

INSTONE – GRUNDSTEIN FÜR EIN GUTES LEBEN.

Geschäftsbericht 2024

► Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		2024	2023	Q4 2024	Q4 2023
Leistungskennzahlen					
Vermarktungsvolumen		330,2	211,4	173,6	120,1
Neugenehmigungsvolumen ¹		261,6	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse bereinigt		527,2	616,0	142,7	182,7
Ergebniskennzahlen					
Rohergebnis bereinigt		119,2	154,5	26,3	43,8
Rohergebnismarge bereinigt	In %	22,6	25,1	18,4	24,0
EBIT bereinigt		57,5	86,1	12,1	20,3
EBIT-Marge bereinigt	In %	10,9	14,0	8,5	11,1
EBT bereinigt		50,6	71,2	10,9	18,0
EBT-Marge bereinigt	In %	9,6	11,6	7,6	9,9
EAT bereinigt		36,9	48,2	7,9	11,1
EAT-Marge bereinigt	In %	7,0	7,8	5,5	6,1
Liquiditätskennzahlen					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		102,5	107,7		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		148,0	118,1		
Free Cashflow		116,6	119,2		

¹ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		31.12.2024	31.12.2023
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio		6.891,1	6.972,0
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.939,0	1.839,6
Eigenkapital		593,4	576,0
Buchwert je Aktie ¹		13,56	13,29
Liquide Mittel ²		266,2	267,7
Nettofinanzschulden ³		132,5	186,8
Verschuldungsgrad ⁴		2,1	2,1
Loan-to-Cost ⁵	In %	10,5	15,1
ROCE bereinigt ⁶	In %	8,1	10,3
Mitarbeitende⁷			
Anzahl ⁸		417	468
FTE ⁹		341,9	382,5

¹ Basierend auf einer Aktienanzahl von 43.322.575 zum 31. Dezember 2024 sowie zum 31. Dezember 2023.

² Ausgenommen der verfügbarsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro).

³ Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen. Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 112,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 78,6 Mio. Euro).

⁴ Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden/EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

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

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

⁷ Jahresdurchschnitt.

⁸ Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeitenden inklusive Auszubildenden, Praktikanten, Werkstudenten.

⁹ Full Time Equivalent.

▸ Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

INHALT

4 Zusammengefasster
Lagebericht

170 Konzernabschluss

178 Anhang zum Konzernabschluss

258 Sonstige Informationen

273 Glossar

Weitere Informationen zu unserem Unternehmen, zur Strategie und zu aktuellen Entwicklungen finden Sie auf unserer Website:

[↗ Instone Group](#)

Hier kommen Sie zum Video-Statement unseres Vorstands:

[↗ Geschäftsbericht 2024](#)

Unser Unternehmen

▸ **Zusammengefasster
Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

5 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

- 5 Geschäftsmodell und Organisationsstruktur
- 8 Marktumfeld und regulatorische Bedingungen
- 11 Strategie
- 14 Unternehmenssteuerung
- 15 Steuerungskennzahlen

17 NACHHALTIGKEITSBERICHT (UNGEPRÜFT)

- 17 Allgemeine Angaben
- 44 Umwelt
- 76 Soziales
- 93 Governance
- 98 Unternehmensspezifisch

101 WIRTSCHAFTSBERICHT

- 101 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 103 Gesamtaussage zum Geschäftsjahr
- 104 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 117 Projektgeschäft im Überblick
- 123 Instone Real Estate Group SE

126 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

145 PROGNOSEBERICHT

147 SONSTIGE ANGABEN

- 147 Übernahmerechtliche Angaben
- 152 Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
- 168 Aufstellung
- 169 In die Zukunft gerichtete Aussagen

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

☞ GRI 1

Die Instone Real Estate Group SE mit ihren Tochterunternehmen (nachfolgend auch „Instone Group“ genannt) zählt zu den führenden Entwicklern¹ von Wohnimmobilien in Deutschland. Die Aktie ist im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Die Instone Group entwickelt Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger und institutionelle Investoren. Bundesweit waren zum Bilanzstichtag 412 Mitarbeitende an neun Standorten tätig. Zum 31. Dezember 2024 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 42 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 6,9 Mrd. Euro und 14.243 Einheiten. ☞ GRI 2-7

Das Entwicklungsportfolio konzentriert sich traditionell auf die wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Bonn, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart) sowie darüber hinaus auf attraktive mittelgroße Städte.

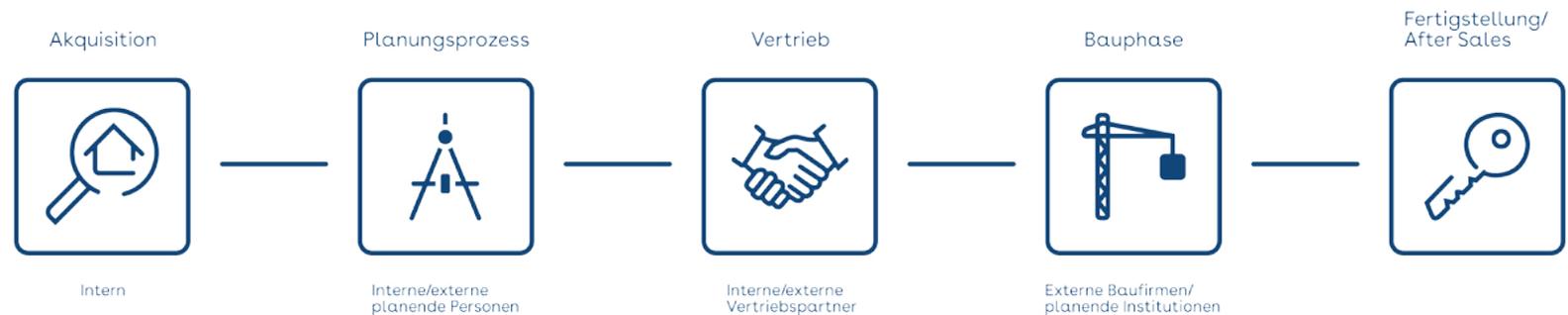
Neben dem klassischen Kernprodukt, der individuell geplanten und maßgeschneiderten Entwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen, entwickelt die Instone Group mit der Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH auch innovative, standardisiert geplante und seriell umsetzbare Neubauwohnungen in den Metropolrandlagen sowie gut angebundenen B- und C-Städten, die sich zu deutlich geringeren Baukosten realisieren lassen. Das nyoo-Produkt soll gemäß der Strategie der Instone Group zum wesentlichen mittelfristigen Wachstumstreiber des Konzerns ausgebaut werden.

Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette

Die Instone Group ist der größte börsennotierte Entwickler mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland, der zudem die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt, ☞ Abbildung 001. Die Instone Group 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 Group-Wertschöpfungskette

ABBILDUNG 001



¹ In diesem Bericht wird aus Gründen der Lesbarkeit gelegentlich die männliche Form verwendet, wenn es keine verständlichen genderneutralen Alternativen gibt. Selbstverständlich sind immer alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die acht operativen Standorte der Instone Group verfügen jeweils über eigene Teams, die die Bereiche Akquisition, Planung, Bausteuerung sowie Marketing und Vertriebssteuerung verantworten. Strategische Entscheidungen werden mit der Zentrale in Essen abgestimmt und gemeinsam umgesetzt. Am Standort in Köln befindet sich zusätzlich der Hauptsitz der Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH mit 51 Beschäftigten zum 31. Dezember 2024.

Die Instone Group-Standorte

ABBILDUNG 002



Ø GRI 2-6

Zur Unternehmenssteuerung setzt die Instone Group ein integriertes Risikomanagementsystem ein und nutzt Berichts- und Planungstools, um Entwicklungsrisiken zu minimieren. Nach der deutschen Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) hat das Unternehmen beispielsweise die Möglichkeit, bei Wohneinheiten, die an Eigennutzer oder Privatanleger verkauft werden, Teilzahlungen nach Baufortschritt vertraglich zu vereinbaren. Vergleichbare baubegleitende Finanzierungsmodalitäten werden dabei auch meist 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 Tochtergesellschaft Instone Real Estate Development GmbH ist für das operative Projektgeschäft mit dem klassischen individuell geplanten Kernprodukt verantwortlich. Die im Jahr 2019 gegründete Nyoo Real Estate GmbH verantwortet das Geschäft mit ihrem innovativen, standardisiert geplanten Produkt, ≡ Abbildung 002.

Moderater Rückgang der Zahl der Beschäftigten

Im Zuge der Branchenkrise haben wir aufgrund des geringeren zu erwartenden Geschäftsvolumens den Fokus auf die Kosten verstärkt und den Plattformaufwand insgesamt reduziert. Dies war auch mit einem Rückgang der Anzahl der Mitarbeitenden verbunden. Zum 31. Dezember 2024 waren insgesamt 412 Mitarbeitende in der Instone Group beschäftigt und damit 29 Personen weniger als zum Bilanzstichtag 2023 (Vorjahr: 441 Personen).

Ø GRI 2-7

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

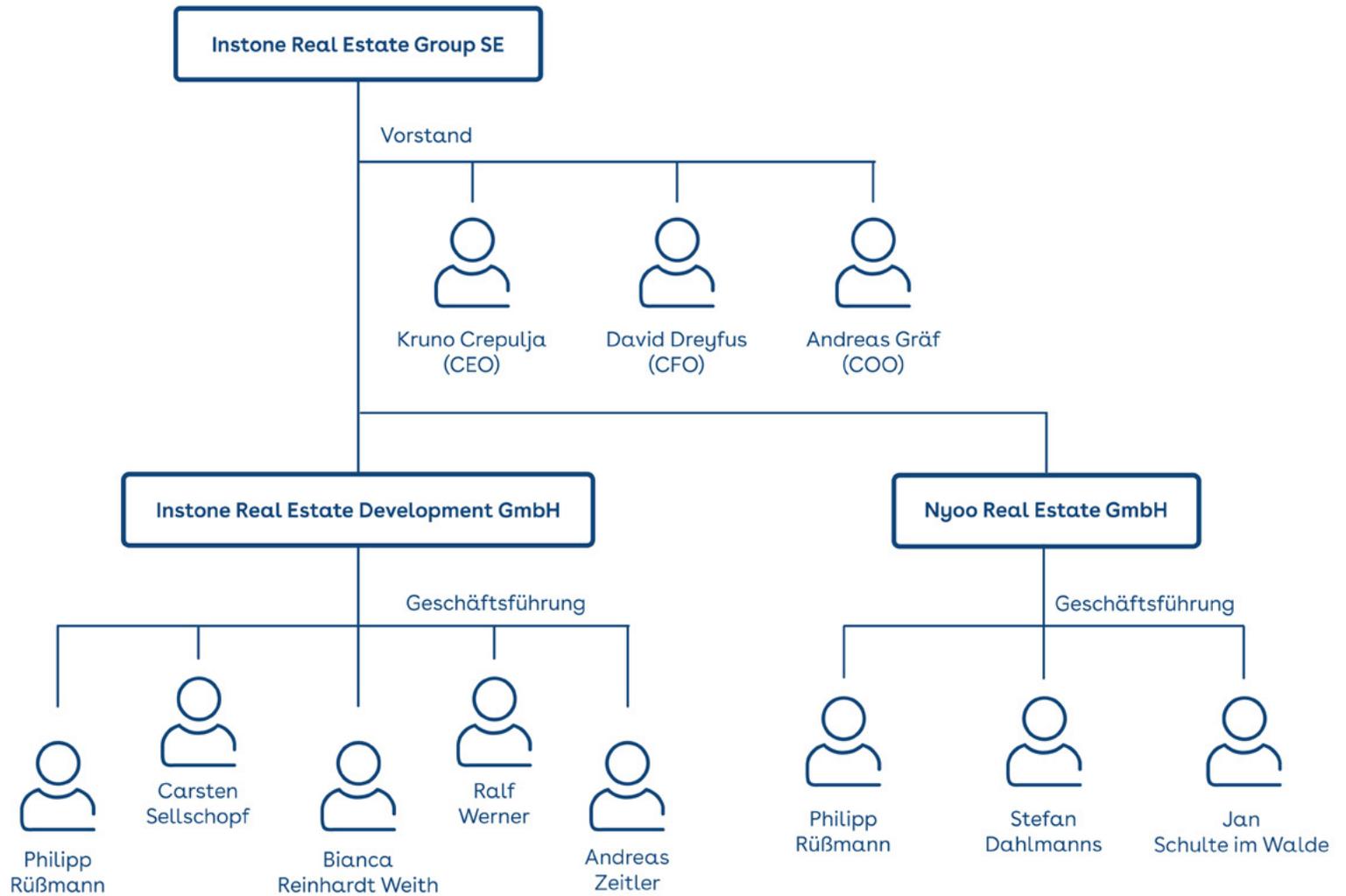
Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Organisationsstruktur Instone Group (Stand: 31. Dezember 2024)

