	31.12.2020
Abzinsungsfaktor	1,58	1,29
Gehaltssteigerungsrate	3,00	3,00
Rentanpassung: Zusagen mit Anpassungsgarantie	1,00	1,00
Rentanpassung: Sonstige Zusagen	1,85	1,50

## Sensitivitätsanalyse

Die Pensionsverpflichtungen von Instone Real Estate unterliegen verschiedenen Risiken. Die Hauptrisiken sind durch allgemeine Änderungen der Zinssätze und Inflationsraten bedingt; den Pensionsverpflichtungen wohnen keine unüblichen Risiken inne.

**Zinsrisiko:** Die (rechnerischen) Beiträge werden in Leistungen im Rahmen eines beitragsorientierten Pensionsplans umgerechnet, wobei eine Tabelle mit Festzinssätzen zur Anwendung gelangt, die nicht von tatsächlichen Marktzinssätzen abhängig sind. Instone Real Estate trägt also im Hinblick auf die Leistungsermittlung das Risiko aus den allgemeinen Kapitalmarktzinssätzen. Die Pensionsverpflichtungen haben sich in den letzten Jahren aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt wesentlich erhöht. Der vergleichsweise starke Effekt ergibt sich aus der relativ langen Laufzeit der Verpflichtungen.

**Inflationsrisiko:** Laut Gesetz müssen die Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge in Deutschland alle drei Jahre an die Inflationsentwicklung angepasst werden. Die in Deutschland im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge bestehenden Verpflichtungen aus dem 2000+-Pensionsplan erhöhen sich jedes Jahr um 1 %; daher besteht nur ein geringes Inflationsrisiko während der Rentenphase im Hinblick auf langfristige Pensionszusagen.

**Langlebigkeitsrisiko:** Da die Altersvorsorge ein Leben lang gewährt wird, besteht das Risiko, dass die Leistungsempfänger länger leben, als dies ursprünglich prognostiziert wurde, sodass das entsprechende Risiko von Instone Real Estate zu tragen ist. In der Regel gleicht sich dieses Risiko über sämtliche Anspruchsberechtigte hinweg wieder aus und hat nur dann eine Auswirkung, wenn die allgemeine Lebensdauer länger ist als ursprünglich angenommen.



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

### ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

### ► Anhang zum Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

Welche möglichen Auswirkungen die genannten Risiken bei einer Veränderung der versicherungsmathematischen Annahmen auf die Verpflichtungen unter einem leistungsorientierten Versorgungsplan haben, zeigt die nachfolgende Sensitivitätsanalyse:

### Sensitivitätsanalyse TABELLE 096

In Tsd. Euro

	31.12.2021		31.12.2020	
	Anstieg	Abnahme	Anstieg	Abnahme
Abzinsungsfaktor +0,50 %/- 0,50 %	-1.568	1.845	-1.629	1.926
Rentensteigerungsrate +0,25 %/- 0,25 %	258	-245	254	-241
Lebenserwartung +1,00 Jahr/- 1,00 Jahr	495	-500	500	-504

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 574 Tsd. Euro (Vorjahr: 499 Tsd. Euro) geschätzt.
- Die Beiträge zu beitragsorientierten Plänen werden im Geschäftsjahr 2022 voraussichtlich um das gleiche Verhältnis wie im Geschäftsjahr 2021 steigen.

## 26 Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

### Andere Rückstellungen TABELLE 097

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Langfristig</b>		
Personalarückstellungen	6.101	3.880
Sonstige übrige Rückstellungen	40	1.091
	<b>6.140</b>	<b>4.971</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Personalarückstellungen	2.169	2.538
Gewährleistungsverpflichtungen	9.302	8.473
Rückstellungen für drohende Verluste	4.538	6.247
Steuerrückstellungen	1.158	1.412
Prozessrisiken	3.387	2.782
Sonstige übrige Rückstellungen	3.496	2.690
	<b>24.050</b>	<b>24.141</b>
	<b>30.190</b>	<b>29.112</b>

Die kurz- und langfristigen Rückstellungen im Zusammenhang mit 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

In Tsd. Euro

	31.12.2021	01.01.2021	Zuführung	Auflösung	Verbrauch
Personalarückstellungen	8.270	6.418	2.254	- 366	- 36
Gewährleistungsverpflichtungen	9.302	8.473	1.274	- 418	- 27
Rückstellungen für drohende Verluste	4.538	6.247	2.420	0	- 4.129
Prozessrisiken	3.387	2.782	1.007	- 174	- 228
Steuerrückstellungen	1.158	1.412	0	0	- 254
Sonstige übrige Rückstellungen	3.536	3.781	770	- 612	- 402
	<b>30.190</b>	<b>29.112</b>	<b>7.725</b>	<b>- 1.570</b>	<b>- 5.077</b>

TABELLE 098

Die Personalarückstellungen umfassen Zusagen gegenüber Arbeitnehmern im Zusammenhang mit langfristigen Anreizplänen. Für diese langfristigen Anreizpläne wurden Rückstellungen in Höhe von 7.307 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.874 Tsd. Euro) angesetzt. Im Geschäftsjahr 2021 fielen in diesem Zusammenhang Aufwendungen in Höhe von 397 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.867 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 vier Jahren (Vorjahr: zwischen ein und vier Jahren). Die Zinssätze liegen zwischen 1,25 % und 4,00 % (Vorjahr: 1,45 % und 4,00 %). Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus den Tilgungen von Projektfinanzierungen für laufende Projekte in Höhe von 187.250 Tsd. Euro, denen Aufnahmen in Höhe von 77.760 Tsd. Euro gegenüberstanden.

Die Verbindlichkeiten des Instone-Konzerns gegenüber Kreditinstituten sind in der Regel nicht Gegenstand von vertraglichen Zusicherungen, sondern werden durch Grundschulden besichert.

### Finanzverbindlichkeiten

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Langfristig</b>		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	76.695	108.880
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	27.868	104.213
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	99.439	100.526
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	16.942	45
	<b>220.943</b>	<b>313.665</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	97.335	165.642
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	70.535	2.207
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1.674	188
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	62	0
	<b>169.606</b>	<b>168.037</b>
	<b>390.550</b>	<b>481.701</b>

TABELLE 099



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen



## Finanzverbindlichkeiten 2021

TABELLE 100

In Tsd. Euro

	31.12.2021	01.01.2021	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	272.433	380.943	- 110.606	0	895	1.201
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	101.113	100.713	224	- 11	0	187
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	17.004	45	16.610	62	287	0
	<b>390.550</b>	<b>481.701</b>	<b>- 93.772</b>	<b>51</b>	<b>1.182</b>	<b>1.388</b>

## Finanzverbindlichkeiten 2020

TABELLE 101

In Tsd. Euro

	31.12.2020	01.01.2020	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.943	594.881	- 225.698	0	11.338	422
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	100.713	588	98.600	0	1.468	58
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	45	0	0	0	0
	<b>481.701</b>	<b>595.513</b>	<b>- 127.098</b>	<b>0</b>	<b>12.807</b>	<b>479</b>

## 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 darauf folgenden Jahren entstehen und deren Realisierung hinreichend sicher erscheint, belaufen sich auf 891 Tsd. Euro (Vorjahr: 12.202 Tsd. Euro).

Außerdem wurden latente Steuern auf Zinsvorträge in Höhe von 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.939 Tsd. Euro) gebildet.

Es gibt steuerliche Verlustvorträge unserer Unternehmen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden: in Luxemburg in Höhe von 18.991 Tsd. Euro (Vorjahr: 18.999 Tsd. Euro) und in Österreich in Höhe von 31.684 Tsd. Euro (Vorjahr: 31.537 Tsd. Euro).

Grundsätzlich können diese Verlust- und Zinsvorträge innerhalb der einzelnen Länder mit Gewinnen in Folgejahren verrechnet werden. Laut unserer aktuellen Bewertung gehen wir nicht davon aus, dass diese Verlustvorträge in Anspruch genommen werden.

## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

Die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten haben sich wie folgt verändert:

**Latente Steuern**

In Tsd. Euro

TABELLE 102

	31.12.2021		31.12.2020	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte	563	16.064	2.353	4.891
Kurzfristige Vermögenswerte	119.101	157.004	180.194	218.965
	<b>119.664</b>	<b>173.068</b>	<b>182.547</b>	<b>223.856</b>
<b>Langfristige Schulden</b>				
Pensionsrückstellungen	2.644	0	2.706	0
Sonstige Rückstellungen	1.289	0	2.322	0
Übrige langfristige Schulden	0	476	0	2.307
	<b>3.932</b>	<b>476</b>	<b>5.028</b>	<b>2.307</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Sonstige Rückstellungen	1.089	5.589	1.957	4.886
Übrige kurzfristige Schulden	10.069	1	19.179	17.448
	<b>11.158</b>	<b>5.590</b>	<b>21.135</b>	<b>22.333</b>
	<b>134.755</b>	<b>179.134</b>	<b>208.710</b>	<b>248.496</b>
Verlustvorträge	891	0	17.141	0
Bruttobetrag	135.645	179.134	225.851	248.496
Saldierung	-133.504	-133.504	-225.555	-225.555
	<b>2.142</b>	<b>45.630</b>	<b>297</b>	<b>22.941</b>

Neben den erfolgswirksam erfassten latenten Steuern wurden erfolgsneutrale latente Steuern für versicherungsmathematische Verluste im sonstigen Ergebnis in Höhe von 286 Tsd. Euro (Vorjahr: 610 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 5 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.337 Tsd. Euro) betreffen Anteile des Minderheitsgesellschafters der Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG.

## 30 Leasingverbindlichkeiten

### Leasingverbindlichkeiten TABELLE 103

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Fällig bis ein Jahr	3.193	3.036
Fällig ein bis fünf Jahre	6.052	6.855
Fällig über fünf Jahre	422	848
	<b>9.667</b>	<b>10.739</b>

Instone Real Estate hat als Mieter/Leasingnehmer langfristige Verträge für gewerblich genutzte Immobilien und Firmenfahrzeuge abgeschlossen. Die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 betragen 3.193 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.036 Tsd. Euro) kurzfristig und 6.474 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.704 Tsd. Euro) langfristig.

## 31 Vertragsverbindlichkeiten

### Vertragsverbindlichkeiten TABELLE 104

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Erhaltene Anzahlungen	44.390	76.584
Vertragsvermögenswerte	-32.723	-51.030
	<b>11.667</b>	<b>25.554</b>

Der Zyklus der Vertragsverbindlichkeiten beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Auf die Vertragsverbindlichkeiten in Höhe von 25.554 Tsd. Euro zum 1. Januar 2021 sind im Geschäftsjahr 25.554 Tsd. Euro Umsatzerlöse durch die Vertragserfüllung entstanden.

## 32 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TABELLE 105

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.112	68.895
	<b>125.112</b>	<b>68.895</b>

## 33 Sonstige Verbindlichkeiten

### Sonstige Verbindlichkeiten TABELLE 106

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Langfristig</b>		
Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Gemeinschaftsunternehmen	0	4.977
	<b>0</b>	<b>4.977</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte	241.402	77.701
Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	29.774	0
Verbindlichkeiten aus Gratifikationen	13.248	8.363
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	495	282
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	559	812
Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungsbeiträgen	39	13
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	6.921	1.555
	<b>292.439</b>	<b>88.726</b>
	<b>292.439</b>	<b>93.702</b>



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

#### ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

#### ► Anhang zum Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## 34 Ertragsteuerverbindlichkeiten

### Ertragsteuerverbindlichkeiten

TABELLE 107

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber inländischen und ausländischen Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftsentwicklung	20.153	14.359
	<b>20.153</b>	<b>14.359</b>

## Anhang 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 2021 bestand der Finanzmittelfond ausschließlich aus Zahlungsmitteln in Höhe von 130.969 Tsd. Euro (Vorjahr: 87.044 Tsd. Euro), wovon 7.840 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.362 Tsd. Euro) Verfügungsbeschränkungen unterlagen.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich auf 3.734 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.358 Tsd. Euro), davon mit Tilgungsanteil 3.423 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.131 Tsd. Euro) und Zinsanteil 311 Tsd. Euro (Vorjahr: 227 Tsd. Euro).



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

#### ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

#### ► Anhang zum Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen



## Sonstige Angaben

### Angaben zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Zu den wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen gehören die wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen. Die wesentlichen Transaktionen mit wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen sind nachfolgend dargestellt:

### Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen GRI 2-15

Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen/Sonstigen Beteiligungen	TABELLE 108	
	31.12.2021	31.12.2020
In Tsd. Euro		
<b>Forderungen</b>		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	4.718	4.410
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	3.807	3.783
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	7.954	7.532
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	513	5.742
Twelve GmbH & Co. KG	7.524	0
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	31	0
	<b>24.546</b>	<b>21.467</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	400	81
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	0	107
	<b>400</b>	<b>188</b>

Die Finanzforderungen an die vier Projektgesellschaften FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG und FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG bestehen aus zinslosen Darlehen mit Restlaufzeiten zwischen drei und fünf Jahren. Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG bestehen aus zinslosen Darlehen und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderung an die Twelve GmbH & Co. KG besteht aus einem Auslagenvorschuss und hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### Beziehungen zu nahestehenden Personen

Zwischen der Instone Real Estate Group SE, Essen, beziehungsweise einem Konzernunternehmen und Personen aus der Geschäftsleitung oder nahestehenden Personen oder Unternehmen ist es in der Berichtsperiode zu keinen wesentlichen Transaktionen gekommen. Hinsichtlich der beteiligten Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind keine Interessenkonflikte entstanden. GRI 2-25

### Vergütung des Vorstands

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands im Jahr 2021 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 – STI)

→ Die einjährige variable Vergütung in Form des STI-Plans knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Produktivität des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele 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 Instone-Aktienkurs 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 Basisbetrages 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:

<b>Gewährte Gesamtbezüge des Vorstands</b>	<b>TABELLE 109</b>	
<small>In Tsd. Euro</small>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Kurzfristig fällige Leistungen</b>		
Feste Bezüge	1.254	1.152
Variable Bezüge	936	699
<b>Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses</b>		
Versorgungsaufwand	43	85
<b>Langfristig fällige Leistungen</b>		
Variable Bezüge	441	668
<b>Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses</b>		
<b>Gewährte Gesamtbezüge des Vorstands</b>	<b>2.675</b>	<b>2.604</b>
<b>Im Geschäftsjahr erfasster Aufwand für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich</b>	<b>441</b>	<b>668</b>
<b>Zum 31. Dezember erfasste Verbindlichkeit für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich</b>	<b>3.179</b>	<b>2.747</b>

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 2021 bei 493 Tsd. Euro (Vorjahr: 462 Tsd. Euro). Davon entfielen 405 Tsd. Euro (Vorjahr: 390 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 88 Tsd. Euro (Vorjahr: 72 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

## Transaktionen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2021 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
- Geschäftsführer/CEO der Instone Real Estate Development GmbH

### Dr. Foruhar Madjlessi

- Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group SE
- Geschäftsführer/CFO der Instone Real Estate Development GmbH

## Andreas Gräf

- Mitglied des Vorstands/COO der Instone Real Estate Group SE
- Geschäftsführer/COO der Instone Real Estate Development GmbH für Sachsen

## Mitglieder des Aufsichtsrats ☞ GRI 2-11, 2-15

### Stefan Brendgen, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Herr Brendgen Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- aam2core Holding AG (vormals: aamundo Holding AG) (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

### Dr. Jochen Scharpe, geschäftsführender Gesellschafter der AMCI und der ReTurn Immobilien GmbH

Neben seiner Funktion als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Herr Dr. Scharpe Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- FFIRE Immobilienverwaltung AG (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- LEG Immobilien AG (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



**Marija Korsch (bis 9. Juni 2021)**, Vorsitzende des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG (bis 24.11.2021) und Mitglied des Aufsichtsrats (bis 9.12.2021)

Neben ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Frau Korsch Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- Aareal Bank AG (Vorsitzende des Aufsichtsrats (bis 24.11.2021) und Mitglied des Aufsichtsrats (bis 9.12.2021))
- Just Software AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- Nomura Financial Products GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats (bis 15.11.2021))

**Dietmar P. Binkowska**, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Herr Binkowska Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

- Kathrein SE (Mitglied des Aufsichtsrats)

**Thomas Hegel**, Rechtsanwalt und selbstständiger Berater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Herr Hegel Mitglied in folgenden gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- Wohnbau GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

**Christiane Jansen (seit 20. September 2021)**, Geschäftsführerin Westdeutsche Lotterie GmbH & Co. OHG

Neben ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Frau Jansen kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

## Abschlussprüferhonorar

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, ist seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der Instone Real Estate Group SE, Essen, tätig. Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist seit dem Jahr 2020 Prof. Dr. Holger Reichmann.

Insgesamt wurden für Leistungen des Abschlussprüfers Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, für das Geschäftsjahr folgende Gesamthonorare als Aufwand erfasst:

### Abschlussprüferhonorar

TABELLE 110

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Abschlussprüfungen	1.065	847
davon Vorjahre betreffend	273	209
Andere Bestätigungsleistungen	147	600
	<b>1.213</b>	<b>1.447</b>

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, Werthaltigkeitsprüfung im Zusammenhang mit der Umwandlung in eine SE sowie abgestimmte Untersuchungshandlungen (Covenant Reporting) nach ISRS 4400.

## 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 des Jahresabschluss und der Aufstellung eines Lageberichts befreit. Die Instone Real Estate Leipzig GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 31977, erfüllt die in § 264 Absatz 3 HGB genannten Voraussetzungen und verzichtet zum 31. Dezember 2021 auf Offenlegung und Prüfung ihres Jahresabschlusses.

## 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



## Berichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente umfassen finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie vertraglich verbrieft Ansprüche und Pflichten betreffend den Austausch und die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten. Es sind keine derivativen Finanzinstrumente vorhanden.

Finanzielle Vermögenswerte umfassen hauptsächlich die flüssigen Mittel, Forderungen sowie sonstige Finanzanlagen. Bei den finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich meistens um kurzfristige Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die vorhandenen Finanzinstrumente sind in der Bilanz dargestellt. Das maximale Verlust- oder Ausfallrisiko ist gleich der Summe der finanziellen Vermögenswerte. Jedes Risiko, das im Hinblick auf finanzielle Vermögenswerte identifiziert wird, wird mit seinem Wertminderungsaufwand erfasst.

## Risikomanagement

Sämtliche Finanzaktivitäten von Instone Real Estate werden auf der Grundlage einer konzernweiten Finanzrichtlinie durchgeführt. Zusätzlich gibt es funktions-spezifische betriebliche Arbeitsanweisungen zu Themen wie zum Beispiel dem Umgang mit Sicherheiten.

Diese Richtlinien enthalten die Grundsätze, die zur Adressierung der verschiedenen Arten von Finanzrisiken angewendet werden.

Handel, Steuerung und Abrechnung werden getrennt von Frontoffice und Backoffice wahrgenommen. Dies stellt ein effektives Risikomanagement sicher. Das Monitoring und die Abrechnung der externen Handelsaktivitäten des Frontoffice werden von einem separaten und unabhängigen Backoffice wahrgenommen. Weiterhin muss das Vieraugenprinzip zumindest bei allen externen Handelsaktivitäten gewahrt bleiben. Interne Vollmachten zur Erteilung von Weisungen sind zahlenmäßig und betragsmäßig begrenzt, werden regelmäßig überprüft (mindestens einmal pro Jahr) und bei Bedarf angepasst.

Der Instone-Konzern berücksichtigt im Finanzmanagement die Interessen von Aktionären, Schuldscheininvestoren und finanzierenden Banken. Aus den

Vertragsbedingungen des Schuldscheindarlehens, 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 2021 als nicht wesentlich eingeschätzt. Die Darlehen sind nicht besichert und der Instone-Konzern hat im Geschäftsjahr wie auch schon im Vorjahr sämtliche diesbezüglichen Verpflichtungen eingehalten. Für die Folgeperioden überwacht der Instone-Konzern die zukünftige Entwicklung im Rahmen des konzernweiten Finanzrisikomanagements und geht auch weiterhin von der Einhaltung der Vertragsbedingungen aus. Diese Einschätzung bleibt auch vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie unverändert bestehen.

## Steuerung des Liquiditätsrisikos

Instone Real Estate nutzt weitgehend zentralisierte Strukturen zum Pooling der flüssigen Mittel auf Konzernebene, um dadurch unter anderem Engpässe beim Cashflow auf Ebene der einzelnen Konzerngesellschaften zu vermeiden. Die zentrale Liquiditätsposition wird monatlich ermittelt und in einem Bottom-up-Verfahren über einen rollierenden Zwölfmonatszeitraum errechnet. Die Liquiditätsplanung wird durch monatliche Stresstests ergänzt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten mit vereinbarten Rückzahlungszeiträumen, die für den Konzern gelten. Die Tabellen sind auf der Grundlage der nicht abgezinsten Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten mit dem Datum erfasst, zu dem der Konzern zur Rückzahlung aufgefordert werden kann. Die Tabellen enthalten den Cashflow aus Zinsen und Hauptforderung.

Zinszahlungen für Posten mit variablen Kursen werden einheitlich unter Anwendung des letzten Zinssatzes umgerechnet, der vor dem Stichtag gültig war.

In der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021 sind das im Geschäftsjahr 2020 begebene Schuldscheindarlehen über einen Nominalwert von 100.000 Tsd. Euro und das im Geschäftsjahr 2019 begebene Schuldscheindarlehen über einen Nominalwert von 97.500 Tsd. Euro enthalten. Diese Finanzverbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu ihren fortgeführten

## 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

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 2021

TABELLE 111

In Tsd. Euro

	Buchwerte 31.12.2021	Zahlungsmittelabflüsse		
		2022	2023–2025	>2025
Finanzverbindlichkeiten	390.550	176.143	238.949	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.112	125.112	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	5	0	0	5
Leasingverbindlichkeiten	9.667	3.530	6.461	433
	<b>525.334</b>	<b>304.785</b>	<b>245.409</b>	<b>438</b>

### Laufzeitanalyse Finanzverbindlichkeiten 2020

TABELLE 112

In Tsd. Euro

	Buchwerte 31.12.2020	Zahlungsmittelabflüsse		
		2021	2022–2024	>2024
Finanzverbindlichkeiten	481.701	177.128	337.459	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.895	68.895	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	10.337	0	0	10.337
Leasingverbindlichkeiten	10.739	3.727	8.354	870
	<b>571.673</b>	<b>249.750</b>	<b>345.813</b>	<b>11.207</b>



## 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:

<b>Liquiditätsinstrumente</b>	<b>TABELLE 113</b>	
<small>In Tsd. Euro</small>		
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Flüssige Mittel	130.969	87.044
davon Barmittel	5	12
davon verfügungsbeschränkt	7.840	8.362
Kreditlinie – nicht genutzter Betrag	223.730	284.533
	<b>354.698</b>	<b>371.577</b>

### Steuerung von Ausfallrisiken

Instone Real Estate unterliegt aufgrund ihrer betrieblichen Tätigkeit sowie bestimmter Finanzierungaktivitäten gewissen Ausfallrisiken.

Die Steuerung der betrieblichen Risiken erfolgt bei Instone Real Estate durch die kontinuierliche Nachverfolgung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf der Ebene der Zweigniederlassungen. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist. Instone Real Estate wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

Das maximale Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten entspricht den jeweiligen Buchwerten, die in der Bilanz angegeben sind. Jedoch ist das faktische Ausfallrisiko geringer, weil zugunsten von Instone Real Estate Sicherheiten gestellt wurden. Das maximale Risiko aus finanziellen Garantien ist gleich dem maximalen Betrag, den Instone Real Estate zahlen müsste. Das maximale Ausfallrisiko aus Kreditzusagen ist gleich der Höhe der Zusage. Einen Rückgriff auf diese finanziellen Garantien und Kreditzusagen schätzen wir zum Zeitpunkt der Berichterstattung als sehr unwahrscheinlich ein.

Instone Real Estate akzeptiert Sicherheiten zur Besicherung der Vertragserfüllung durch Nachunternehmer, der Gewährleistungsverpflichtungen der Nachunternehmer sowie von Honorarforderungen. Zu diesen Sicherheiten gehören ohne Einschränkung auch Gewährleistungsbürgschaften, Vertragserfüllungsbürgschaften, Vorauszahlungen und Zahlungsgarantien. Für die Annahme von Sicherheiten gibt es eine entsprechende Richtlinie von Instone Real Estate. Diese enthält unter anderem auch Regelungen zur Vertragsgestaltung, Vertragsumsetzung und Vertragsverwaltung für sämtliche Verträge. Die genauen Vorgaben sind unterschiedlich und hängen zum Beispiel vom Land, der Jurisdiktion und der aktuellen Rechtsprechung ab. Im Hinblick auf Ausfallrisiken prüft Instone Real Estate bei allen angenommenen Garantien die Bonität der die Sicherheit stellenden Partei. Instone Real Estate beauftragt weitestmöglich externe Fachleute (wie zum Beispiel Ratingagenturen) mit der Bewertung der Kreditwürdigkeit. Der beizulegende Zeitwert von angenommenen Sicherheiten wird nicht offengelegt, da dieser in der Regel nicht zuverlässig bestimmt werden kann.





## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

### ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

### ► Anhang zum Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

Die Altersstruktur der überfälligen finanziellen Vermögenswerte ist branchentypisch. Der Eingang einer Zahlung hängt ab von der Auftragsannahme und Rechnungsprüfung, die häufig relativ viel Zeit in Anspruch nehmen. Vertragsvermögenswerte unterliegen keiner Wertminderung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die überfälligen und nicht überfälligen wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte:

### Wertminderungen IFRS 9 2021

In Tsd. Euro

TABELLE 114

	Buchwert	nicht überfällig	bis 30 Tage überfällig	31 bis 60 Tage überfällig	61 bis 90 Tage überfällig	über 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Bruttobuchwert)	50.018	46.876	358	160	27	2.597
Wertberichtigungen	- 1.815	- 469	- 4	- 2	0	- 1.341
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)</b>	<b>48.202</b>	<b>46.407</b>	<b>354</b>	<b>158</b>	<b>27</b>	<b>1.256</b>

### Wertminderungen IFRS 9 2020

In Tsd. Euro

TABELLE 115

	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)	3.007	99	379	57	77	2.395
Wertberichtigungen	- 1.927	- 1	- 4	- 1	- 1	- 1.921
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)</b>	<b>1.080</b>	<b>98</b>	<b>375</b>	<b>56</b>	<b>76</b>	<b>474</b>



## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

### Zusammengefasster Lagebericht

---

#### ► Konzernabschluss

---

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

---

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

---

Konzernbilanz

---

Konzernkapital-  
flussrechnung

---

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

---

#### ► Anhang zum Konzernabschluss

---

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

### Vergütungsbericht

---

### Sonstige Informationen

---

## Steuerung von Zinsrisiken

Das Zinsrisiko von Instone Real Estate besteht hauptsächlich im Hinblick auf kurz- und langfristige zinstragende finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aufgrund von Schwankungen bei den Marktzinssätzen. Je nach Situation am Markt wird diesem Risiko mit einem Mix aus Finanzinstrumenten mit Festzinsen und variablen Zinsen begegnet. Das Risiko wird nicht separat gesteuert, da aufgenommene Fremdmittel in der Regel zeitnah mithilfe der durch die Erwerber erfolgten Zahlungen zurückgeführt werden.

Änderungen der Marktzinssätze für nicht derivative Finanzinstrumente mit festem Zinssatz sind nur dann ergebniswirksam, wenn sie zu ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Aus diesem Grund gilt für alle zu fortgeführten Anschaffungskosten erfassten Finanzinstrumente, dass sie keinen Zinsrisiken im Sinne von IFRS 9 unterliegen.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse haben wir die Auswirkungen von Änderungen der Marktzinssätze auf das Konzernergebnis nach Steuern über eine Bandbreite von 100 Basispunkten untersucht. Im Geschäftsjahr würde eine hypothetische Zunahme oder Abnahme der Marktzinssätze um 100 Basispunkte (soweit die anderen Variablen konstant bleiben) zu einem niedrigeren oder höheren Konzernergebnis nach Steuern von - 1.268 Tsd. Euro oder 1.138 Tsd. Euro (Vorjahr: - 2.015 Tsd. Euro oder 1.840 Tsd. Euro) führen.

## Steuerung des Kapitalrisikos

Instone Real Estate verwaltet ihr Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzerngesellschaften auch weiterhin auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) weiterbetrieben werden können. Der Konzern hält die Kapitalkosten so niedrig wie möglich. Dies erfolgt durch Optimierung des Verhältnisses zwischen Eigen- und Fremdkapital auf Bedarfsbasis.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten abzüglich der in der Bilanz und im Eigenkapital ausgewiesenen flüssigen Mittel. Die Kapitalstruktur des Konzerns wird regelmäßig überprüft. Dabei werden auch die risikoangepassten Kapitalkosten berücksichtigt.

Die Gesamtstrategie zur Steuerung des Kapitalrisikos hat sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

## ► Anhang zum 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 2021

TABELLE 116

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2021	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
<b>AKTIVA</b>				
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
<b>Finanzforderungen</b>				
Langfristig	17.580	16.991	589	0
Kurzfristig	20.046	0	20.046	0
	<b>37.626</b>	<b>16.991</b>	<b>20.635</b>	<b>0</b>
Übrige Finanzanlagen	469	469	0	0
Vertragsvermögenswerte	358.017	0	0	358.017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.202	0	48.202	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	47.993	0	47.993	0
Flüssige Mittel	130.969	0	130.969	0
	<b>623.276</b>	<b>17.460</b>	<b>247.799</b>	<b>358.017</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Langfristig	220.943	0	220.943	0
Kurzfristig	169.606	0	169.606	0
	<b>390.550</b>	<b>0</b>	<b>390.550</b>	<b>0</b>
Vertragsverbindlichkeiten	11.667	0	0	11.667
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	5	5	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.112	0	125.112	0
Sonstige Verbindlichkeiten	292.439	0	292.439	0
	<b>819.773</b>	<b>5</b>	<b>808.100</b>	<b>11.667</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen



## Buchwerte der Finanzinstrumente 2020

TABELLE 117

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2020	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungs- bereich IFRS 9
<b>AKTIVA</b>				
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
<b>Finanzforderungen</b>				
Langfristig	21.467	21.467	0	0
Kurzfristig	155.750	0	155.750	0
	<b>177.217</b>	<b>21.467</b>	<b>155.750</b>	<b>0</b>
Übrige Finanzanlagen	445	445	0	0
Vertragsvermögenswerte	194.158	0	0	194.158
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.080	0	1.080	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.065	0	10.265	1.800
Flüssige Mittel	87.044	0	87.044	0
	<b>472.009</b>	<b>21.912</b>	<b>254.139</b>	<b>195.958</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Langfristig	313.665	0	313.665	0
Kurzfristig	168.037	0	168.037	0
	<b>481.701</b>	<b>0</b>	<b>481.701</b>	<b>0</b>
Vertragsverbindlichkeiten	25.554	0	0	25.554
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	10.337	10.337	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.894	0	68.894	0
Sonstige Verbindlichkeiten	93.703	0	93.703	0
	<b>680.190</b>	<b>10.337</b>	<b>644.299</b>	<b>25.554</b>

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten kurzfristigen Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit dem beizulegenden Zeitwert. Im Falle 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 zum 31. Dezember 2021 um 12.654 Tsd. Euro (31. Dezember 2020: 11.311 Tsd. Euro) den Buchwert übersteigt. Die langfristigen festverzinslichen Verbindlichkeiten fallen unter die Fair-Value-

Hierarchiestufe, Hierarchiestufe 2. Der beizulegende Zeitwert wurde mithilfe eines Barwertverfahrens unter Anwendung unternehmensspezifischer vom Markt abgeleiteter aktueller Zinssätze ermittelt. Langfristige Finanzforderungen werden, soweit sie zinslos beziehungsweise niedrig verzinslich sind, mit ihrem beizulegenden Zeitwert bilanziert. 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:

<b>Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten</b>	<b>TABELLE 118</b>	
<small>In Tsd. Euro</small>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	1.607	– 2.595
Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	762	– 2.968
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	– 16.335	– 26.270
	<b>– 13.967</b>	<b>– 31.833</b>

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 – 93 Tsd. Euro (Vorjahr: – 310 Tsd. Euro).

## Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2021 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 2021 liegen 10 Tsd. Euro (Vorjahr: 165 Tsd. Euro) sonstige finanzielle Verpflichtungen vor. Die langfristigen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen sind gemäß IFRS 16 gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

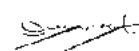
Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 liegen nicht vor.

## Angabe zur Aufstellung und Freigabe

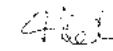
Der Vorstand der Instone Real Estate Group SE hat den Konzernabschluss am 10. März 2022 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und die Billigung zu beschließen.