ABBILDUNG 003



Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Marktumfeld und regulatorische Bedingungen

Branche leidet noch unter Folgen des Zinsanstiegs

Die Instone Group ist einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland mit einer deutschlandweiten Präsenz in allen wichtigen Metropolregionen. Das Marktumfeld für die Entwickler von Wohnimmobilien war 2024 weiterhin geprägt durch die Folgen des starken Zinsanstiegs, der sich deutlich nachteilig auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien und auch auf die Preisentwicklung auswirkte, sowie den Anstieg der Baukosten in den Vorjahren. Diese Faktoren lösten eine Branchenkrise aus, die auch eine steigende Zahl von Insolvenzen von Wohnentwicklern zur Folge hat.

Infolge eines nachlassenden Inflationsdrucks leitete die Europäische Zentralbank (EZB) ab Mitte 2024 jedoch eine Zinswende ein. Bis zum Jahresende 2024 wurden die Leitzinsen in vier Zinsschritten von 4,0 % auf 3,0 % gesenkt. Dies hatte ebenfalls Auswirkungen auf die langfristigen Hypothekenzinsen, die seit dem Höhepunkt des Zinszyklus im Jahr 2023 bereits spürbar gesunken sind. Nach Angaben der Bundesbank ist der durchschnittliche Effektivzinssatz von 3,92 % im November 2023 kontinuierlich bis auf 3,36 % im November 2024 gesunken, sodass die Effekte aus dem Zinsanstieg seit 2022 abgemildert wurden.

Die Branchenkrise hat sich auch negativ auf die Angebotsseite ausgewirkt. Ein erwarteter deutlicher Rückgang der Baufertigstellungen wird den strukturellen Nachfrageüberhang auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter verschärfen. Der Rückgang der Bautätigkeit hat hingegen zu einer gewissen Entspannung bei den Baukosten geführt, die 2024 insgesamt am Markt nur noch vergleichsweise moderat um circa 3 % gestiegen sind.

Wettbewerbsumfeld

In einem fragmentierten Wettbewerbsumfeld sieht sich die Instone Group in einer führenden Marktposition. Nur wenige Projektentwickler sind ebenfalls deutschlandweit aktiv und treten damit flächendeckend als Wettbewerber beim Ankauf von Entwicklungsprojekten auf. Die Wettbewerbssituation ist vielmehr von kleineren, eher regional oder lokal aufgestellten Projektentwicklern geprägt.

Gerade in der aktuellen Branchenkrise, die zu einem Anstieg von Insolvenzen von Immobilienentwicklern geführt hat, profitiert die Instone Group von ihrer Finanzstärke, die sich in einem aus unserer Sicht sehr niedrigen Verschuldungsgrad und einer hohen Liquidität ausdrückt. Dies ist insbesondere in einem Wettbewerbsumfeld, das von vielen regionalen Anbietern mit einer schwachen Eigenkapitalausstattung geprägt ist, ein besonderes Differenzierungsmerkmal. In einem schwierigen Finanzierungsumfeld hat die Instone Group weiterhin uneingeschränkten Zugang zu neuen Finanzierungen.

Nach unserer Beobachtung ist unsere Finanzstärke unter anderem ein wichtiges Argument im Vertrieb gegenüber unseren Kunden sowie unseren Nachunternehmern und eröffnet uns die Möglichkeit, Chancen bei Projektakquisitionen in einem günstigen Wettbewerbsumfeld wahrzunehmen.

Weitere Informationen zur Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts im abgelaufenen Geschäftsjahr finden Sie im Kapitel „Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ ab [Seite 101](#).

Politische und regulatorische Rahmenbedingungen

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

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Instone Group sieht sich gemeinsam mit der Politik und den Kommunen in der Verantwortung, Lösungen zur Entschärfung des Nachfrageüberhangs zu erarbeiten. Als unseren größten Beitrag betrachten wir die Schaffung von, aus unserer Sicht, lebenswertem und leistbarem Wohnraum. Die sich verändernden regulatorischen Rahmenbedingungen verfolgt die Instone Group eng und kontinuierlich und stimmt ihre Unternehmenstätigkeiten auf die neue Gesetzgebung ab. Wir pflegen einen intensiven Dialog auf kommunaler sowie auf Landesebene, um an einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum aktiv mitzuarbeiten. Um diese Zielsetzung zu erreichen, engagiert sich der Vorstandsvorsitzende Kruno Crepulja beispielsweise als stellvertretender Vorsitzender des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., dem Dachverband der Immobilienwirtschaft.

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

Die Verpflichtungen der städtebaulichen Verträge mit den Kommunen werden im Rahmen der Wertschöpfungskette von der Instone Group selbst erfüllt; so schaffen wir in unseren aktuellen Projekten unter anderem 1.759 Kitaplätze und preisgünstigen Wohnraum an Standorten mit großer Knappheit mit 3.072 geförderten beziehungsweise 74 preisgedämpften Wohnungen.