Essen, den 10. März 2022

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-flussrechnung

Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung

## ► Anhang zum Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## Anteilsbesitzliste (Anlage zum Konzernanhang)

Anteilsbesitzliste 31.12.2021  GRI 2-2

TABELLE 119

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
<b>I. Tochterunternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind</b>			
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland <sup>1</sup>	0,02	256	2
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,0	397	-115
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland <sup>2</sup>	100,0	701	0
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	715	2
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	6.110	160
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland <sup>3</sup>	100,0	153.986	0
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	3.552	4.784
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	35.423	-117
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	1.225	1.544
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	-765	-709
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	1.062	1.005
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0	6.322	76
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH), Essen, Deutschland <sup>3</sup>	100,0	25	0
Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projektbeteiligungs GmbH & Co. KG), Essen, Deutschland	51,0	-87	-575
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	18	-7
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	160	-10
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	14	-11
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	15	-10
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	15	-10
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	14	-11





## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungKonzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Anhang zum  
KonzernabschlussBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

Anteilsbesitzliste 31.12.2021  GRI 2-2

TABELLE 119

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
<b>II. At Equity bewertete Finanzanlagen</b>			
beeboard GmbH (vormals: coreGRID GmbH), Köln, Deutschland	33,3	898	-73
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-410	9
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-418	-89
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-1.430	-4
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-2.995	4.418
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	901	876
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1	7.750	0
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	31	6
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1	3.577	45
<b>III. Übrige Beteiligungen</b>			
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0	14	-17
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0	27	4
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	44	-2
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	79	6
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	-7	-13
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	131	-14
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland <sup>1</sup>	6,0	2.979	122
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	1	0
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland	50,0	18	-17
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, München, Deutschland <sup>2</sup>	10,0	-712	-236
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	50,1	24	-1
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	0	1
Westville Vermietungs GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projekt GmbH), Essen, Deutschland	100	22	-1
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	50,1	24	-1

<sup>1</sup> Jahresabschluss 31.12.2019.<sup>2</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH.<sup>3</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.<sup>4</sup> Bilanzstichtag 30.06.2020.<sup>5</sup> Jahresabschluss 31.12.2015.

## 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 31.12.2020  GRI 2-2

TABELLE 120

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
<b>I. Tochterunternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind</b>			
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,0	512	-231
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland <sup>1</sup>	100,0	701	0
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	929	216
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	5.950	130
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland <sup>2</sup>	100,0	153.986	0
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	-1.233	-380
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	35.541	3.481
Instone Real Estate Projekt Erlangen GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	-28	-35
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	-318	-227
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	-56	-43
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	57	29
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0	6.246	90
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH), Essen, Deutschland <sup>2</sup>	100,0	25	0
Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projektbeteiligungs GmbH & Co. KG), Essen, Deutschland	100,0	487	-543
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	17.360	10.008
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	170	49
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	10	-15
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	11	-14
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	11	-14
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	11	-14



## 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 31.12.2020  GRI 2-2

TABELLE 120

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
<b>II. At Equity bewertete Finanzanlagen</b>			
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	- 889	- 612
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	- 557	- 338
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	- 2.230	- 1.043
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	- 947	- 620
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	24	- 8
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	511	486
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Hamburg, Deutschland	25,1	3.785	57
<b>III. Übrige Beteiligungen</b>			
BEYOUTOPE GmbH (vormals: Sportplatz RKP GmbH), Hannover, Deutschland <sup>3</sup>	0,02	256	2
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0	11	- 11
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0	23	- 2
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	46	2
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	73	30
Instone Real Estate Erste Projekt GmbH, Essen, Deutschland	100,0	23	- 2
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	6	- 14
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	145	0
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland <sup>4</sup>	6,0	2.979	122
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	0	- 8
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland	50,0	34	8
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, München, Deutschland <sup>5</sup>	10,0	- 712	- 236
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	- 11	- 12

<sup>1</sup>Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH.<sup>2</sup>Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.<sup>3</sup>Jahresabschluss 31.12.2019.<sup>4</sup>Bilanzstichtag 30.06.2020.<sup>5</sup>Jahresabschluss 31.12.2015.

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 (vormals: Instone Real Estate Group AG), Essen

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE (vormals: Instone Real Estate Group AG), Essen, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, 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 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der Instone Real Estate Group SE (vormals: Instone Real Estate Group AG), Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“ und die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Abschnitts „Nachhaltigkeitsbericht“ und der in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

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 2021 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 (vormals: Instone Real Estate Group AG), Essen, zum 31. Dezember 2021 werden Vertragsvermögenswerte in Höhe von TEUR 358.017, Vorräte in Höhe von TEUR 843.703 und Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 735.142 aus der

Entwicklung von Wohn- und Mehrfamilienhäusern, der Konzeption von Stadtquartieren, der Sanierung denkmalgeschützter Objekte sowie dem öffentlich geförderten Wohnungsbau (Bauträgerfähigkeit) 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 basiert in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter im Hinblick auf die Höhe der Gesamtkosten, die Kostenabgrenzung zum Bilanzstichtag sowie die Schätzung der Gesamterlöse des jeweiligen Projekts. Die ermessensbehafteten Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter haben eine direkte und zumeist erhebliche Auswirkung auf die Höhe der realisierten Umsatzerlöse in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Höhe der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte in der Konzernbilanz.



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## ▸ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Angaben zur Umsatzerlösrealisierung sowie zur Bewertung der Vertragsvermögenswerte und der Vorräte werden von den gesetzlichen Vertretern in Abschnitt „Grundlagen des Konzernabschlusses“ des Konzernanhangs dargestellt.

- b. Bei unserer Prüfung der Umsatzerlöse, der Vertragsvermögenswerte und der Vorräte haben wir die angewendete Bilanzierungsmethode unter Einbeziehung von internen Spezialisten in Übereinstimmung mit den Regelungen des IFRS 15 beurteilt. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die wesentlichen Prozesse von der Projektannahme (Erwerb des Grundstückes) bis zur Projektabwicklung (Bautätigkeit und Verkauf der einzelnen Wohnungen) sowie das Verfahren zur monatlichen Kostenabgrenzung aufgenommen und relevante Kontrollverfahren auf Angemessenheit und Wirksamkeit geprüft. Auf Basis einer risikoorientierten Stichprobenauswahl haben wir Vor-Ort-Besichtigungen von Projekten vorgenommen und aufgrund derer die von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen Schätzungen und Annahmen zum Bilanzstichtag beurteilt. Auf Basis einer Zufallsstichprobenauswahl haben wir die Kostenabgrenzung anhand geeigneter Nachweise überprüft. Darüber hinaus haben wir die zum Bilanzstichtag erfolgten Abgrenzungsbuchungen auf Plausibilität untersucht. Die prognostizierten Gesamterlöse und Gesamtkosten haben wir durch Einbeziehung interner Spezialisten und deren Fach- und Branchenkenntnisse beurteilt. Die relevanten Angaben im Konzernanhang haben wir hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit beurteilt.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats, welcher uns voraussichtlich erst nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt wird,
- die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,

- den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts, welche uns voraussichtlich erst nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex einschließlich der weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, die Bestandteil der in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung sind, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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.





## Unser Unternehmen

---

## An unsere Aktionäre

---

## Zusammengefasster Lagebericht

---

## Konzernabschluss

---

## ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

## Vergütungsbericht

---

## Sonstige Informationen

---

### 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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.

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 – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



## Unser Unternehmen

---

## An unsere Aktionäre

---

## Zusammengefasster Lagebericht

---

## Konzernabschluss

---

## ▸ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

## Vergütungsbericht

---

## Sonstige Informationen

---

→ 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses 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, Überwachung 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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 die hierzu getroffenen 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 Sachhalts aus.



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## 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 bereitgestellten Datei, die den SHA-256-Wert 477621FD4555843ADFFD378C697015E1AA5B7234DCE2B3C2B1 C8393F8C-D394EF 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 bereitgestellten 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 2021 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 bereitgestellten 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 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

### Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

→ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1



**Unser Unternehmen****An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****Sonstige Informationen**

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 bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

**Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Juni 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Juli 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der Instone Real Estate Group SE (vormals: Instone Real Estate Group AG), 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 im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

**VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Prof. Dr. Holger Reichmann.

Düsseldorf, den 11. März 2022

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Prof. Dr. Holger Reichmann)  
Wirtschaftsprüfer



(Michael Pfeiffer)  
Wirtschaftsprüfer



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT IN BEZUG AUF DIE NICHT-FINANZIELLE BERICHTERSTATTUNG

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

### Unser Auftrag

Wir haben die im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht zusammengefasst ist, enthaltene, freiwillig aufgestellte nichtfinanzielle Konzernklärung der Instone Real Estate Group SE, Essen, (im Folgenden „die Gesellschaft“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 (im Folgenden „nichtfinanzielle Konzernklärung“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Diese nichtfinanzielle Konzernklärung setzt sich zusammen aus den im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 der Instone Real Estate Group SE enthaltenen Textabschnitten, die mit dem Icon („III“) gekennzeichnet sind.

Nicht Gegenstand unseres Auftrags waren die nicht durch das Icon („III“) gekennzeichneten Abschnitte des im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 enthaltenen Abschnitts „Nachhaltigkeitsbericht“ der Instone Real Estate Group SE.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die freiwillige Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung in Übereinstimmung mit §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und die Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben des Konzerns, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben,

um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Konzernklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation der nichtfinanziellen Berichterstattung) oder Irrtümern ist.

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Umweltdaten der nichtfinanziellen Berichterstattung unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung und -berechnung sowie getroffenen Annahmen resultieren.

### Unabhängigkeit und Qualitätssicherung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wir haben die deutschen berufsrechtlichen Vorschriften zur Unabhängigkeit sowie weitere berufliche Verhaltensanforderungen eingehalten.

Unsere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen – insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer (BS WP/ vBP) sowie des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) – an und unterhält dementsprechend ein umfangreiches Qualitätssicherungssystem, das dokumentierte Regelungen und Maßnahmen in Bezug auf die Einhaltung beruflicher Verhaltensanforderungen, beruflicher Standards sowie maßgebender gesetzlicher und anderer rechtlicher Anforderungen umfasst.

### Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Konzernklärung abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (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 Berichterstattung der Gesellschaft in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB aufgestellt worden ist.



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## ▸ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

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 überwiegend in den Monaten Januar bis März 2022 durchgeführt haben, haben wir u.a. folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation des Konzerns und über die Einbindung von Stakeholdern,
- Befragung relevanter Mitarbeiter\*innen, die in den Aufstellungsprozess einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung,
- Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung,
- Analytische Beurteilung von ausgewählten Angaben der nichtfinanziellen Konzernklärung,
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzernabschluss und Konzernlagebericht,
- Beurteilung der Darstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung.

## Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB aufgestellt worden ist.

Das Prüfungsurteil bezieht sich nur auf die Textabschnitte im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts der Instone Real Estate Group SE der Instone Real Estate Group SE, die mit dem Icon („III“) gekennzeichnet sind. Unser Prüfungsurteil bezieht sich nicht auf die nicht durch das Icon („III“) gekennzeichneten Abschnitte des Abschnitts „Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2022

## Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Prof. Dr. Holger Reichmann)  
Wirtschaftsprüfer



(Dr. Matthias Schmidt)





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 16. Dezember 2019 beschlossenen 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.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden mit Wirkung zum 1. Juli 2021 die Vergütungssysteme für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats an die neuen aktienrechtlichen Vorgaben aus dem Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) vom 12. Dezember 2019 angepasst.

Der Vergütungsbericht erläutert vor diesem Hintergrund sowohl die ab dem 1. Juli 2021 geltenden Neuregelungen der Vorstandsvergütung in Ziffer I. als auch in Ziffer II. die bis zum 30. Juni 2021 geltenden Altregelungen der Vorstandsvergütung, soweit diese von den Neuregelungen abweichen. Im Rahmen dieses Vergütungsberichts wird zudem detailliert in Ziffer III. die individuelle Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder und in Ziffer IV. das Vergütungssystem und die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2021 offengelegt. In Ziffer V. finden sich zudem die gesetzlich geforderten Angaben zum Vertikalvergleich. ☞ GRI 2-19, 2-20

### I. Vergütungssystem ab dem 1. Juli 2021 für die Mitglieder des Vorstands der Instone Real Estate Group SE

Das aktuelle Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der Instone Real Estate Group SE, das der Aufsichtsrat in diesem Geschäftsjahr verabschiedet hat, basiert auf dem Vergütungssystem, das im Zusammenhang mit dem erfolgreichen Börsengang der Gesellschaft und der Erstnotiz an der Frankfurter Wertpapierbörse am 15. Februar 2018 in Kraft trat und bis zum 30. Juni 2021 den Anstellungsverträgen der Mitglieder des Vorstands zugrunde lag. Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat das unter dieser Ziffer I. beschriebene, ab dem 1. Juli 2021 gültige Vergütungssystem am 9. Juni 2021 mit 98,27 % Ja-Stimmen gebilligt. Das vollständige Vergütungssystem ist unter <https://ir.de.instone.de/websites/instonereal/German/5930/verguetung.html> verfügbar.

Auch unter dem neuen Vergütungssystem ist die Vergütung auf eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Vergütungssystems wie auch der individuellen Vergütung der Vorstandsmitglieder sind für die Instone Real Estate Group SE maßgeblicher Bestandteil einer guten Corporate Governance.

Das Vergütungssystem gilt für einen Zeitraum von längstens vier Jahren für alle neu abzuschließenden Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern und für Vertragsverlängerungen und -anpassungen ab dem 1. Juli 2021. Dementsprechend wurden die Anstellungsverträge der Mitglieder des Vorstands mit Wirkung zum 1. Juli 2021 in Übereinstimmung mit den Vorgaben und Regelungen des neuen Vergütungssystems neugefasst. Vergütungsansprüche vor dem 1. Juli 2021, einschließlich solcher aus variabler Vergütung, richten sich 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 121

Vergütungsbestandteil	Komponente	Gewichtung/Beschreibung
<b>Erfolgsunabhängige Bezüge</b> <b>(Ca. 40 % der Zielvergütung)</b>	Grundvergütung	Jährlich zahlbar in 12 gleichen Teilbeträgen am Ende jedes Monats
	Nebenleistungen	Umfassen bspw. Nutzung eines Dienstwagens, Prämie für Unfallversicherung und Erstattung von sonstigen Aufwendungen für die Vorstandstätigkeit
<b>Erfolgsabhängige kurzfristige Bezüge – Short Term Incentive (STI)</b> <b>(Ca. 25 % der Zielvergütung)</b>	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: 2–4)	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
<b>Erfolgsabhängige langfristige Bezüge – Long Term Incentive (LTI)</b> <b>(Ca. 35 % der Zielvergütung)</b>	Performance Share Plan (finanzielle Ziele und nicht-finanzielles ESG-Ziel)	Virtuelle Aktientranche, die nach Ablauf einer dreijährigen Performance-Periode auf Grundlage der Erreichung vom Aufsichtsrat vorab festgelegter und nachstehend dargestellter Ziele ausgezahlt wird
	Finanzielles Ziel: relativer TSR (Instone-Aktienkursentwicklung inkl. Ausschüttungen)	20 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand des Vergleichs des Total Shareholder Return von Instone (Instone-Aktienkursentwicklung inkl. Ausschüttungen) während der dreijährigen Performance-Periode zur Entwicklung des SDAX (Performance Index)
	Finanzielles Ziel: Ergebnis je Aktie (EPS-Ziel)	50 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen an der Entwicklung des bereinigten Ergebnisses je Aktie während der dreijährigen Performance-Periode
	Nichtfinanzielles ESG-Ziel	30 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand der Zielerreichung während der dreijährigen Performance-Periode
	Auszahlung	Nach Ablauf von insgesamt drei Jahren in Euro im auf die Feststellung des Jahresabschlusses folgenden Monat, für jede Tranche auf Basis der Entwicklung des Instone-Aktienkurses während der dreijährigen Performance-Periode, inkl. Ausschüttungen (Total-Shareholder-Return-Ansatz)
<b>Caps/Maximalvergütung</b>	STI-Cap	200 % des STI-Bonus-Basisbetrags
	Max. 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
<b>Aktienhalteverpflichtung/Share Ownership Guideline</b>	Mindesthalteposition der Vorstandsmitglieder in Instone-Aktien	Verpflichtung Instone-Aktien im Gegenwert eines erfolgsunabhängigen Grundgehalts (Brutto) während der gesamten Laufzeit des Vertrages 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 Vertrages durch entsprechende Zukäufe erreicht werden.
<b>Malus/Clawback Regelungen</b>		Einbehalt und/oder Rückforderung variabler Vergütungsbestandteile bei Verstoß gegen gesetzliche oder dienstvertragliche Pflichten oder unternehmensinterne Verhaltensrichtlinien



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

### Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### ▸ Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## A. Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft

Maßgeblich für die Festlegung der Vergütung sind Größe und Komplexität des Instone-Konzerns, seine wirtschaftliche und finanzielle Lage, sein Erfolg und seine Zukunftsaussichten. Weitere wesentliche Kriterien für die Festsetzung der Vergütung sind die jeweiligen Aufgaben und die persönliche Leistung der einzelnen Vorstandsmitglieder. Das Vergütungssystem legt dabei eine im nationalen und internationalen Vergleich wettbewerbsfähige Vergütung fest, durch die ein Mehrwert für Kunden, Mitarbeitende, Aktionäre und sonstige Stakeholder geschaffen wird, indem insbesondere auf den langfristigen und nachhaltigen Unternehmenserfolg bezogene Leistungskriterien definiert und mit herausfordernden Zielsetzungen verknüpft werden. Die vom Aufsichtsrat für die variable Vergütung festgelegten maßgeblichen Zielsetzungen stehen dabei im Einklang mit der Unternehmensstrategie und gewährleisten über eine Verknüpfung mit der Unternehmensplanung einen Gleichlauf der Vergütung des Vorstands und der langfristigen Unternehmensentwicklung.

## B. Verfahren zur Fest- und Umsetzung der Vorstandsvergütung sowie Überprüfung des Vergütungssystems

Die Zuständigkeit für die Erstellung des Vergütungssystems, der Festsetzung der konkreten Gesamtbezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder und der regelmäßigen Überprüfung des Vergütungssystems liegt beim Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE. Der Aufsichtsrat hat einen Vergütungsausschuss eingerichtet, dem insbesondere die Beratung der Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und die Vorbereitung diesbezüglicher Beschlüsse sowie die Vorbereitung der Festlegung der Ziele für die variablen Vergütungsbestandteile und deren Bemessung durch den Aufsichtsrat obliegt. Der Aufsichtsrat überprüft das Vergütungssystem auf Basis der Vorbereitungen und Empfehlungen des Vergütungsausschusses in regelmäßigen Abständen. Stellt der Aufsichtsrat einen Handlungsbedarf fest, beschließt er nötige 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 Aufsichtsrates entsprechende Regelungen, die unter anderem eine Offenlegung von potenziellen Interessenkonflikten gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie ein Teilnahme- und Abstimmungsverbot bei festgestellten Interessenkonflikten vorsehen und auch auf Vergütungsangelegenheiten Anwendung finden.

Die Hauptversammlung beschließt über das Vergütungssystem bei jeder wesentlichen Änderung des Vergütungssystems, mindestens jedoch alle vier Jahre. Hat die Hauptversammlung das Vergütungssystem nicht gebilligt, so ist spätestens in der darauffolgenden ordentlichen Hauptversammlung ein überprüftes Vergütungssystem zur Billigung vorzulegen.

## C. Festlegung und Angemessenheit der Vergütung

Der Aufsichtsrat hat im Einklang mit dem Vergütungssystem jeweils die Höhe der Ziel-Gesamtvergütung und entsprechende Vergütungsobergrenzen (Caps) für jedes Vorstandsmitglied festgelegt. Die Vergütung steht dabei in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Instone-Konzerns, übersteigt die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe und ist auf eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des Instone-Konzerns ausgerichtet. Die Angemessenheit der Vergütung wird vom Aufsichtsrat regelmäßig überprüft. Zu diesem Zweck werden sowohl externe als auch interne Vergleichsanalysen durchgeführt.

### Berücksichtigung der Vergütungs- und Beschäftigungsbedingungen der Arbeitnehmer sowie Peergroup-Vergleich

Die interne Analyse wurde in Form eines Vertikalvergleichs der Vergütungs- und Beschäftigungsbedingungen der Mitarbeiter durchgeführt. Dabei wurden die Vergütungshöhen der Vorstandsmitglieder ins Verhältnis zu den Vergütungshöhen des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt gesetzt. Die Abgrenzung dieser beiden Mitarbeitergruppen wurde vom Aufsichtsrat vorgenommen. Dem oberen Führungskreis gehören die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften an, die Belegschaft insgesamt setzt sich aus den Vollzeitmitarbeitenden des Instone-Konzerns in Deutschland zusammen (inklusive oberen Führungskreises). Bei der Festlegung des Vergütungssystems und 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 Wachstumspeergroup) durchgeführt. Die Mitglieder der Branchenpeergroup wurden anhand von sechs Kriterien (Unternehmensgröße, Branche, das heißt direkte Wettbewerber oder Unternehmen anderer Branchen mit vergleichbaren Kennmerkmalen – insbesondere Immobilien/ Real Estate, Land, Rechtsform, Kapitalmarktorientierung und relevanter Arbeitsmarkt) unter der Prämisse einer größtmöglichen Vergleichbarkeit mit der Instone Real Estate Group SE ausgewählt. Aufgrund des beträchtlichen Wachstums des Instone-Konzerns seit dem Börsengang wurde zudem eine zweite Wachstumspeergroup 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:

Zielvergütung p. a.	TABELLE 122 100 %
– davon <b>erfolgsunabhängige</b> Bezüge	Ca. 40 %
– davon <b>erfolgsabhängige</b> Bezüge – <b>kurzfristig (STI)</b>	Ca. 25 %
– davon <b>erfolgsabhängige</b> Bezüge – <b>langfristig (LTI)</b>	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 ca. 62,5 % und bei einer maximalen Zielerreichung circa 125 % der erfolgsunabhängigen Bezüge. Der-LTI Bonus beträgt aufgrund dessen noch stärkerer Gewichtung bei hundertprozentiger Zielerreichung circa 87,5 % und bei einer maximalen Zielerreichung circa 262,5 % der erfolgsunabhängigen Bezüge.

Mit dieser Vergütung sind grundsätzlich alle Tätigkeiten für die Gesellschaft sowie für die mit der Gesellschaft nach den §§ 15 ff. Aktiengesetz verbundenen Unternehmen abgegolten. [GRI 2-21](#)

### Erfolgsunabhängige Bezüge

Die Vorstandsmitglieder der Instone Real Estate Group SE erhalten erfolgsunabhängige Bezüge in Form eines festen Jahresgrundgehalts (Grundvergütung) sowie Nebenleistungen. Das feste Jahresgrundgehalt wird in zwölf gleichen Teilbeträgen am Ende eines Monats gezahlt, und zwar letztmals für den vollen Monat, in dem der Vorstandsienstvertrag endet.

Daneben erhalten die Mitglieder des Vorstands erfolgsunabhängige Nebenleistungen. Diese umfassen beispielsweise die Nutzung eines Dienstwagens und die Zahlung von Prämien für eine Unfallversicherung mit Leistungen auf marktüblichem Niveau und werden bei der Maximalvergütung des Vorstands berücksichtigt

### Erfolgsabhängige Bezüge

Die erfolgsabhängigen Vergütungskomponenten bestehen aus einem variablen Vergütungselement mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage (**Short Term Incentive – STI**) und einem variablen Vergütungselement mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage (**Long Term Incentive – LTI**). Aufgrund der Ausgestaltung der Komponenten überwiegt der Anteil des LTI gegenüber dem Anteil des STI an der Zielvergütung.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

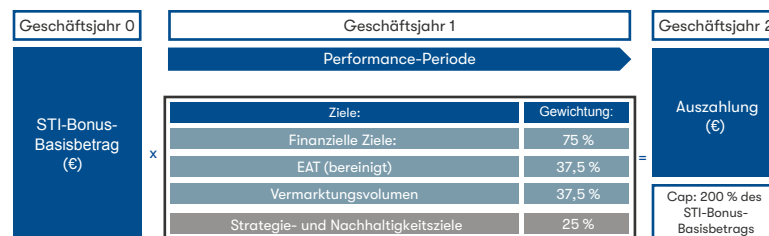
Für den Fall, dass das Vorstandsmitglied nicht für das gesamte der Berechnung zugrunde liegende Geschäftsjahr vergütungsberechtigt ist, erfolgt eine entsprechende zeitanteilige Kürzung der variablen Vergütungsbestandteile.

Einjährige variable Vergütung – Short Term Incentive (STI)

Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft

- an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Leistung des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr (*finanzielle Ziele*) und
- für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegte *Strategie- und Nachhaltigkeitsziele* an.

Variable Vergütung – STI



Die im STI festgelegten finanziellen Ziele, auf die insgesamt 75 % des STI-Bonus-Basisbetrags entfallen, setzen sich zusammen aus dem bereinigten Ergebnis nach Steuern (**EAT [bereinigt]**) und dem **Vermarktungsvolumen**, die beide identisch mit je 37,5 % gewichtet werden. Sowohl das EAT (bereinigt) als auch das Vermarktungsvolumen sind wesentliche operative Finanz- und Steuerungskennzahlen und Leistungsindikatoren des Instone-Konzerns und Bestandteil der Unternehmensprognose. Beide finanziellen Ziele sind daher maßgeblich für die Unternehmensstrategie des Vorstands und die langfristige Entwicklung des Instone-Konzerns. Die Bemessung der kurzfristigen variablen Vergütung anhand dieser wesentlichen operativen Finanz- und Steuerungskennzahlen und Leistungsindikatoren erscheint aus Sicht des Aufsichtsrats sachgerecht, um auf diese Weise eine Incentivierung des Vorstands zur Umsetzung der Unternehmensstrategie zu gewährleisten. Die ergebnisbasierte Kennzahl EAT (bereinigt) ist zudem Maßstab der Dividendenpolitik. Die immobilienwirtschaftliche Kennzahl des Vermarktungsvolumens umfasst

sämtliche vertriebsbezogenen Transaktionen wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Kunden sowie Mieteinnahmen. Beide finanziellen Ziele werden aus der vom Vorstand aufgestellten und vom Aufsichtsrat genehmigten Unternehmensplanung und der Prognose abgeleitet und für den Vorstand einheitlich für jedes Bonusjahr neu festgelegt. Die Ermittlung des EAT (bereinigt) und des Vermarktungsvolumens erfolgt anhand der bereinigten Ertragslage, die der Finanzberichterstattung der Instone Real Estate Group SE zugrunde liegt und im Lagebericht auf [Seite 122](#) näher erläutert ist.

Die Verknüpfung der einjährigen variablen Vergütung mit diesen zentralen Finanz- und Steuerungskennzahlen des Instone-Konzerns dient der Gewährleistung eines profitablen und nachhaltigen Wachstums. Zudem werden durch die Auswahl dieser Ziele Anreize für den Vorstand gesetzt, im Einklang mit der Unternehmensstrategie und der vom Aufsichtsrat genehmigten Planung zu handeln beziehungsweise die an den Kapitalmarkt kommunizierte Prognose im besten Fall zu übertreffen.

Die für das jeweilige Bonusjahr maßgeblichen **Strategie- und Nachhaltigkeitsziele** werden vom Aufsichtsrat für jedes Bonusjahr und für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegt. Der Aufsichtsrat legt dabei in der Regel zwei bis vier Ziele für jedes Vorstandsmitglied fest, die der Umsetzung der Unternehmensstrategie und langfristigen Unternehmensentwicklung dienen. Die Strategie- und Nachhaltigkeitsziele fließen mit 25 % in den STI-Bonus ein. Dadurch hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, zentrale, nicht zwingend finanzielle Ziele im Unternehmensinteresse für den Vorstand zu definieren und mit der persönlichen Leistung der Vorstandsmitglieder zu verknüpfen. Zu diesen Zielen können beispielsweise neben Umweltbelangen wie CO<sub>2</sub>-Reduktion, der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, dem Wert an Investorenverkäufen oder der Optimierung der Unternehmensfinanzierung auch die Förderung und Entwicklung der neuen Produktlinie nyoo (bezahlbares Wohnen) oder die Schaffung geförderter Wohnungen gehören. Für eine hinreichende Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Zielerreichung achtet der Aufsichtsrat darauf, jeweils Ziele festzulegen beziehungsweise für die Ziele Kriterien festzulegen, deren Erreichung durch idealerweise quantitative Methoden feststellbar und messbar ist. Der Aufsichtsrat kann dabei die jährlich festgelegten Strategie- und Nachhaltigkeitsziele unterschiedlich gewichten, wobei jedes Einzelziel innerhalb der Strategie- und Nachhaltigkeitsziele mit einem Minimum von wenigstens 25 % gewichtet werden muss.



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

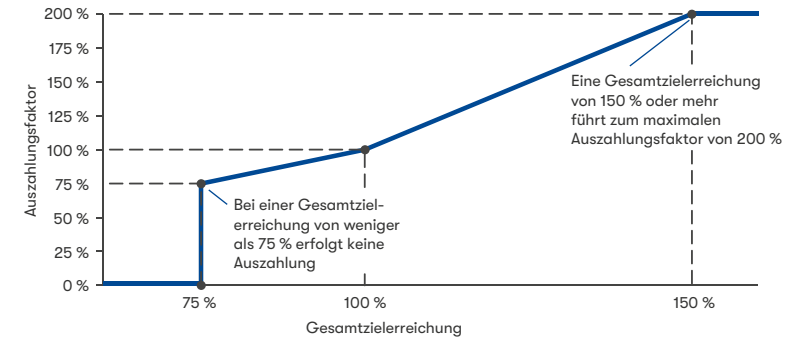
Für jedes Vorstandsmitglied wird ein STI-Bonus-Basisbetrag in Euro im jeweiligen Anstellungsvertrag vereinbart. Der Auszahlungsbetrag dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele, für die der Aufsichtsrat für jede Performance-Periode zu erreichende Ziel- beziehungsweise 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 (s. u.) 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:

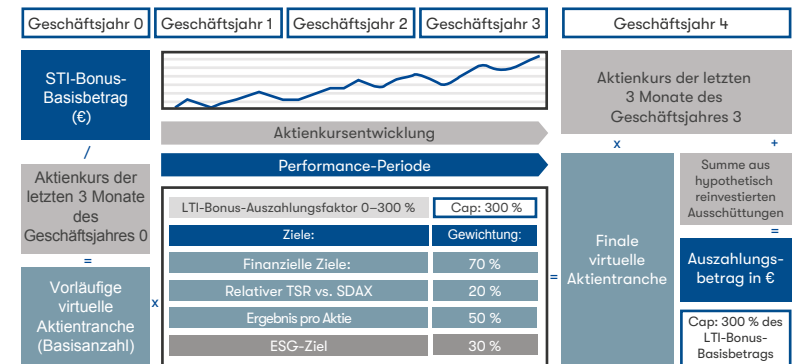
Bonuskurve – Gesamtzielerreichung



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 Koppelung an den Aktienkurs der Instone-Aktie werden Anreize für den Vorstand gesetzt, die langfristige und nachhaltige Entwicklung des Instone-Konzerns zu fördern. Zudem wird der Interessengleichlauf zwischen Aktionären und Vorstand gestärkt.

Variable Vergütung – LTI





## 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,
- 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 122](#) 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 als eine angemessene Vergleichsgröße, da die Instone-Aktie im SDAX notiert ist, der aus Unternehmen einer vergleichbaren Größe besteht. Für den Fall, dass die Instone-Aktie nicht mehr im SDAX notiert wird, der SDAX erheblich geändert wird oder sonstige Entwicklungen auftreten, die einen Bezug zum SDAX nicht mehr angemessen erscheinen lassen, kann der Aufsichtsrat einen anderen geeigneten Aktienindex als Bezugsgröße wählen.

Der Aufsichtsrat legt zudem ein nichtfinanzielles **ESG-Ziel** (*Environmental, Social and Governance*) fest, auf das 30 % des LTI-Bonus-Basisbetrags entfallen. Durch das ESG-Ziel, das für jede jährlich gewährte LTI-Tranche für alle Vorstandsmitglieder einheitlich festgelegt wird, soll in Übereinstimmung mit der ESG-Strategie der Gesellschaft die nachhaltige Entwicklung des Instone-Konzerns gefördert werden. Dabei wird der Aufsichtsrat ein Ziel festlegen, das den Interessen der Stakeholder des Unternehmens entspricht und auf eine langfristige, dreijährige Zielerfüllung ausgerichtet ist. Die Bemessung der Zielerreichung wird idealerweise quantifizierbar ausgestaltet.

Für jedes Vorstandsmitglied wird ein LTI-Bonus-Basisbetrag in Euro im jeweiligen Anstellungsvertrag vereinbart. Dieser wird durch den durchschnittlichen volumengewichteten Instone-Aktienkurs der letzten drei Monate des Geschäftsjahres vor Beginn der Performance-Periode dividiert, um so eine dem jeweiligen Vorstandsmitglied zuteilte vorläufige Tranche an virtuellen Aktien zu bestimmen (**Basisanzahl**). Der Auszahlungsbetrag dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele, für die der Aufsichtsrat für jede Performance-Periode zu erreichende Ziel- beziehungsweise Schwellenwerte festlegt, und der Aktienkursperformance der Instone-Aktie sodann wie folgt:

- Nach Ablauf der dreijährigen Performance-Periode stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung für jedes Einzelziel fest.
- Die Zielerreichung bei jedem Einzelziel wird gemäß einer Bonuskurve (siehe Abbildung) 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



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## ▸ Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

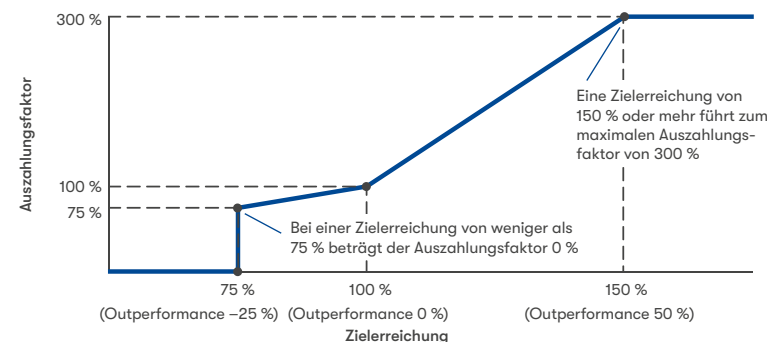
Zielerreichung 150 % oder mehr beim einem Einzelziel (**Zielobergrenze**), beträgt der jeweilige LTI-Auszahlungsfaktor für dieses Einzelziel 300 %. Der LTI-Auszahlungsfaktor für eine zwischen 100 % und 150 % liegende Zielerreichung wird entsprechend dieser Proportionalität berechnet. Beträgt die Zielerreichung bei einem Einzelziel 100 % oder weniger, entspricht (vorbehaltlich und bis zu einer vom Aufsichtsrat festgelegten **Zieluntergrenze**) der LTI-Auszahlungsfaktor der jeweiligen Zielerreichung.