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

Förderpolitik des Bundes

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts noch amtierende Bundesregierung hatte die Schaffung von neuem Wohnraum als wichtiges politisches Ziel beschrieben. Zu diesem Zwecke wurde unter anderem ein eigenes Bundesbauministerium geschaffen. Wesentliches Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich gefördert. Allerdings blieb die Zahl der neu gebauten Wohnungen auch im Jahr 2024, wie in den Vorjahren, deutlich hinter dieser Vorgabe zurück und es wird sogar mit einem Rückgang der Baufertigstellungen gerechnet. Verantwortlich für die Bauzurückhaltung sind nach unserer Einschätzung einerseits die schlechteren Rahmenbedingungen mit den deutlich gestiegenen Darlehenszinsen und Baukosten sowie die allgemeinen makroökonomischen Risiken, andererseits aber auch die andauernden Unsicherheiten hinsichtlich der regulatorischen Rahmenbedingungen.

Im Jahr 2024 wurden aber auch Verbesserungen hinsichtlich der Förderung von Neubauwohnungen erzielt. Ein wesentlicher Schritt war dabei die Einführung des Wachstumschancengesetzes, das eine attraktive Incentivierung der Nachfrage nach Neubauwohnungen für Kapitalanleger brachte. Das Gesetz sieht vor, dass Neubauwohnungen nun mit 5 % pro Jahr degressiv abgeschrieben werden können, was einer deutlichen Anhebung der steuerlichen Abschreibungssätze entspricht. Vorher lagen diese bei einem linearen jährlichen Abschreibungssatz von 3 %. Diese degressive AfA kann dabei zusätzlich mit einer linearen Sonder-AfA von weiteren 5 % nach § 7 EstG kombiniert werden, wenn die Kriterien der QNG-Zertifizierung erfüllt werden. Diese aktuellen Konditionen der degressiven AfA und Sonder-AfA bieten attraktive Steuerentlastungen als wichtigen Renditetreiber für Kapitalanleger, die in Neubauwohnungen investieren.

Zudem zeichnet sich nach unserer Einschätzung ab, dass die Förderungsinitiative des Bundes für den sozialen Wohnungsbau von einzelnen Bundesländern stärker unterstützt wird. Der Bund beabsichtigte, im Jahr 2024 3,15 Mrd. Euro für das Erreichen des Neubauziels von 100.000 Sozialwohnungen jährlich zu investieren. Voraussetzung für die Förderung des Bundes ist, dass die Bundesländer einen Förderanteil von mindestens 30 % übernehmen. Insgesamt ist das Programm der Bundesregierung mit einem Volumen von über 21,7 Mrd. Euro bis 2028 ausgestattet, das durch den Förderanteil der Bundesländer entsprechend weiter gehebelt werden kann. Die Förderung und Finanzierung von gefördertem Wohnraum liegt in der Zuständigkeit der jeweiligen Bundesländer. Die Förderung kann durch Darlehen zu Vorzugsbedingungen inklusive Tilgungszuschüssen oder durch direkte Baukostenzuschüsse erfolgen.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Baulandmobilisierungsgesetz in den Bundesländern umgesetzt

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

In der Immobilienbranche wird das Baulandmobilisierungsgesetz als drastischer Markteingriff und Eingriff in die Eigentumsrechte gesehen, der voraussichtlich eine nachhaltige Angebotsreduzierung für die Erwerberinnen und Erwerber von Eigentumswohnungen zur Folge hat. Durch das kommunale Vorkaufsrecht haben die Kommunen mehr Möglichkeiten, bevorzugten Zugriff auf Grundstücke und Häuser zu bekommen und dort selbst Wohnraum zu schaffen. Eine zunehmende Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts kann entsprechend auch die Akquisitionstätigkeit von privaten Entwicklern beeinflussen. Der insgesamt geringe finanzielle Spielraum vieler Kommunen begrenzt dabei das mögliche Akquisitionspotenzial der Kommunen deutlich.

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

Kommunale Bodenordnungen

In den letzten Jahren sind in diversen Kernmärkten der Instone Group politische Bestrebungen zu beobachten, die Auflagen bei der Schaffung von neuem Baurecht weiter auszuweiten. Neben erhöhten verpflichtenden Quoten zur Realisierung von geförderten Wohnungen gibt es unter anderem auch Initiativen, den frei finanzierten Wohnungsbau auf kommunaler Ebene stärker zu reglementieren, wie zum Beispiel durch fest definierte Quoten für Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, mietpreisgedämpfte Wohnungen oder Wohnungen für Genossenschaften.

Während zusätzliche Regularien dieser Art allgemein negative Effekte sowohl auf die Nachfrage nach als auch auf das Angebot von Bauland haben sollten, sieht sich die Instone Group durch die Entwicklung eines Produkts für den leistbaren Wohnungsbau 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

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

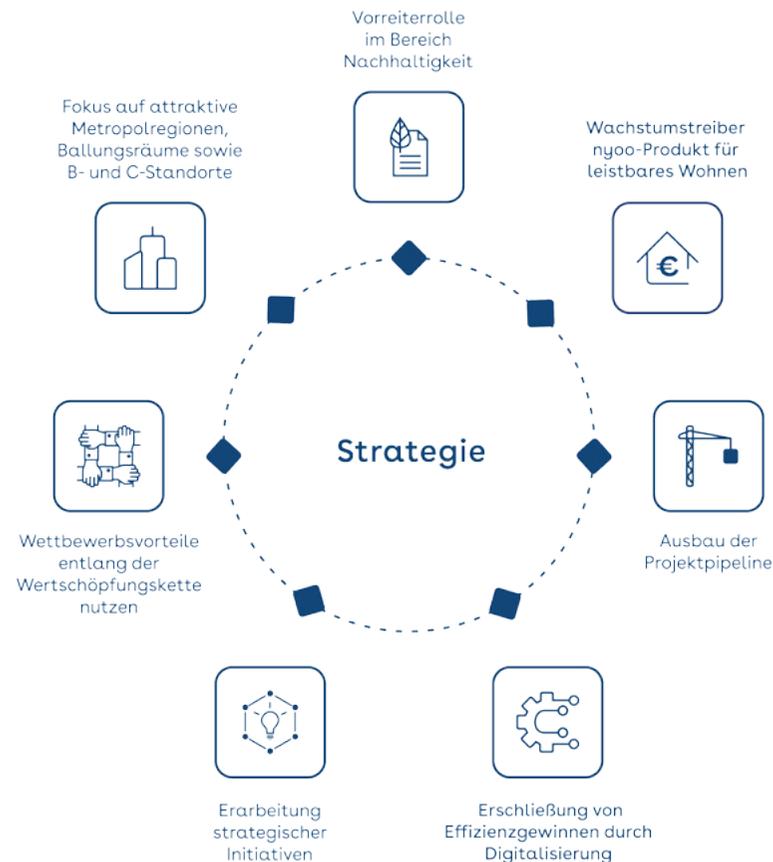
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Strategie



Die Instone Group ist einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland. Strategisches Ziel ist es, einhergehend mit einer Erholung der Nachfrage mittelfristig wieder auf den Wachstumspfad zurückzukehren und die Wettbewerbsposition langfristig kontinuierlich auszubauen. Dabei wollen wir verstärkt die besonderen Chancen für den Ankauf von Projekten nutzen, die sich in der noch immer anhaltenden Korrekturphase des Markts bieten. Die Strategie der Instone Group ist darauf ausgerichtet, Mehrwert für alle Stakeholdergruppen zu schaffen. Dazu zählen insbesondere unsere Kunden, Mitarbeitenden, Aktionärinnen und Aktionäre und Kommunen sowie das gesellschaftliche Umfeld, in dem wir tätig sind.

Die Konzernstrategie umfasst die folgenden wesentlichen Elemente:
🔗 GRI 2-22

Fokus auf Metropolregionen 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. Insbesondere mit unserem neuen Produkt nyoo adressieren wir darüber hinaus B- und C-Standorte im Umkreis der Wirtschaftszentren, die zunehmend von der Angebotsknappheit in den Metropolregionen profitieren. Bei unseren Projekten haben wir stets auch eine nachhaltige, klimafreundliche Quartiersentwicklung sowie die Integration von sozialen Aspekten im Blick. Dies umfasst unter anderem die Bereitstellung von geförderten und barrierearmen Wohnungen. Bei Quartiersentwicklungen handelt es sich jeweils um einen Mix aus Wohneinheiten, die durch andere Nutzungsarten wie Büros und Einzelhandelsflächen sowie soziale Infrastruktur wie zum Beispiel Kitas oder Schulen ergänzt werden können. Bei einem größeren Anteil von Gewerbeentwicklungen liegt der Fokus der Instone Group auf der Grundstücksentwicklung. Für die anschließende Realisierung des gewerblichen Teils werden dann im Regelfall Projektpartnerschaften angestrebt. Bei dem traditionellen Kernprodukt liegt der Schwerpunkt auf großen Projekten mit einem durchschnittlichen Volumen ab 50 Mio. Euro. Die durchschnittliche Projektgröße bei der Nyoo Real Estate GmbH beginnt dagegen bei etwa 20 Mio. Euro.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Mittelfristiger Wachstumstreiber – Nyoo Real Estate GmbH – Heben der Wettbewerbsvorteile aus standardisierter Planung und seriellem Bauen

Mit dem nyoo-Produkt ergänzen wir unser bestehendes individuell geplantes Produktangebot durch hochwertiges, modular geplante Wohnungen zu niedrigeren Preispunkten. Mithilfe der Kombination von modularer Planung, seriellem Bauen und Produktvereinfachung lassen sich die Produktionskosten und die Projektdauer deutlich reduzieren. Durch die mit diesem Produkt erzielten Kostenvorteile erschließt sich die Instone Group einen Markt im mittleren Preissegment, der aus unserer Sicht bislang kaum bedient wird und ein hohes Wachstumspotenzial verspricht. Nach den Miet- und Preisanstiegen für Wohnraum in den Metropolregionen in den letzten Jahren besteht gerade für preiswerten Wohnraum für die mittleren Einkommensklassen eine hohe Nachfrage, die durch dieses Produkt adressiert werden kann. Zusätzlich soll das nyoo-Produkt auch als schlüsselfertiges Produkt für Entwicklungsprojekte von Dritten am Markt angeboten werden und das Wachstum so weiter beschleunigen.

Ausbau der Projektpipeline

Die Akquisition geeigneter Grundstücke ist für das geplante Wachstum der Instone Group von wesentlicher Bedeutung. Während des Marktabschwungs hat die Instone Group bewusst auf Investitionen in neue Grundstücke verzichtet, um die Bilanz zusätzlich zu stärken und um verbesserte Ankaufsbedingungen am Markt abzuwarten. Im Jahr 2024 haben wir in einem günstigen Wettbewerbsumfeld wieder die ersten beiden Projekte in Düsseldorf und Frankfurt am Main akquiriert. Die Instone Group erwartet, für diese beiden Projekte zukünftig überdurchschnittliche Margen und Renditen zu erzielen. Für 2025 wird mit einer Zunahme von attraktiven Ankaufsoportunitäten gerechnet. Das Unternehmen geht in diesem Umfeld von einem deutlichen Anstieg der Projektakquisitionen und damit verbunden einer mittelfristigen Rückkehr auf den Wachstumspfad aus. Mittelfristig soll das Projektportfolio sowohl im Hinblick auf das traditionelle Geschäft als auch auf das nyoo-Produkt ausgebaut werden. Auch aufgrund der starken Bilanzkennzahlen ist die Instone Group dabei für den weiteren Wachstumskurs aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt.