- Zur Bestimmung des relativen TSR wird der Endkurs der Instone-Aktie zu dem Anfangskurs ins Verhältnis gesetzt. Zu Glättungszwecken wird zur Ermittlung des Anfangs- und Endkurses jeweils auf den volumengewichteten Durchschnitt der Schlusskurse der Instone-Aktie im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) der Frankfurter Wertpapierbörse der vorangegangenen drei Monate abgestellt und beim Endkurs werden auch Ausschüttungen, einschließlich Dividendenzahlungen, unter Annahme der Reinvestition in Instone-Aktien während der Performance-Periode berücksichtigt. Für die Berechnung der Entwicklung des SDAX (als Performance-Index) ist der Anfangswert das arithmetische Mittel der Schlussstände im SDAX der letzten drei Monate vor Beginn der jeweiligen Performance-Periode und der Endwert das arithmetische Mittel der Schlussstände des SDAX der letzten drei Monate der jeweiligen dreijährigen Performance-Periode. Die Zielerreichung für den relativen TSR und der anteilige LTI-Auszahlungsfaktor beträgt 100 %, wenn am Ende der Performance-Periode die Entwicklung des Aktienkurses (inklusive Ausschüttungen, einschließlich Dividendenzahlungen, unter Annahme der Reinvestition in Instone-Aktien während der Performance-Periode) der Instone-Aktie der Entwicklung des SDAX entspricht. Sofern die Zielerreichung beim relativen TSR weniger als 75 % beträgt, gilt dieses Ziel als verfehlt und es fällt aus (siehe nachstehende Bonuskurve).
- Die Basisanzahl an virtuellen Aktien wird mit dem Gesamtauszahlungsfaktor und dem durchschnittlichen volumengewichteten Aktienkurs der letzten drei Monate vor Ende des letzten Geschäftsjahres der Performance-Periode unter Berücksichtigung von Ausschüttungen, einschließlich Dividendenzahlungen, unter Annahme der Reinvestition in Instone-Aktien

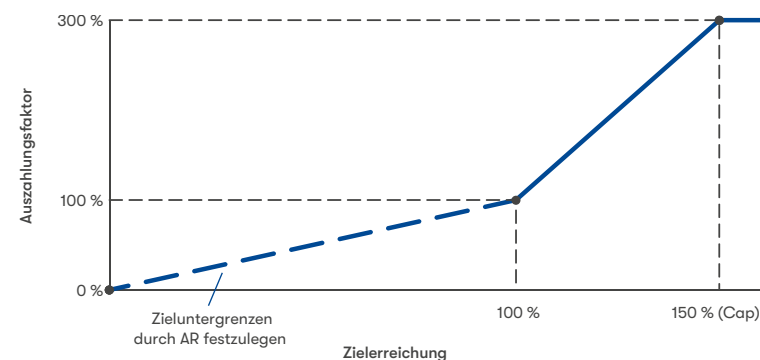
während der Performance-Periode, multipliziert (Total-Shareholder-Return-Ansatz) um den Vorstand damit einem echten Aktionär gleichzustellen. Die Auszahlung erfolgt nach Ablauf der Performance-Periode im Folgemonat nach Feststellung des testierten Jahresabschlusses der Gesellschaft.

Nachstehend sind exemplarisch die Bonuskurven für das relative TSR-Ziel (siehe obere Abbildung) sowie für die Ermittlung der weiteren LTI-Auszahlungsfaktoren (EPS-Ziel und ESG-Ziel) (siehe untere Abbildung) dargestellt:

### Bonuskurve – relativer TSR



### Bonuskurve – LTI-Auszahlungsfaktoren



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

### Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### ▸ Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

Bei einer außergewöhnlichen Entwicklung des Aktienkurses ist der Aufsichtsrat berechtigt, einen angemessenen längeren Zeitraum vor Ablauf des jeweiligen Bonusjahres für die Bestimmung des durchschnittlichen Schlusskurses zu berücksichtigen. Führen Kapitalmaßnahmen zu einer Verringerung oder Erhöhung der Anzahl an Instone-Aktien (zum Beispiel Aktiensplits oder Zusammenlegung von Aktien), wird dieser Effekt bei der Ermittlung der Zielerreichung durch geeignete Rechnungen berücksichtigt und in seiner Wirkung neutralisiert.

Der Auszahlungsbetrag des LTI-Bonus ist insgesamt auf den Betrag gedeckelt (Cap), der 300 % des LTI-Bonus-Basisbetrags entspricht (LTI-Kappungsgrenze).

### Aktienhalteverpflichtungen/Share Ownership Guideline

Zur Stärkung der langfristigen Entwicklung und Förderung des Investments des Vorstands in die Instone Real Estate Group SE sind die Mitglieder des Vorstands durch eine Share Ownership Guideline verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase, beginnend mit der Bestellung zum Vorstand, Aktien der Instone Real Estate Group SE in Höhe eines erfolgsunabhängigen Brutto-Jahresgehalts 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 Brutto-Jahresgehalts 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 Brutto-Jahresgehalts 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 Peergroupanalyse sowie die stark erfolgs- und wachstumsorientierte Ausgestaltung dieses 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 Falle 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 seine Funktion entzogen wurde, ein Beherrschungs- und/oder ein Gewinnabführungsvertrag mit der Gesellschaft als abhängigem Unternehmen abgeschlossen wird oder die Rechtsform der Gesellschaft geändert wird oder wenn die Entscheidungsbefugnisse des kündigenden Vorstandsmitglieds ohne sachlichen Grund wesentlich beeinträchtigt werden. Daneben bestehen Sonderkündigungsrechte der Mitglieder des Vorstands im Fall einer Abberufung aufgrund eines Vertrauensentzugs der Hauptversammlung oder bei einer aus wichtigem Grund erfolgten 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 Falle einer 1,5 Jahre unterschreitenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrags zeitanteilig reduziert. Ein Abfindungsanspruch besteht nicht, wenn die Bestellung aufgrund einer Abberufung wegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 626 BGB oder wegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 84 Abs. 3 AktG, der nicht auf dem Vertrauensentzug der Hauptversammlung beruht, endet.

Die Auszahlung variabler Vergütungsbestandteile erfolgt auch im Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit nach den ursprünglich vereinbarten Bemessungsgrundlagen (Performance-Ziele, Performance-Zeiträume etc.) und Fälligkeitszeitpunkten.

### Versorgungszusagen

Zwei Mitglieder des Vorstands verfügen noch über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen. Diese beiden Pensionsvereinbarungen wurden deutlich vor dem Börsengang beziehungsweise der Bestellung der versorgungsberechtigten Vorstandsmitglieder in den Jahren 2008 beziehungsweise 1987 vereinbart und werden auch weiterhin durchgeführt.

Den beiden versorgungsberechtigten Vorstandsmitgliedern werden im Rahmen dieses Modells der betrieblichen Altersvorsorge – nach Maßgabe der zugrunde liegenden Altvereinbarungen – für die Dauer der Versorgungszusage Rentenbausteine gutgeschrieben, die ab dem 65. Lebensjahr jeweils zu einem bestimmten monatlichen Auszahlungsbetrag berechtigen und kumuliert den jeweiligen Pensionsanspruch unter der betrieblichen Altersvorsorge reflektieren. Der jeweilige Betrag des monatlichen Rentenbausteins ermittelt sich anhand der monatlichen erfolgsunabhängigen Barvergütung des 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. Vergütungssystem bis zum 30. Juni 2021 für die Mitglieder des Vorstands der Instone Real Estate Group SE

Aufgrund der Anpassung des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands zum 1. Juli 2021 werden im Folgenden die Altregelungen des Vergütungssystems bis zum 30. Juni 2021 beschrieben, soweit diese Altregelungen vom aktuell gültigen Vergütungssystem abweichen. Die Altregelungen finden auf die Vergütung des Vorstands bis einschließlich des 30. Juni 2021 Anwendung.

### 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**).

### Einjährige variable Vergütung (STI)

Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Produktivität des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an. Die Gesamthöhe dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele für die nachfolgend beschriebenen Einzelbestandteile und nach Maßgabe folgender Gewichtung:

	TABELLE 123
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT) mit einer Gewichtung von	52,8 %
Bereinigter ROCE <sup>1</sup> mit einer Gewichtung von	27,2 %
Persönliche Ziele mit einer Gewichtung von	20,0 %

<sup>1</sup> Bereinigter ROCE (Return on Capital Employed) = bereinigtes EBIT im Verhältnis zu einem Zweijahresdurchschnitt des Eigenkapitals plus Nettoschulden.

Werden die aus dem vom Vorstand für das Geschäftsjahr aufgestellten und vom Aufsichtsrat genehmigten Businessplan abgeleiteten Ziele voll erreicht, beträgt die Zielerreichung 100 %. Die Erreichungswerte der gewichteten Ziele (bereinigtes EBT, bereinigter ROCE und die persönlichen Ziele) werden addiert und ergeben die Gesamtzielerreichung.

Die Zielwerte werden aus dem jährlichen Budget abgeleitet und vom Aufsichtsrat festgelegt. Nach Ablauf des jeweiligen Bonusjahres, das vorliegend letztmals das Geschäftsjahr 2021 ist, stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung in Bezug auf die persönlichen und die unternehmensbezogenen Ziele fest. Die Auszahlung des Betrags erfolgt im Folgemonat des testierten Jahresabschlusses. Soweit die Zielerreichung weniger als 80 % beträgt, gelten die Ziele als verfehlt, und es entsteht kein Anspruch auf diesen Bestandteil der variablen Vergütung (Zieluntergrenze). Die einjährige variable Vergütung ist in der Höhe insgesamt auf den Betrag beschränkt, der einer Zielerreichung von 150 % entspricht (Zielobergrenze).

Für den Fall, dass das Vorstandsmitglied nicht für das gesamte der Berechnung zugrunde liegende Geschäftsjahr vergütungsberechtigt ist, erfolgt eine entsprechende zeitanteilige Kürzung dieses variablen Vergütungsbestandteils. Entsprechend dieser Regelung wird aufgrund der Anpassung der Vorstandsverträge an das neue Vergütungssystem ab dem 1. Juli 2021 dieser variable Vergütungsbestandteil zeitanteilig gekürzt, das heißt halbiert.

### Mehrjährige variable Vergütung

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 Ziele im Bonusjahr ab. Als Bemessungsgrundlagen dienen die Plan- und Ist-Werte für das definierte bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT). Zur Ermittlung der erreichten Ziele wird das arithmetische Mittel des Plan-EBT des Bonusjahres und der beiden vorausgehenden Kalenderjahre mit dem arithmetischen Mittel des Ist-EBT des Bonusjahres und der beiden vorausgehenden Kalenderjahre verglichen.

Der vertraglich vereinbarte Basisbetrag – ein für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegter Ausgangsbetrag, auf dem die Berechnung aufsetzt – wird mit der errechneten Zielerreichung multipliziert. Soweit die Zielerreichung im Bonusjahr weniger als 80 % beträgt, gelten die Ziele als verfehlt, und es entsteht im Bonusjahr kein Anspruch auf einen LTI-Bonus.



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## ▸ Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

Ein etwaiger LTI-Bonus ist in der Höhe auf den Betrag beschränkt, der einer Zielerreichung von 150 % im Bonusjahr entspricht (**Kappungsgrenze 1**).

Der multiplizierte Basisbetrag ergibt den Wert, der sodann dividiert wird durch die durchschnittlichen Schlusskurse der Instone-Aktie der vorhergehenden letzten 20 Börsentage vor Ablauf des jeweiligen Bonusjahres. Daraus wird sodann die Anzahl virtueller Anteile berechnet, die für das Bonusjahr relevant sind.

Die für das Bonusjahr jährlich errechneten virtuellen Anteile haben eine Laufzeit von drei Jahren und werden erst am Ende der jeweiligen Laufzeit mit den zu diesem Zeitpunkt ermittelten durchschnittlichen Schlusskursen der Instone-Aktie während der letzten 20 Börsentage der jeweiligen Laufzeit zusätzlich einer gegebenenfalls ausgeschütteten Dividende ausgezahlt.

Der Auszahlungsbetrag nach Ablauf der dreijährigen Laufzeit ist pro virtuellem Anteil auf den Betrag gedeckelt, der 200 % des für das jeweilige Bonusjahr ermittelten Werts entspricht (**Kappungsgrenze 2**).

### III. Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021

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 2021 offengelegt.

#### Gesamtvergütung

Die für das Geschäftsjahr 2021 im Sinne des § 162 Abs. 1 S. 1 AktG gewährte und geschuldete Gesamtvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug insgesamt 1.922 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 Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021 sowie das Vorjahr dargestellt.

#### Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 S. 1 AktG

TABELLE  
124

	Kruno Crepulja		Dr. Foruhar Madjlessi		Andreas Gräf	
	CEO		CFO		COO	
in Tsd. Euro	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Erfolgsunabhängige Bezüge	490	450	375	360	360	300
Nebenleistungen <sup>1</sup>	25	26	9	16	11	16
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	201	361	242	434	209	375
Langfristige variable Vergütung (LTI) <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>716</b>	<b>837</b>	<b>626</b>	<b>810</b>	<b>580</b>	<b>691</b>
Maximalvergütung <sup>3</sup>	3.100	k. A.	2.350	k. A.	2.350	k. A.

<sup>1</sup> Ohne Altersversorgungsaufwendungen. Diese werden nachstehend separat ausgewiesen.

<sup>2</sup> Erstmals wird eine Auszahlung der langfristigen variablen Vergütung (LTI 2018-2022) nach Ablauf der maßgeblichen Sperrfrist vom 1. Januar 2019 bis einschließlich des 31. Dezember 2021 im Geschäftsjahr 2022 erfolgen.

<sup>3</sup> Eine absolute Maximalvergütung gemäß § 87a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 AktG wurde erstmals im Vergütungssystem ab dem 1. Juli 2021 festgelegt.

Die vom Aufsichtsrat festgelegte Maximalvergütung gemäß § 87a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 AktG für die Mitglieder des Vorstands wurde im Berichtsjahr damit nicht überschritten. Eine Rückforderung oder ein Einbehalt variabler Vergütung sowie Abweichungen vom Vergütungssystem erfolgten nicht.

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite. Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2021 von Dritten im Hinblick auf ihre Tätigkeit im Vorstand weder Leistungen erhalten noch sind sie ihnen zugesagt worden. [GRI 2-21](#)

#### Einjährige variable Vergütung – Short Term Incentive (STI)

#### STI 2020 – Auszahlung 2021

Für die im Geschäftsjahr 2021 gewährte und geschuldete kurzfristige variable Vergütung, das heißt den für das Geschäftsjahr 2020 verdienten und im April 2021 ausbezahlten STI, sind in der nachfolgenden Tabelle die Gewichtung, die vereinbarten Zielwerte und der Ist-Wert (jeweils, soweit diese quantifizierbar





[Unser Unternehmen](#)
[An unsere Aktionäre](#)
[Zusammengefasster Lagebericht](#)
[Konzernabschluss](#)
[Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers](#)
[Vergütungsbericht](#)
[Sonstige Informationen](#)

sind), die daraus abgeleitete Zielerreichung mitsamt Zielobergrenzen (soweit anwendbar) sowie der korrespondierende STI-Bonus in Euro für die STI-Ziele (i) bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT), (ii) bereinigter ROCE und (iii) persönliche Ziele (jeweils gemäß dem Vergütungssystem bis einschließlich des 30. Juni 2021 festgelegt) dargestellt.

**STI Geschäftsjahr 2020 – Auszahlung 2021**

TABELLE 125

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2020 festgelegte Ziele		Angaben zur Zielerreichung				STI-Bonus
				Wert	In %	Zielobergrenze <sup>1</sup>		Zielerreichung		
		In %	In Tsd. Euro	Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %	In Tsd. Euro
Kruno Crepulja	<b>STI</b>									
CEO	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT)	52,8		105 Mio. Euro	100	–	–	59,4 Mio. Euro	56,64	
	Bereinigter ROCE	27,2		13,47 %	100	–	–	10,26 %	76,15	
	Persönliche Ziele <sup>2</sup>	20		n. a.	100	–	–	n. a.	150	
	<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>375 Tsd. Euro</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>80,57</b>	<b>201,4</b>
Dr. Foruhar Madjlessi	<b>STI</b>									
CFO	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT)	52,8		105 Mio. Euro	100	–	–	59,4 Mio. Euro	56,64	
	Bereinigter ROCE	27,2		13,47 %	100	–	–	10,26 %	76,15	
	Persönliche Ziele <sup>2</sup>	20		n. a.	100	–	–	n. a.	150	
	<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>450 Tsd. Euro</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>80,57</b>	<b>241,7</b>
Andreas Gräf	<b>STI</b>									
COO	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT)	52,8		105 Mio. Euro	100	–	–	59,4 Mio. Euro	56,64	
	Bereinigter ROCE	27,2		13,47 %	100	–	–	10,26 %	76,15	
	Persönliche Ziele <sup>2</sup>	20		n. a.	100	–	–	n. a.	150	
	<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>260</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>390 Tsd. Euro</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>80,57</b>	<b>209,4</b>

<sup>1</sup> Zielunter- und Zielobergrenzen bestehen für den STI nicht auf Einzelzelebene, sondern nur bei Gesamtbemessung der Zielerreichung nach Kumulation der Zielerreichung unter den Einzelzielen.

<sup>2</sup> Die Zielerreichung unter den sowohl quantitativ als auch qualitativ festgelegten persönlichen Zielen wurde im Wege einer Gesamtbetrachtung bewertet und ist daher für die festgelegten Ziele nicht einzeln abgebildet (n.a.).



## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

### Zusammengefasster Lagebericht

---

### Konzernabschluss

---

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

### ► Vergütungsbericht

---

### Sonstige Informationen

---

## STI 2021 – Auszahlung 2022

Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand im Anschluss an den Beschluss der Hauptversammlung über die Aktualisierung des Vergütungssystems Änderungen an den bestehenden Vorstandsanstellungsverträgen, insbesondere auch an der variablen Vorstandsvergütung, vereinbart, um die Vorstandsanstellungsverträge mit Wirkung ab dem 1. Juli 2021 an die Regelungen des neuen Vorstandsvergütungssystems anzupassen. Dies hat zur Folge, dass für dieses Geschäftsjahr 2021, soweit variable Vergütungsansprüche bis einschließlich des 30. Juni 2021 entstanden sind, sich diese nach den Altregelungen des Vergütungssystems bis zum 30. Juni 2021 richten, während variable Vergütungsansprüche, die ab dem 1. Juli 2021 entstanden sind, sich nach den Neuregelungen des Vergütungssystems ab dem 1. Juli 2021 richten. Vor diesem Hintergrund werden die Auszahlungen des STI-Bonus und des LTI-Bonus für das Bonusjahr 2021 unter dem Vergütungssystem bis einschließlich des 30. Juni 2021 und dem Vergütungssystem ab dem 1. Juli 2021 jeweils zeitanteilig gekürzt, das heißt halbiert.

Daher sind für die Bemessung des STI-Bonus im Geschäftsjahr 2021 sowohl die STI-Ziele (i) bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT), (ii) bereinigter ROCE und (iii) persönliche Ziele (jeweils gemäß dem Vergütungssystem bis einschließlich des 30. Juni 2021 festgelegt) als auch die STI-Ziele (i) EAT (bereinigt), (ii) Verkaufsvolumen und (iii) Strategie- und Nachhaltigkeitsziele (jeweils gemäß dem Vergütungssystem ab dem 1. Juli 2021 festgelegt) relevant.

Sämtliche finanziellen STI-Ziele, darunter auch die im Rahmen des neuen Vergütungssystems ab dem 1. Juli 2021 maßgeblichen Zielwerte für das EAT (bereinigt) und das Verkaufsvolumen, wurden aus der im Februar 2021 verabschiedeten Planung abgeleitet. Insbesondere erfolgte keine Aktualisierung zum Zeitpunkt der Zielfestlegung am 20. Juli 2021 für die finanziellen Ziele unter dem Vergütungssystem ab dem 1. Juli 2021 durch den Aufsichtsrat. Für jedes Vorstandsmitglied hat der Aufsichtsrat zudem drei persönliche Ziele festgelegt, die als Strategie- und Nachhaltigkeitsziele unter dem Vergütungssystem ab dem 1. Juli 2021 für die laufende Performance-Periode identisch übernommen worden sind und die auch einheitlich bewertet wurden.

Für das Geschäftsjahr 2021 (Performance-Periode beziehungsweise Bonusjahr) hat der Aufsichtsrat die Zielerreichung für jedes der vorgenannten Einzelziele am 2. Februar und 14. März 2022 festgestellt und gemäß den Bedingungen der beiden Vergütungssysteme unter Berücksichtigung der Gewichtung der jeweiligen Einzelziele in eine Gesamtzielerreichung überführt beziehungsweise addiert, woraus sich die Gesamtzielerreichung ergibt.

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) sowie der korrespondierende STI-Bonus in Euro für die Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2021 dargestellt. Die Auszahlung des STI 2021 wird im April 2022 erfolgen.



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## ► Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## STI Geschäftsjahr 2021 – Auszahlung 2022

TABELLE 126

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2021 festgelegte Ziele		Angaben zur Zielerreichung				STI-Bonus	
				Zielobergrenze		Zielerreichung				Auszahlungsfaktor (in %)	In Tsd. Euro
				Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %		
Kruno Crepulja	<b>STI (Vergütungssystem bis 30.06.2021)<sup>2</sup></b>	In %	In Tsd. Euro <sup>1</sup>	Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %		
CEO	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT)	52,8	134,7 Mio. Euro		100	136,5 Mio. Euro		101,3			
	Bereinigter ROCE	27,2		18,3 %	100	22,0 %		119,8			
	Persönliche Ziele <sup>3</sup>	20,0		n. a	100	n. a		140,0			
	Gesamt (für Zeitraum bis 30.06. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	125		100	187,5 Tsd. Euro	150	114,1		114,1	142,6
	<b>STI (Vergütungssystem ab dem 01.07.2021)</b>										
	EAT (bereinigt)	37,5	95,2 Mio. Euro		100	166,3 Mio. Euro	175	96,9 Mio. Euro	101,8	103,6	
	Vermarktungsvolumen	37,5	1.043,9 Mio. Euro		100	1.827 Mio. Euro	175	1.140,1 Mio. Euro	109,2	118,4	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele <sup>3</sup>	25,0		n. a	100	n. a	175	n. a	140,0	180,0	
	Gesamt (für Zeitraum ab 01.07. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	162,5		100	325 Tsd. Euro	150	114,1		128,3	208,4
	<b>Gesamt STI für Geschäftsjahr 2021</b>		287,5								<b>351,0</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## ► Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## STI Geschäftsjahr 2021 – Auszahlung 2022

TABELLE 126

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2021 festgelegte Ziele		Angaben zur Zielerreichung				STI-Bonus	
				Zielobergrenze		Zielerreichung				Auszahlungs-	
				Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %	faktor (in %)	In Tsd. Euro
Dr. Foruhar Madjlessi	<b>STI (Vergütungssystem bis 30.06.2021)<sup>2</sup></b>	In %	In Tsd. Euro <sup>1</sup>	Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %	Auszahlungs-	In Tsd. Euro
CFO	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT)	52,8	134,7 Mio. Euro		100			136,5 Mio. Euro	101,3		
	Bereinigter ROCE	27,2		18,3 %	100			22,0 %	119,8		
	Persönliche Ziele <sup>3</sup>	20,0		n.a	100			n.a	140,0		
	Gesamt (für Zeitraum bis 30.06. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	150		100	225 Tsd. Euro	150		114,1	114,1	171,1
	<b>STI (Vergütungssystem ab dem 01.07.2021)</b>										
	EAT (bereinigt)	37,5	95,2 Mio. Euro		100	166,3 Mio. Euro	175	96,9 Mio. Euro	101,8	103,6	
	Vermarktungsvolumen	37,5	1.043,9 Mio. Euro		100	1.827 Mio. Euro	175	1.140,1 Mio. Euro	109,2	118,4	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele <sup>3</sup>	25,0		n.a	100	n.a	175	n.a	140,0	180,0	
	Gesamt (für Zeitraum ab 01.07. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	120		100	240 Tsd. Euro	150		114,1	128,3	144,9
	<b>Gesamt STI für Geschäftsjahr 2021</b>		270								<b>316,0</b>



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## ► Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## STI Geschäftsjahr 2021 – Auszahlung 2022

TABELLE 126

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2021 festgelegte Ziele		Angaben zur Zielerreichung				STI-Bonus	
				Zielobergrenze		Zielerreichung				Auszahlungs-faktor (in %)	In Tsd. Euro
				Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %		
Andreas Gräf	<b>STI (Vergütungssystem bis 30.06.2021)<sup>2</sup></b>	In %	In Tsd. Euro <sup>1</sup>	Wert	In %	Wert	In %	Wert	In %		
COO	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT)	52,8	134,7 Mio. Euro		100	136,5 Mio. Euro		101,3			
	Bereinigter ROCE	27,2	18,3 %		100	22,0 %		119,8			
	Persönliche Ziele <sup>3</sup>	20,0	n. a		100	n. a		140,0			
	Gesamt (für Zeitraum bis 30.06. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	130		100	195 Tsd. Euro	150	114,1		114,1	148,3
	<b>STI (Vergütungssystem ab dem 01.07.2021)</b>										
	EAT (bereinigt)	37,5	95,2 Mio. Euro		100	166,3 Mio. Euro	175	96,9 Mio. Euro	101,8	103,6	
	Vermarktungsvolumen	37,5	1.043,9 Mio. Euro		100	1.827 Mio. Euro	175	1.140,1 Mio. Euro	109,2	118,4	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele <sup>3</sup>	25,0	n. a		100	n. a	175	n. a	140,0	180,0	
	Gesamt (für Zeitraum ab 01.07. aufgrund zeitanteiliger Kürzung des STI-Bonus)	100,0	125		100	250 Tsd. Euro	150	114,1		128,3	160,3
	<b>Gesamt STI für Geschäftsjahr 2021</b>		255								308,6

<sup>1</sup> Die jeweiligen STI-Bonus-Basisbeträge und die erreichten STI-Boni in Euro berücksichtigen bereits die entsprechenden zeitanteiligen Kürzungen (50 %) aufgrund der Aktualisierung des Vergütungssystems ab dem 1. Juli 2021.

<sup>2</sup> Zielunter- und Zielobergrenzen bestehen für den STI des Vergütungssystem bis zum 30. Juni 2021 nicht auf Einzelzielebene, sondern nur bei Gesamtbemessung der Zielerreichung nach Kumulation der Zielerreichung unter den Einzelzielen.

<sup>3</sup> Die Zielerreichung unter den sowohl quantitativ als auch qualitativ festgelegten persönlichen Zielen bzw. Strategie- und Nachhaltigkeitszielen wurde im Wege einer Gesamtbetrachtung bewertet und ist daher für die festgelegten Ziele nicht einzeln abgebildet (n.a.).



## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## ▸ Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

### Mehrfährige variable Vergütung – Long Term Incentive (LTI)

#### LTI 2022–2024 (neu)

Gemäß den Bedingungen der mit Wirkung ab dem 1. Juli 2021 aktualisierten Vorstandsanstellungsverträge wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2021 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 2022 bis einschließlich des 31. Dezember 2024 (**LTI 2022–2024 [neu]**) zugeteilt.

Für den LTI 2022–2024 (neu) hat der Aufsichtsrat als Zielwerte für das EPS Ziel einen CAGR von 5,5 % p. a. für eine 100 %-Zielerreichung festgelegt. Für das nichtfinanzielle ESG-Ziel wird die Zielerreichung vom erzielten Sustainability Risk Rating Score im Sektor Real Estate abhängig gemacht, wobei die Zielobergrenze von 150 % mit einem Risk Rating Score von 5 oder weniger und eine Zieluntergrenze (50 %) bei einem Risk Rating Score von 25 oder mehr festgelegt wurde. Die Zielunter- und Zielobergrenzen des relativen TSR-Ziels entsprechen den Vorgaben des Vergütungssystems ab dem 1. Juli 2021 (siehe dazu I. D. dieses Vergütungsberichts).

Die Feststellung und Bemessung der Zielerreichung und die Auszahlung des LTI 2022–2024 (neu) erfolgen nach Ablauf der Performance-Periode des LTI 2022–2024 (neu) im Geschäftsjahr 2025.

#### LTI 2021–2024 (alt)

Gemäß den Bedingungen der bis einschließlich des 30. Juni 2021 gültigen Vorstandsanstellungsverträge wurde die in der nachstehenden Tabelle dargestellte Basisanzahl virtueller Aktien den Mitgliedern des Vorstands auf Grundlage der nachstehend dargestellten Parameter für das Bonusjahr 2021 mit der Sperrfrist vom 1. Januar 2022 bis einschließlich 31. Dezember 2024 (**LTI 2021–2024 [alt]**) zugeteilt.

Für den LTI 2021–2024 (alt) erfolgte die Ermittlung der erreichten Ziele anhand des arithmetischen Mittels des EBT-Ziels aus dem Bonusjahr 2021 sowie der beiden Vorjahre durch den Aufsichtsrat am 14. März 2022.

Die Auszahlung des LTI 2021–2024 (alt) erfolgt nach Ablauf der Sperrfrist zum 31. Dezember 2024 im Januar 2025.

Der maßgebliche LTI-Bonus-Basisbetrag, der Zuteilungskurs auf Grundlage des durchschnittlichen Aktienkurses der letzten drei Monate des Geschäftsjahres 2021 (LTI 2022–2024 [neu]) beziehungsweise der letzten 20 Börsentage vor Ablauf des Bonusjahres (LTI 2021–2024 [alt]), die vorläufige virtuelle Aktientranche (Basisanzahl) und die jeweiligen Kappungsgrenzen 1 und 2 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Langfristige variable Vergütung (LTI)

TABELLE 127

Tranche	Kruno Crepulja		Dr. Foruhar Madjlessi		Andreas Gräf	
	CEO		CFO		COO	
	LTI 2022–2024 (neu)	LTI 2021–2024 (alt)	LTI 2022–2024 (neu)	LTI 2021–2024 (alt)	LTI 2022–2024 (neu)	LTI 2021–2024 (alt)
LTI-Bonus-Basisbetrag <sup>1</sup>	227,5	150,0	168,0	125,0	175,0	90,0
Zuteilungskurs (in €)	20,70	17,04	20,70	17,04	20,70	17,04
Basisanzahl (in Stück)	10.990	8.655	7.669	7.212	8.454	5.193
<b>Basisanzahl (Gesamt in Stück)</b>	<b>19.645</b>		<b>14.882</b>		<b>13.647</b>	
Kappungsgrenze 1	k. A.	225	k. A.	187,5	k. A.	135
Kappungsgrenze 2	k. A.	589,9	k. A.	491,6	k. A.	353,9
LTI-Kappungsgrenze	683	k. A.	504	k. A.	525	k. A.

<sup>1</sup>Die jeweiligen LTI-Bonus-Basisbeträge berücksichtigen bereits die entsprechenden zeitanteiligen Kürzungen (50 %) aufgrund der Aktualisierung des Vergütungssystems ab dem 1. Juli 2021.





## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## Sonstige Informationen

## Gewährte LTI-Tranchen

Die zum 31. Dezember 2021 gewährten LTI-Tranchen (jeweils gewährt unter dem Vergütungssystem bis zum 30. Juni 2021) sind nach den jeweiligen Vorstandsmitgliedern aufgeschlüsselt in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

LTI Tranchen		TABELLE 128			
		Basisanzahl virt. Aktien (in Stück)	Kurs für Auszahlung (in Euro)	LTI-Bonus (in Tsd. Euro)	Auszahlung
in Tsd. Euro					
<b>Kruno Crepulja, CEO</b>	LTI 2018–2021	25.779,0	17,30	446,0	Januar 2022
	LTI 2019–2022	21.781,2	k. A.	k. A.	Januar 2023
	LTI 2020–2023	14.861,2	k. A.	k. A.	Januar 2024
<b>Dr. Foruhar Madjlessi, CFO<sup>1</sup></b>	LTI 2019–2022	18.151,0	k. A.	k. A.	Januar 2023
	LTI 2020–2023	12.384,3	k. A.	k. A.	Januar 2024
<b>Andreas Gräf, COO</b>	LTI 2018–2021	15.467,4	17,30	267,6	Januar 2022
	LTI 2019–2022	13.068,7	k. A.	k. A.	Januar 2023
	LTI 2020–2023	8.916,7	k. A.	k. A.	Januar 2024

<sup>1</sup> Mitglied des Vorstands seit dem 1. Januar 2019.