Wettbewerbsvorteile entlang der Wertschöpfungskette nutzen

Die Instone Group verfügt als einer der wenigen Entwickler in Deutschland mit dem Fokus auf Wohnimmobilien über eine langjährige, umfangreiche Expertise entlang der gesamten Wertschöpfungskette:

- Bei der Akquisition von Grundstücken liegt die Priorität auf „Off-Market-Transaktionen“, das heißt auf dem Erwerb abseits der öffentlichen, mehrstufigen Bieterverfahren. Der langjährige Aufbau eines Netzwerks ist ein wichtiger Erfolgsfaktor, um attraktive Kaufgelegenheiten erschließen zu können.
- Bei Ankäufen liegt die Priorität auf Grundstücken mit und ohne Baurecht. Die Instone Group bringt dabei ihre Erfahrung bei der Erarbeitung von wirtschaftlich attraktiven Baurechten ein. In der aktuellen Marktphase wird dabei die Möglichkeit gesehen, auch Projekte, die bereits Baurecht besitzen, zu attraktiven Konditionen ankaufen zu können.
- Die Instone Group unterstützt Kommunen bei der Baurechtschaffung, insbesondere durch die Entwicklung stadtplanerischer Strategien und Handlungsvorschläge, sowie bei der Entwicklung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.
- In den überwiegenden Fällen fungiert die Instone Group 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 und wird dadurch als wichtiger Faktor für die hohe Profitabilität angesehen.
- Im Marketing und Vertrieb nutzt die Instone Group den Zugang zu allen relevanten Zielgruppen wie Eigennutzer, Kapitalanleger und institutionelle Investoren.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Erschließung von Effizienzgewinnen durch Digitalisierung

Die zunehmende Digitalisierung der Geschäftsprozesse ist für die Instone Group ein entscheidender Faktor für weitere Effizienzsteigerungen und ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil in einer stark fragmentierten und noch vergleichsweise wenig digitalisierten Industrie. Durch die kontinuierliche Analyse und Digitalisierung aller Prozesse können wir regelmäßig Verbesserungspotenziale identifizieren und somit die Effizienz im Planungs- und Bauprozess nachhaltig steigern. So wurde unter anderem eine einheitliche Digitalisierung der kompletten Prozesslandschaft mit einer proprietären Software umgesetzt. Damit haben wir einen integrierten Planungs- und Bauprozess geschaffen, der die Chancen des seriellen Bauens optimal nutzen kann.

Nachhaltigkeit

Vor dem Hintergrund der im Vorjahr erzielten sehr guten Platzierung beim Rating von Immobilienprojektentwicklern durch die Ratingagentur Sustainalytics sehen wir uns als Vorreiter im Bereich Nachhaltigkeit. Faires und verantwortungsvolles Handeln mit Blick auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ist für die Instone Group ein elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie. Dies folgt der Überzeugung, dass die Nachhaltigkeitsperformance des Unternehmens entscheidend für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg und die Wettbewerbsfähigkeit der Instone Group ist. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Umsetzung dieser Strategie weiter vorangetrieben werden. Die erarbeiteten Ergebnisse interner Arbeitsgruppen (Impact-Gruppen) mit rund 35 Mitarbeitenden, die sich intensiv mit verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekten beschäftigten (unter anderem Baustoffauswahl, Energiekonzepte und soziale Auswirkungen), wurden in die Projektplanungen integriert und werden auch zukünftig dynamisch auf die Planungsprozesse wirken.

Die Vorreiterrolle der Instone Group beim Thema Nachhaltigkeit wird auch von internationalen Rating-Agenturen bestätigt.

Neue strategische Initiativen

Zur Stärkung und Erweiterung des Geschäftsmodells werden derzeit neue strategische Initiativen, die unter anderem die Erschließung neuer Vertriebskanäle umfassen, geprüft. Dazu gehört unter anderem auch die mögliche Übernahme von Totalübernehmertätigkeiten im Bau für Dritte.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Unternehmenssteuerung

Steuerungssystem der Instone Group

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

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

Die interne Unternehmenssteuerung baut insbesondere auf folgenden Elementen auf:

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

Integriertes Managementinformationssystem

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

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

Datenbankgestütztes Projektcontrolling

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

Strukturiertes Besprechungswesen

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

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

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 nicht finanziellen Leistungsindikator.

Bereinigter Umsatz

Zentrale Größe für die Leistungserbringung der Instone Group ist der bereinigte Umsatz. Durch die Anwendung der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bei nahezu allen Projektentwicklungen der Instone Group stellt der bereinigte Umsatz eine aus unserer Sicht hinreichende Kennzahl zur Bewertung der Unternehmensleistung dar. Die bereinigte Umsatzrealisierung bezieht Share Deals und Asset Deals gleichermaßen und in analoger Anwendung des IFRS 15 in die Ermittlung ein, 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 (zum Beispiel Erträge im Zusammenhang mit Zuschüssen), der indirekten Vertriebskosten sowie der aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen und Share Deals. Die bereinigte Rohergebnismarge als Verhältnis des bereinigten Rohergebnisses zum bereinigten Umsatz spiegelt das operative Ergebnis nach Abzug aller direkt den Projekten zugerechneten externen Kosten wider und legt den Fokus auf die Ertragskraft der Projekte.

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

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

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

Vermarktungsvolumen

Im Vermarktungsvolumen spiegelt sich das umsatzrelevante Vertragsvolumen unserer Projekte wider. Im Wesentlichen umfasst es damit sämtliche vertriebsbezogenen Transaktionen, wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Erwerberinnen und Erwerbern sowie Mieteinnahmen. Im Berichtsjahr haben wir die Ermittlung des Vermarktungsvolumens in Bezug auf die Mieteinnahmen an die Vorgehensweise der Ermittlung bei Immobilienkaufverträgen angepasst. Das bedeutet, dass nunmehr alle vertraglich vereinbarten Mieterlöse auf Basis der vertraglichen Grundmietzeit und unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Baubeginns im Vermarktungsvolumen erfasst werden. In den Vorjahren wurden nur die anteiligen Mieterlöse des jeweiligen Berichtsjahres erfasst.

Als Synonym für das Vermarktungsvolumen wird auch Verkaufsvolumen verwendet.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Weitere wichtige Kennzahlen

Darüber hinaus verwendet die Geschäftsleitung der Instone Group zur Analyse und Berichterstattung folgende Kennzahlen:

Aktuelles Verkaufsangebot

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

Projektportfolio

Der Projektportfoliowert zum Stichtag ergibt sich aus dem erwarteten Gesamterlösvolumen aller im Portfolio aufgeführten Projekte. Die Instone Group unterteilt ihr Projektportfolio je nach Entwicklungsstadium in drei verschiedene Gruppen: Bei Projekten mit dem Status „vor Vertriebsstart“ ist das jeweilige Grundstück entweder angekauft, gesichert oder von uns mit einem verpflichtenden Angebot belegt, es ist aber noch kein Vermarktungsbeginn erfolgt. Mit Vertriebsfreigabe und Vermarktungsbeginn gehen die Projekte über in den Status „vor Baubeginn“. Projekte mit erfolgtem Baubeginn tragen bis zur vollständigen Übergabe den Status „im Bau“. Mit der Realisierung der bautechnischen Verpflichtungen, dem Gesamtverkauf¹ und der vollständigen Übergabe aller Teilprojekte werden Projekte in dem nachfolgenden Berichtsmonat aus dem Projektportfolio herausgenommen.