## 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 129		
		2021	Zuführung	2020
in Tsd. Euro				
Kruno Crepulja (CEO)	HGB	373,3	86,4	286,9
	IFRS	403,6	23,7	379,9
Andreas Gräf (COO)	HGB	340,5	79,0	261,5
	IFRS	364,3	31,9	332,4
<b>HGB</b>		<b>713,8</b>	<b>165,4</b>	<b>548,4</b>
<b>IFRS</b>		<b>767,9</b>	<b>55,6</b>	<b>712,3</b>

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 130		
		2021	Zuführung	2020
in Tsd. Euro				
Pensionszusagen ehemaliger Vorstandsmitglieder	HGB	1.417,6	198,6	1.219,0
	IFRS	1.501,7	4,9	1.496,8



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

### Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### ▸ Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## Aktienhalterverpflichtungen/Share Ownership Guideline

Seit dem 1. Juli 2021 sind die Mitglieder des Vorstands verpflichtet, Aktien der Instone Real Estate Group SE in Höhe eines erfolgsunabhängigen Brutto-Jahresgehalts zu erwerben und über die gesamte Laufzeit ihres Vorstandsanstellungsvertrags zu halten. Diese Verpflichtung wurde durch die Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021 erfüllt. In der nachstehenden Tabelle ist der der Gesellschaft gemeldete Aktienbesitz der Mitglieder des Vorstands zum 31. Dezember 2021 dargestellt:

Aktienbesitz		TABELLE 131
	Anzahl Aktien	Beteiligung am Grundkapital in %
Kruno Crepulja (CEO)	105.775	0,225
Dr. Foruhar Madjllessi (CFO)	27.668	0,059
Andreas Gräf (COO)	50.319	0,107

## Vergütungsentscheidungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021

Mit den Vorstandsmitgliedern Kruno Crepulja und Andreas Gräf ist im Rahmen der Verlängerung ihrer Vorstandsanstellungsverträge vereinbart worden, dass sich das feste Jahresgrundgehalt, der STI-Bonus-Basisbetrag und der LTI-Bonus-Basisbetrag sich bei Herrn Crepulja ab dem 1. Januar 2024 jeweils um circa 15,4 % und bei Herrn Gräf jeweils um 10 % erhöhen sollen, wenn die Gesamtziel-erreichung des LTI in den Jahren 2022 und 2023 kumuliert 200 % erreicht.

## IV. 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. Bis zum 31. August 2021, dem Tag der Wirksamkeit der Umwandlung der Instone Real Estate Group AG in eine Europäische Gesellschaft (SE), war die Vergütung in § 13 der Satzung der Instone Real Estate Group AG geregelt und ist nunmehr in § 14 der Satzung der Instone Real Estate Group SE geregelt.

Die Hauptversammlung der Instone Real Estate Group AG hat am 9. Juni 2021 den Vorschlag zur Billigung des Systems über die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats, verbunden mit einer Beschlussfassung über eine entsprechende Änderung der Satzung der Instone Real Estate Group AG (jetzt Instone Real Estate Group SE), mit einer Mehrheit von 99,05 % der abgegebenen Stimmen zugestimmt.

Nach dem durch die Hauptversammlung beschlossenen Vergütungssystem erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine fixe Jahresvergütung in Höhe von 75,0 Tsd. Euro (bis einschließlich des 30. August 2021: 60 Tsd. Euro). Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache. Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 15,0 Tsd. Euro, Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses erhalten für ihre Tätigkeit in diesen Ausschüssen jeweils zusätzlich 7,5 Tsd. Euro (bis einschließlich des 30. August 2021: 1,5 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 132

in Tsd. Euro	Vergütung für Geschäftsjahr 2021 (Erdient)			Vergütung für Geschäftsjahr 2020 (Zufluss)		
	Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung
	Tätigkeit	Tätigkeit		Tätigkeit	Tätigkeit	
	Gesamtgremium	Ausschüsse	Summe	Gesamtgremium	Ausschüsse	Summe
Stephan Brendgen	130,1	22,0	152,2	120,0	18,0	138,0
Dr. Jochen Scharpe	97,6	36,3	133,9	90,0	31,5	121,5
Marija Korsch <sup>1</sup>	26,3	1,3	27,6	60,0	3,0	63,0
Dietmar P. Binkowska	65,1	7,8	72,8	60,0	4,5	64,5
Thomas Hegel	65,1	20,6	85,6	60,0	15,0	75,0
Christiane Jansen <sup>2</sup>	21,2	0,0	21,2	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>405,3</b>	<b>88,0</b>	<b>493,3</b>	<b>390,0</b>	<b>72,0</b>	<b>462,0</b>

<sup>1</sup> Mitglied des Aufsichtsrats bis zum 9. Juni 2021

<sup>2</sup> Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 20. September 2021

Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss nicht während des gesamten Geschäftsjahres an, erfolgt eine zeitanteilige Kürzung der Vergütung.

### Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2021

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2021 bei 493,3 Tsd. Euro (Vorjahr: 462,0 Tsd. Euro). Davon entfielen 405,3 Tsd. Euro (Vorjahr: 390,0 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 88,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 72,0 Tsd. Euro). In der nachfolgenden Tabelle sind die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats gemäß § 162 Abs. 1 S. 1 AktG, das heißt die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 gewährte und geschuldete Vergütung (Zuflüsse), die im ersten Quartal 2021 ausbezahlt wurde, und die für die Tätigkeit im Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 erdiente Vergütung, die im 1. Quartal 2022 ausbezahlt wurde, individualisiert ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt. [GRI 2-21](#)



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

### Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### ► Vergütungsbericht

### Sonstige Informationen

## V. Vertikalvergleich

In der nachfolgenden Übersicht findet sich die vergleichende Darstellung der jährlichen Veränderung der Vergütung, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft sowie der über die letzten drei Geschäftsjahre betrachteten durchschnittlichen Vergütung von Arbeitnehmern auf Vollzeitäquivalenzbasis gemäß § 162 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 AktG. Eine Darstellung für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 erfolgt nicht, da die Gesellschaft erst im Geschäftsjahr 2018 ihre Rechtsform in eine Aktiengesellschaft geändert hat.

Die dem Vertikalvergleich zugrunde liegende Vergütung der Organmitglieder wurde auf Basis gewährter/geschuldeter Vergütung nach § 162 Abs. 1 AktG ermittelt. Als relevante Vergleichsgruppe der Arbeitnehmer gelten alle im jeweiligen gesamten Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember beschäftigten Arbeitnehmer nach Definition des § 267 Abs. 5 HGB des Instone-Konzerns in Deutschland. Die durchschnittliche Vergütung dieser Vergleichsgruppe wurde auf Basis gezahlter Vergütung unter Berücksichtigung der Beschäftigungsquote ermittelt.

## Vertikalvergleich

TABELLE 133

Veränderungen in %

Vergleichszeitraum	2019 vs. 2018 <sup>2</sup>	2020 vs. 2019	2021 vs. 2020
<b>Vorstandsmitglieder</b>			
Kruno Crepulja	34,7 %	0,2 %	-14,5 %
Dr. Foruhar Madjlessi <sup>1</sup>	-	115,2 %	-22,6 %
Andres Gräf	56,7%	0,2 %	-11,5 %
<b>Aufsichtsratsmitglieder</b>			
Stephan Brendgen	-0,6 %	-0,4 %	10,3 %
Dr. Jochen Scharpe	14,3 %	1,3 %	10,2 %
Marija Korsch <sup>3</sup>	9,2 %	-8,4 %	5,4 %
Dietmar P. Binkowska <sup>4</sup>	-	2,8 %	12,9 %
Thomas Hegel <sup>5</sup>	-	8,7 %	14,1 %
Christiane Jansen <sup>6</sup>	-	-	-
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung	k. A. <sup>7</sup>	6,9 %	-0,5 %
Jahresüberschuss/-jahresfehlbetrag der Instone Real Estate Group SE (gemäß HGB-Einzelabschluss)	172,3 %	-16,9 %	368,6 %
Bereinigtes EAT (gemäß IFRS-Konzernabschluss)	453,3 %	-61,1 %	135,7 %

<sup>1</sup> Mitglied des Vorstands seit dem 1. Januar 2019.

<sup>2</sup> 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 niederländischen Recht unterjährig am 13. Februar 2018 erfolgte.

<sup>3</sup> Unterjähriger Gremienaustritt 2021. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2021 hochgerechnet.

<sup>4</sup> Unterjähriger Gremieneintritt 2019. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2019 hochgerechnet.

<sup>5</sup> Unterjähriger Gremieneintritt 2019. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2019 hochgerechnet.

<sup>6</sup> Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 20. September 2021.

<sup>7</sup> Datenbasis für 2018 nicht vorhanden.



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 (vormals: Instone Real Estate Group AG), Essen

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Instone Real Estate Group SE (vormals: Instone Real Estate Group AG), Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung sind im beigefügten Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Vergütungsberichts.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit § 162 Abs. 3 AktG unter Beachtung des *IDW Prüfungsstandards: Die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG (IDW PS 870 (08.2021))* durchgeführt. Unsere Verantwortung nach dieser Vorschrift und diesem Standard ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir haben als Wirtschaftsprüferpraxis die Anforderungen des *IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1)* angewendet. Die Berufspflichten gemäß

der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/ vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

#### Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

#### Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob im Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden sind, und hierüber ein Prüfungsurteil in einem Vermerk abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wir durch einen Vergleich der im Vergütungsbericht gemachten Angaben mit den in § 162 Abs. 1 und 2 AktG geforderten Angaben die formelle Vollständigkeit des Vergütungsberichts feststellen können. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts nicht geprüft.

Düsseldorf, den 14. März 2022

#### Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Prof. Dr. Holger Reichmann)  
Wirtschaftsprüfer



(Michael Pfeiffer)  
Wirtschaftsprüfer



[Unser Unternehmen](#)[An unsere Aktionäre](#)[Zusammengefasster  
Lagebericht](#)[Konzernabschluss](#)[Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen  
Abschlussprüfers](#)[Vergütungsbericht](#)[► Sonstige Informationen](#)

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

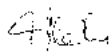
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Instone-Konzerns vermittelt sowie dass im mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Instone-Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Instone-Konzerns beschrieben sind.

Essen, den 10. März 2022

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf





## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## ► Sonstige Informationen

## Quartalsvergleich

TABELLE 134

In Mio. Euro	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen								
Vermarktungsvolumen	761,7	170,7	89,1	118,6	246,0	94,9	54,1	69,4
Vermarktungsvolumen	In Stück	1.906	468	169	372	708	128	109
Projektportfolio (Bestand)	7.500,0	7.154,9	6.268,1	6.054,2	6.053,6	5.937,5	5.701,3	5.744,4
Davon bereits verkauft	3.038,9	2.308,7	2.444,0	2.360,5	2.328,8	2.108,6	2.017,1	2.189,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.418	15.913	14.338	13.678	13.374	13.075	12.952
Davon bereits verkauft	In Stück	7.215	5.401	5.679	5.510	4.770	4.648	4.799
Neugenehmigungsvolumen <sup>1</sup>	254	1.097,6	165,9	69,8	193,7	109,3	186,9	0,0
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	517,0	2.292	275	161	482	492	0
Bereinigte Ertragslage								
Umsatzerlöse bereinigt	378,0	145,1	132,4	128,1	188,8	111,7	79,9	99,7
Projektaufwand bereinigt	-277,5	-100,8	-96,2	-87,6	-136,3	-75,4	-51,8	-70,0
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>100,5</b>	<b>44,3</b>	<b>36,2</b>	<b>40,5</b>	<b>52,5</b>	<b>36,3</b>	<b>28,1</b>	<b>29,7</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>26,6 %</b>	<b>30,5 %</b>	<b>27,3 %</b>	<b>31,6 %</b>	<b>27,8 %</b>	<b>32,5 %</b>	<b>35,2 %</b>	<b>29,8 %</b>
Plattformaufwand bereinigt	-22,2	-20,2	-21,8	-16,3	-20,7	-14,9	-18,0	-11,9
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	12,0	0,1	0,0	2,5	2,0	0,4	0,0	0,3
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>	<b>90,4</b>	<b>24,2</b>	<b>14,4</b>	<b>26,7</b>	<b>33,8</b>	<b>21,8</b>	<b>10,2</b>	<b>18,0</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>23,9 %</b>	<b>16,7 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>20,8 %</b>	<b>17,9 %</b>	<b>19,5 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>18,1 %</b>
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	-0,6	0,2	-0,8
Finanzergebnis bereinigt	-9,1	-2,6	-3,5	-4,1	-8,9	-5,4	-4,2	-4,7
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>	<b>81,3</b>	<b>21,7</b>	<b>10,9</b>	<b>22,6</b>	<b>25,0</b>	<b>15,7</b>	<b>6,2</b>	<b>12,5</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>21,5 %</b>	<b>15,0 %</b>	<b>8,2 %</b>	<b>17,6 %</b>	<b>13,2 %</b>	<b>14,1 %</b>	<b>7,8 %</b>	<b>12,5 %</b>
Ertragsteuern bereinigt	-24,7	-4,8	-3,3	-6,8	-8,7	-4,7	-1,1	-3,8
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>	<b>56,6</b>	<b>16,9</b>	<b>7,6</b>	<b>15,8</b>	<b>16,2</b>	<b>11,2</b>	<b>5,0</b>	<b>8,7</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>15,0 %</b>	<b>11,6 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>12,3 %</b>	<b>8,6 %</b>	<b>10,0 %</b>	<b>6,3 %</b>	<b>8,7 %</b>
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	1,19	0,36	0,21	0,34	0,36	0,13	0,22

<sup>1</sup> Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen

## Unser Unternehmen

## An unsere Aktionäre

## Zusammengefasster Lagebericht

## Konzernabschluss

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vergütungsbericht

## ► Sonstige Informationen

## Mehrjahresübersicht

In Mio. Euro

	2021	2020	2019	2018
<b>Liquiditätskennzahlen</b>				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43,9	119,9	-205,1	-40,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	256,3	225,0	115,0	32,1
Free Cashflow	167,4	-64,2	-237,5	-39,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen <sup>1</sup>	151,0	232,0	117,1	88
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Bilanzsumme	1.520,8	1.283,1	1.123,4	686,6
Vorräte	843,7	777,8	732,1	404,4
Vertragsvermögenswerte	358,0	194,2	219,0	158,5
Eigenkapital	590,9	521,0	310,2	246,9
Finanzverbindlichkeiten	390,5	481,7	595,5	265,6
Davon aus Unternehmensfinanzierungen	199,1	207,2	180,8	66,1
Davon aus Projektfinanzierungen	191,4	274,5	414,7	199,5
Nettofinanzschulden <sup>2</sup>	239,5	249,7	478,4	177,5
Verschuldungsgrad	1,5	2,8	3,6	3,5
Loan to Cost <sup>3</sup>	In % 20,1	25,7	50,3	k. A.
ROCE <sup>4</sup> bereinigt	In % 22,0	10,3	22,8	11,9
<b>Mitarbeiter</b>				
Anzahl	457	413	375	311
FTE <sup>5</sup>	387,6	342,5	307,7	258,7

<sup>1</sup> Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.<sup>2</sup> Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen.<sup>3</sup> Loan to Cost = Nettofinanzschulden/Vorräte + Vertragsvermögenswerte).<sup>4</sup> Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).<sup>5</sup> Full Time Employees.<sup>6</sup> Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen<sup>7</sup> Aktuelles Geschäftsjahr: vorgeschlagene Dividende/vorgeschlagene Ausschüttung bei aktuell berechtigter Aktienanzahl 46.988.336 Stück.

TABELLE 135

In Mio. Euro

	2021	2020	2019	2018
<b>Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen</b>				
Vermarktungsvolumen	1.140,1	464,4	1.403,1	460,8
Vermarktungsvolumen	In Stück 2.915	1.292	2.733	1.033
Projektportfolio (Bestand)	7.500,0	6.053,6	5.845,7	4.763,2
Davon bereits verkauft	3.038,9	2.328,8	2.174,0	998,2
Projektportfolio (Bestand)	In Stück 16.418	13.561	13.715	11.041
Davon bereits verkauft	In Stück 7.215	5.381	4.814	2.395
Neugenehmigungsvolumen <sup>6</sup>	1.587,4	489,9	1.284,2	1.298,0
Neugenehmigungsvolumen	In Stück 3.245	1.171	3.857	3.314
<b>Bereinigte Ertragslage</b>				
Umsatzerlöse bereinigt	783,6	480,1	736,7	372,8
Projektaufwand bereinigt	-562,1	-333,5	-548,8	-266,3
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>221,5</b>	<b>146,6</b>	<b>187,8</b>	<b>106,4</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>28,3 %</b>	<b>30,5 %</b>	<b>25,5 %</b>	<b>28,5 %</b>
Plattformaufwand bereinigt	-80,5	-65,5	-59,0	-56,9
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	14,6	2,7	0,7	0,0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>	<b>155,7</b>	<b>83,8</b>	<b>129,6</b>	<b>49,6</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>19,9 %</b>	<b>17,5 %</b>	<b>17,6 %</b>	<b>13,7 %</b>
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,1	-1,2	-5,7	-0,4
Finanzergebnis bereinigt	-19,3	-23,2	-16,1	-7,7
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>	<b>136,5</b>	<b>59,4</b>	<b>107,8</b>	<b>41,5</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>17,4 %</b>	<b>12,4 %</b>	<b>14,6 %</b>	<b>11,5 %</b>
Ertragsteuern bereinigt	-39,6	-18,3	-2,2	-22,4
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>	<b>96,9</b>	<b>41,1</b>	<b>105,6</b>	<b>19,1</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>12,4 %</b>	<b>8,6 %</b>	<b>14,3 %</b>	<b>5,1 %</b>
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro 2,10	0,99	2,69	0,44
Dividende je Aktie <sup>7</sup>	In Euro 0,62	0,26		
Ausschüttungsbetrag <sup>7</sup>	29,1	12,2		



**Unser Unternehmen****An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****► Sonstige Informationen**

## Kontakt

**Business Development & Communication**

Burkhard Sawazki

Instone Real Estate Group SE  
Grugaplatz 2 – 4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-137

Fax: +49 201 45355-904

E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

**Bildnachweise**

Bayerische Versorgungskammer (S. 12)

Stefan Brendgen (S. 29)

DPFA (S. 23)

HHVision (S. 3, 11)

Instone Real Estate (S. U1, 12, 17, 20-22)

Dawin Meckel (S. 3-9, 13-16, 18, 19, 25, 27)

Stiftung Liebenau Kirchliche Stiftung

privaten Rechts (S. 18, 19)

## 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),

Dr. Foruhar Madjlessi,

Andreas Gräf

**Vorsitzender des Aufsichtsrats**

Stefan Brendgen

**Handelsregister**Eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658Umsatzsteueridentifikationsnummer  
DE 300512686**Konzept, Design und Umsetzung**MPM Corporate Communication Solutions,  
Mainz  
www.mpm.de

## Finanzkalender

17.03.2022	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2021
12.05.2022	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2022
09.06.2022	Hauptversammlung
11.08.2022	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022
10.11.2022	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2022

🔗 GRI 2-3



## 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	42, 45
2-1	Organisatorische Details	274
2-2	Unternehmen, die in die Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation enthalten sind	274
2-3	Berichtszeitraum, Häufigkeit und Ansprechpartner/Kontaktstelle	274
2-4	Anpassungen der Informationen	43, 192, 193, 194
2-5	Externe Versicherung	56, 241
2-6	Tätigkeiten, Wertschöpfungskette und sonstige Geschäftsbeziehungen	42
2-7	Mitarbeiter	42, 45, 97, 98, 126, 143
2-8	Arbeitnehmer, die keine Angestellten sind	126
2-9	Governance-Struktur und Zusammensetzung	108, 109, 144, 171, 173
2-10	Ernennung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums	174
2-11	Vorsitz des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums	227
2-12	Die Rolle des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums bei der Überwachung des Impact-Managements	175
2-13	Delegation der Verantwortung für Folgenbewältigung	175
2-14	Die Rolle des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums in der Nachhaltigkeitsberichterstattung	169
2-15	Interessenkonflikte	163, 225
2-16	Übermittlung von kritischen Anliegen	177, 179
2-17	Kollektives Wissen des höchsten Leitungsgremiums	29

## GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums	31
2-19	Vergütungspolitik	175, 284
2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	175, 248
2-21	Jährliche Gesamtvergütungsquote	251, 259, 268
2-22	Erklärung zur nachhaltigen Entwicklungsstrategie Strategie	49, 51, 55, 59, 152
2-23	Politische Verpflichtungen	106
2-24	Einbettung der politischen Verpflichtungen	106
2-25	Vermeidung zur Behebung negativer Auswirkungen	176, 225
2-26	Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen	176
2-27	Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	179
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden	64, 106
2-29	Ansatz für die Einbeziehung von Stakeholdern	63, 64
2-30	Kollektivvereinbarungen	101, 176
201	Wirtschaftliche Leistung	185
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	185, 186, 189, 203, 204, 205
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	83
201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne	204, 206, 216, 257
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	79
202	Marktpräsenz	150
202-1	Verhältnis des nach Geschlecht aufgeschlüsselten Standardeintrittsgehalts zum lokalen gesetzlichen Mindestlohn	98



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

### Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### ► Sonstige Informationen

## GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
202-2	Anteil der aus der lokalen Gemeinschaft angeworbenen oberen Führungskräfte	94
203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	102, 103
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	102, 103
204	Beschaffungspraktiken	112
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	112
205	Korruptionsbekämpfung	154
205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	147
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	179
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	154
206	Wettbewerbswidriges Verhalten	154
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	154
207-1	Ansatz zur Steuer	126, 155
207-2	Steuerverwaltung, Kontrolle und Risikomanagement	155
3	Wesentliche Themen	62, 176
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	62
3-2	Liste der wesentlichen Themen	56, 62
3-3	Management der wesentlichen Themen	56
300	Ökologie	70
301	Materialien	89
301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	89
301-2	Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	89
301-3	Wiederverwertete Produkte und ihre Verpackungsmaterialien	89
302	Energie	78
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	74

## GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	74, 78
302-3	Energieintensität	74, 78
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	78
302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	78, 80
303	Wasser und Abwasser	89
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	89
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	89
303-3	Wasserentnahme	89
304	Biodiversität	92
304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	92
304-3	Geschützte oder renaturierte Lebensräume	92
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	92
305	Emissionen	61
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	74, 75
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	74, 75
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	74, 76
305-4	Intensität der THG-Emissionen	74
305-5	Senkung der THG-Emissionen	75, 77
306	Abfall	90
306-1	Abfallerzeugung und signifikante abfallbedingte Auswirkungen	90
306-2	Management wesentlicher abfallbezogener Auswirkungen	90
306-3	Erzeugter Abfall	90
306-4	Von der Entsorgung abgezogener Abfall	90
308	Umweltbewertung der Lieferanten	111



## Unser Unternehmen

### An unsere Aktionäre

### Zusammengefasster Lagebericht

### Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Vergütungsbericht

### ► Sonstige Informationen

## GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	111
308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	111
400	Soziales	
401	Beschäftigung	98
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	98
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur Vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder Teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	98
401-3	Elternzeit	98
402	Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	96
402-1	Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	96
403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	99, 100
403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	100
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	100
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	100
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	100
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	100
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	101
403-7	Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	100
403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	99, 100
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	100
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	101
404	Aus- und Weiterbildung	94

## GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	94
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	94
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	99
405	Diversität und Chancengleichheit	97, 178
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	97, 178
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	98
406	Nichtdiskriminierung	101, 110
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	101, 110
407	Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen	101
407-1	Betriebsstätten und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen bedroht sein könnte	111
408	Kinderarbeit	101
408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	111
409	Zwangs- oder Pflichtarbeit	101
409-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit	111
410	Sicherheitspraktiken	100
410-1	Sicherheitspersonal, das in Menschenrechtspolitik und -verfahren geschult wurde	100
413	Lokale Gemeinschaften	100
413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	101
413-2	Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	101
414	Soziale Bewertung der Lieferanten	111



## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

### Zusammengefasster Lagebericht

---

### Konzernabschluss

---

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

### Vergütungsbericht

---

### ► Sonstige Informationen

---

## GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden	111
415	Politische Einflussnahme	106
415-1	Parteispenden	106
416	Kundengesundheit und -sicherheit	100
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	100
417	Marketing und Kennzeichnung	154
417-2	Verstöße im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	154
417-3	Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation	154
418	Schutz der Kundendaten	154
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	154





[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
<b>Governance</b>			
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. Vorwort des CFOs	55
	B. Beschreiben Sie die Rolle des Managements bei der Bewertung und dem Management klimabezogener Risiken und Chancen	1. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse 2. Governance in den Nachhaltigkeitsaktivitäten	57, 83 ff. 110
<b>Strategie</b>			
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. Unsere Klimastrategie	70
		2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	83 ff.
		3. Grundlagen des Konzerns	42
	B. Beschreiben Sie die Auswirkungen von klimabezogenen Risiken und Chancen auf die Geschäfte, die Strategie und die Finanzplanung der Organisation	1. Unsere Klimastrategie	70
		2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	83 ff.
		3. Equity Story	37
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. Unsere Klimastrategie 2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	70 83 ff.	
<b>Risikomanagement</b>			
Offenlegen, wie die Organisation klimabezogene Risiken identifiziert, bewertet und steuert	A. Beschreiben Sie die Prozesse der Organisation zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Risiken	1. Wesentlichkeitsanalyse	62
		2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	74 ff., 82 ff.
		3. Risikomanagementsystem	109, 144, 152
	B. Beschreiben Sie die Prozesse der Organisation für das Management klimabezogener Risiken	1. Wesentlichkeitsanalyse	62
		2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	74 ff., 82 ff.
		3. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	83 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	83 ff.
		2. Risikomanagement und Compliance	109
		3. Allgemeine Unternehmensrisiken	149
<b>Kennzahlen und Ziele</b>			
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. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	74 ff., 82 ff.
		2. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	83 ff.
	B. Offenlegung der Treibhausgasemissionen (Scope 1, Scope 2 und gegebenenfalls Scope 3) und der damit verbundenen Risiken	1. Zieltabelle im Nachhaltigkeitsbericht	61 f.
		2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	74 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	67
		2. Treibhausgasemissionen nach Scope 1, 2, 3	74 ff., 82 ff.
	3. Klimarisikomanagement und Klimaszenarioanalyse	83 ff.	



**Unser Unternehmen****An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****► Sonstige Informationen**

## Glossar

### A-Städte/Core-Städte:

A-Städte: Bezeichnung für die Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf, die in der Immobilienbranche als die sieben begehrtesten Standorte Deutschlands gelten.

Core-Städte: Ergänzend für Instone Real Estate gilt auch Leipzig als A-Stadt; zusammengefasst mit den A-Städten ergeben sich die Core-Städte. Der Instone-Standort Erlangen wird aufgrund seiner eigenen Größe und der Nähe zu Nürnberg ebenfalls als Core-Stadt (Nürnberg) mitgeführt.

### 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.

### Bezahlbares Wohnen Instone Real Estate (nyoo):

Ganzheitlich neu gedachter Ansatz der Projektentwicklung durch konsequente Digitalisierung entlang der Wertschöpfungskette schafft als Produkt bezahlbaren Wohnraum. Mit dem Produkt nyoo gelingt es, Neubauwohnungen auch für die Bezieher mittlerer Einkommen in Deutschland wieder bezahlbar zu machen.

### Brownfield-Entwicklungen:

Projektentwicklungen auf ehemaligen Industriegeländen und Konversionsflächen, die zur Wohnnutzung umgewidmet werden; es entstehen folglich keine zusätzlichen versiegelten Flächen, sondern es findet eine Aufwertung beziehungsweise Verbesserung der bestehenden Fläche statt.

### Contractual Trust Arrangement (CTA):

Pensionstreuhandgesellschaft

### Deferred Compensation:

Entgeltumwandlung; Versorgungszusage innerhalb der betrieblichen Altersversorgung – finanziert durch einen Vergütungsverzicht des Arbeitnehmers

### Desinvestment:

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



**Unser Unternehmen****An unsere Aktionäre****Zusammengefasster Lagebericht****Konzernabschluss****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Vergütungsbericht****► Sonstige Informationen****EBITDA:**

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization; Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Geschäftswertabschreibungen

**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

**Geförderter Wohnraum:**

Mietwohnungen, die unter Bereitstellung von Fördermitteln aus staatlichen Haushalten oder von Förderbanken geschaffen oder modernisiert worden und deren Belegung und Miethöhe über eine bestimmte Zeit reglementiert sind (Sozialbindung).

**Investor Development:**

Projektentwicklungen für den Eigenbestand eines Investors beziehungsweise Entwicklungen auf Risiko und Rechnung Dritter

**Kaufkraftkennziffer (Kaufkraftindex):**

Regionales Kaufkraftniveau pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (dieser hat den Normwert 100)

**Konversion (Konversionsflächen):**

Umnutzung oder Nutzungsänderung

**Mezzanine-Finanzierung:**

Finanzierung mit sogenanntem Hybridkapital, enthält sowohl Eigenschaften der Eigen- als auch der Fremdkapitalfinanzierung

**Prosperierende mittelgroße Städte:**

Zu diesen Städten gehören unter anderem für Instone Real Estate folgende: Darmstadt, Dresden, Freiburg im Breisgau, Hannover, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Mainz, Mannheim, Potsdam, Ulm, Wiesbaden.

**PoC-Methode:**

Percentage of Completion Method (Gewinnrealisierung nach Fertigstellungsgrad)

**Quartiersentwicklung:**

Zu einem Quartier gehören: Wohnumgebung, Nachbarschaft, Versorgung, Fortbewegung, Infrastruktur, Begegnungsraum sowie Kultur-, Bildungs-, Spiel- und Sportstätte.

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, Sicherheitempfinden, 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

---

#### Share Deal:

Beim Share Deal erwerben Käufer die Gesellschaft durch Kauf aller oder fast aller Anteile einer Personen- oder Kapitalgesellschaft.

#### Tausend-Mann-Quote (TMQ):

Meldepflichtige Arbeitsunfälle je 1.000 Vollarbeiter

#### Trading Development:

Der Projektentwicklungsprozess erfolgt dabei auf eigene Rechnung des Projektentwicklers. Das Vermarktungsrisiko wird vom Projektentwickler selbst getragen.

#### Zielgebiete:

Zu den Zielgebieten von Instone Real Estate gehören neben den Core-Städten auch prosperierende mittelgroße Städte wie zum Beispiel: Aachen, Augsburg, Baden-Baden, Erfurt, Ingolstadt, Halle, Kiel, Nürnberg, Regensburg, Rhein-Main-Gebiet.

#### Affordable Living:

Konzentration auf B- und C-Standorte in und um die Ballungsräume herum, die durch die acht Niederlassungen von Instone Real Estate abgedeckt werden. Durch die Kombination von modularer Planung, Lean Management und Lean Construction, Produktvereinfachung, reduziertem Tiefbau sowie der Nutzung digitaler Vertriebskanäle werden die Baukosten und die Projektdauern reduziert; auf diese Weise adressiert Instone Real Estate die hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen für niedrige bis mittlere Einkommensgruppen.

#### 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.

#### GRI

Die GRI-Standards repräsentieren die globale beste Praxis für die öffentliche Berichterstattung zu verschiedenen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen. Die modularen, miteinander verbundenen GRI-Standards sollen in erster Linie als ein Satz zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts, der sich auf wesentliche Themen konzentriert, verwendet werden. Die drei universellen Standards werden von jeder Organisation, die einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt, verwendet.

#### IFRS 15

International Financial Reporting Standard (IFRS) 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtsersteller 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“

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.



## Unser Unternehmen

---

### An unsere Aktionäre

---

### Zusammengefasster Lagebericht

---

### Konzernabschluss

---

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

### Vergütungsbericht

---

### ► Sonstige Informationen

---

## 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.

## 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.

## ROCE

Der Return on Capital Employed (ROCE) ist eine Kennzahl, die misst, wie effizient und profitabel ein Unternehmen mit seinem eingesetzten Kapital umgeht. Der Instone-Konzern berechnet den ROCE wie folgt:

$ROCE = EBIT / (\text{Zwei-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital} + \text{Nettoverschuldung})$ .

## B- und C-Städte/Add-Städte

B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung

C-Städte: wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region

Bei Instone Real Estate werden diese attraktiven Städte unter dem Oberbegriff Add-Städte zusammengefasst.

## 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.

## Einzelvertrieb

Beim Einzelvertrieb wechselt die Eigentumswohnung nach der Herstellung nur einmal den Besitzer, nämlich von Instone Real Estate direkt zum Kunden. Der Einzelvertrieb erfolgt entweder durch beauftragte Vertriebspartner oder Instone Real Estate.

## Kapitalmarktvertrieb

Vertriebsform, die durch eine mehrstufige Vermittlungsorganisation gekennzeichnet ist. Die Vermittlungsorganisation vertreibt Instone-Entwicklungen an Kapitalanleger.

## Investorenvertrieb

Über Key-Account-Ansprechpartner von Instone Real Estate werden Projekte an Investoren verkauft.

## 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.



**Instone Real Estate Group SE**

Grugaplatz 2 – 4  
45131 Essen  
Deutschland

E-Mail: [info@instone.de](mailto:info@instone.de)  
[www.instone.de](http://www.instone.de)