Neugenehmigungsvolumen

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

Projekt-Rohergebnis und Projekt-Rohergebnismarge

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

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

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

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Allgemeine Angaben

ESRS 2

Grundlagen für die Erstellung

BP-1

Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Mit dem Inkrafttreten der EU-Richtlinie hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD) und der Einführung der europäischen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards – ESRS) orientiert sich die Instone Group in diesem Jahr freiwillig an der CSRD und den dazu veröffentlichten ESRS und berichtet damit erstmals nicht mehr unter freiwilliger Anwendung des sogenannten CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (CSR-RUG). Angesichts der Entwürfe zur Anpassung der CSRD und der ESRS vom 26. Februar 2025 ist es derzeit unklar, ob und ab welchem Jahr die Instone Group voraussichtlich berichtspflichtig nach CSRD ist. Aufgrund der dynamischen Lage wird im Geschäftsjahr 2025 geprüft, auf welcher Grundlage im Folgejahr berichtet wird.

Der Konsolidierungskreis für die Nachhaltigkeitsberichterstattung umfasst alle Unternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden, [≡ Seite 170 ff.](#) Für die Instone Real Estate Group SE schließt dies die Instone Real Estate Development GmbH und die Nyoo Real Estate GmbH ein. Alle Informationen dieses Nachhaltigkeitsberichts werden in der Regel auf Konzernebene entsprechend dem im Konzernabschluss sowie im zusammengefassten Lagebericht zugrunde liegenden Konsolidierungskreis ausgewiesen.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsaktivitäten und der Beurteilung der Nachhaltigkeitsauswirkungen wird sowohl der eigene Geschäftsbetrieb als auch die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette betrachtet. Weitere Informationen zur Definition der Wertschöpfungskette sind im Abschnitt „ESRS 2 SBM-3“ auf [≡ Seite 29 ff.](#) zu finden.

Die CSRD erlaubt es, Informationen über zukünftige Entwicklungen oder laufende Verhandlungen auszulassen, sofern die Angabepflichten gemäß ESRS 2 erfüllt sind. Diese Auslassung ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Offenlegung solcher Informationen der Geschäftslage des Unternehmens schaden könnte und das Verständnis des Geschäftsverlaufs nicht beeinträchtigt wird. Im Berichtsjahr 2024 haben wir diese Möglichkeit nicht genutzt. Es wurden keine Informationen aufgrund von geistigem Eigentum, Know-how oder Innovationen ausgelassen.

BP-2

Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

Unterschiedliche Zeithorizonte ermöglichen eine ganzheitliche Darstellung der Nachhaltigkeitsstrategie eines Unternehmens. In dieser Berichterstattung greifen wir auf die von den ESRS empfohlenen Zeithorizonte bei der Betrachtung der Risiken und Chancen zurück, [≡ Seite 126 ff.:](#)

- Kurzfristige Zeithorizonte entsprechen dem Zeitraum eines Geschäftsjahres.
- Mittelfristige Zeithorizonte umfassen Zeiträume, die länger als ein Geschäftsjahr sind und bis zu fünf Jahre betragen können.
- Langfristige Zeithorizonte beziehen sich auf alle Zeiträume, die über fünf Jahre hinausgehen.

Alle Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2024 zum Stichtag 31. Dezember 2024. Im Falle der Nichtverfügbarkeit oder des nur teilweisen Vorliegens von Primärdaten zum Stichtag (zum Beispiel Energierechnungen) wurden Hochrechnungen für das Gesamtjahr auf Basis bereits bekannter Datenpunkte vorgenommen. Diese Vorgehensweise wird in den entsprechenden Kapiteln der Berichterstattung detailliert erläutert. Darüber hinaus werden etwaige Korrekturen und/oder Änderungen an der Methodik sowie an den Ergebnissen der Vorjahre jeweils an der Stelle dokumentiert, an der die Anpassungen vorgenommen wurden.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Instone Group orientiert sich bei der Berichterstellung an den anerkannten Standards und Berichtsinitiativen, einschließlich der seit dem 1. Januar 2023 verbindlichen Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) (siehe ≡ GRI-Tabelle). Außerdem berücksichtigt die Instone Group die im September 2023 veröffentlichten Empfehlungen der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) sowie der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD, 2017). Das Klimaziel wurde zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 von der Science Based Targets initiative (SBTi) validiert. Darüber hinaus wurde jedes wesentliche Thema hinsichtlich seines Beitrags zur Erreichung der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen bewertet, ≡ Seite 272. Alle berichteten Angaben und die dazugehörigen Datenpunkte wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen aufbereitet.

Zusätzlich berichtet die Instone Group freiwillig nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden die „EU-Taxonomie“) und den dazu erlassenen delegierten Rechtsakten. Die Ausführungen dazu finden Sie im Abschnitt „EU-Taxonomie“ auf ≡ Seite 68 ff.

Governance

GOV-1

Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

🔗 GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12 ☁ TCFD Governance 🗑 TNFD Governance A, B

Als europäische Aktiengesellschaft (SE) hat die Instone Real Estate Group SE gemäß ihrer Satzung ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Während der Vorstand das Unternehmen in eigener Verantwortung leitet, hat der Aufsichtsrat gegenüber dem Vorstand eine beratende und überwachende Funktion inne.

Detaillierte Informationen zur Corporate Governance und den Prinzipien der Unternehmensführung bei der Instone Group, 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 Group, enthält die Erklärung zur Unternehmensführung, die als Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ab ≡ Seite 152 ff. zu finden ist.

Im Folgenden werden die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Aufgaben und Zuständigkeiten beider Gremien sowie ihr Zugang zu Fachwissen und Kompetenzen in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte beschrieben.

Der Vorstand besteht derzeit aus drei männlichen Mitgliedern. Als Kollegialorgan verfügt er insgesamt über weitreichende Erfahrungen in Bezug auf die Sektoren, Produkte und Niederlassungsstandorte der Instone Group. Daher ist er in der Lage, seinen organspezifischen Pflichten in puncto Nachhaltigkeit nachzugehen und sich insbesondere mit branchen- und unternehmensspezifischen Nachhaltigkeitsaspekten, beispielsweise entlang der Wertschöpfungskette, auseinanderzusetzen und auch regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen. Für die beruflichen Erfahrungen der einzelnen Mitglieder wird weiterführend auf die Lebensläufe der einzelnen Vorstandsmitglieder verwiesen, die auf der Website der Instone Group veröffentlicht sind. ➔ [Instone Group](#)

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus sechs Mitgliedern und unterliegt nicht den gesetzlichen Vorgaben zur Arbeitnehmermitbestimmung. Dementsprechend gehören dem Aufsichtsrat auch keine Arbeitnehmervertretenden an.

Der Anteil weiblicher Mitglieder beträgt ein Drittel, zwei Drittel der Mitglieder sind männlich. Mit Ausnahme von Stefan Mohr als Vertreter des größten Einzelaktionärs der Gesellschaft, durch dessen Mitgliedschaft – entsprechend guter Corporate Governance – die aktuelle Aktionärsstruktur der Instone Group auch im Aufsichtsrat abgebildet wird, sind sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne der ERS-Berichtsstandards. Durch ihre Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen einerseits sowie beruflichen Erfahrungen andererseits verfügt der Aufsichtsrat insgesamt über relevante sektor-, produkt- und standortspezifische Erfahrungen. Eine detaillierte Übersicht der relevanten Erfahrungen und weiteren Kompetenzen der Mitglieder des Aufsichtsrats findet sich auf [Seite 157 ff.](#)

Die Verantwortung für Nachhaltigkeit liegt beim Gesamtvorstand. Das für das Ressort verantwortliche Mitglied innerhalb des Vorstands ist der Vorstandsvorsitzende und CEO Kruno Crepulja. Dementsprechend ist ihm auch die für den Themenkomplex Nachhaltigkeit übergeordnet zuständige Abteilung Sustainability & Transformation zugewiesen; diese berichtet ihm unmittelbar. Der Vorstand definiert in letzter Verantwortlichkeit die Nachhaltigkeitsziele, legt Regelungen sowie Verhaltensgrundsätze im Hinblick auf Aspekte der Nachhaltigkeit in Richtlinien nieder und etabliert im Rahmen seiner Delegationsbefugnis unternehmensweit und ressortübergreifend entsprechende vertikale und horizontale Organisationsstrukturen auf Ebene der Instone Real Estate Group SE wie auch ihrer beiden operativen Tochtergesellschaften Instone Real Estate Development GmbH und Nyoo Real Estate GmbH, sodass unternehmensweit wirksame Maßnahmen für die Umsetzung dieser Ziele entwickelt, umgesetzt und zugleich vom Vorstand überwacht werden können.

Auch der Aufsichtsrat, dessen Vorsitz Stefan Brendgen inne hat, befasst sich eingehend mit dem Thema Nachhaltigkeit im Rahmen seines gesetzlichen und durch seine Geschäftsordnung konkretisierten Überwachungs- und Beratungsmandats. Übergeordnete Nachhaltigkeitsaspekte und die dahin gehende Beratung des Vorstands sind zunächst Gegenstand der Arbeit des Prüfungsausschusses als einem von derzeit drei Ausschüssen des Aufsichtsrats. Vorsitzender des Prüfungsausschusses ist Dr. Jochen Scharpe. Der Prüfungsausschuss überwacht zudem die Erkenntnisse des Risikomanagementsystems, in dem auch Themen der Nachhaltigkeit

berücksichtigt werden. Ferner befasst sich der Vergütungsausschuss im Rahmen der Einbindung nachhaltigkeitsbezogener Leistungsgewährungen mit Nachhaltigkeitsaspekten. Schließlich berücksichtigt der Nominierungsausschuss auch die Kompetenzen im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte bei seinen Vorschlägen an die Hauptversammlung. Darüber hinaus befasst sich der Aufsichtsrat auch im Plenum regelmäßig mit Nachhaltigkeitsthemen. Zum einen entscheidet er über die von den Ausschüssen vorbereiteten Beschlussgegenstände mit Nachhaltigkeitsbezug, etwa im Rahmen der Festlegung der Strategie- und Nachhaltigkeitsziele sowie des langfristigen ESG-Ziels für die Vorstandsvergütung. Gleiches gilt für die Kandidatenvorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl in den Aufsichtsrat oder aber die Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie des Vorstands und die hieraus abgeleiteten Maßnahmen. Zum anderen sind Nachhaltigkeitsaspekte Gegenstand seiner Entscheidungsfindung im Rahmen seiner Zustimmung zu Investitionsanträgen des Vorstands über Grundstücksankäufe. Der Aufsichtsrat überwacht die vom Vorstand eingeleiteten Maßnahmen bezüglich der Nachhaltigkeitsaspekte und steht diesem mit seiner Expertise beratend zur Seite. Eine umfassende Darstellung der jeweiligen Berichtspflichten sowie weiteren Zuständigkeiten und Aufgaben von Vorstand und Aufsichtsrat lässt sich der jeweiligen Geschäftsordnung entnehmen. Die Instone Group hat das Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen in sämtliche für Aspekte der Nachhaltigkeit relevante interne Funktionen integriert, insbesondere in das interne Kontrollsystem, [Seite 129.](#)

Die übergeordneten Ziele und die strategische Ausrichtung für den Themenkomplex Nachhaltigkeit werden in dem vom Vorstand eingesetzten Nachhaltigkeitskomitee der Instone Group diskutiert und gemeinsam mit dem Vorstand festgelegt. Das Nachhaltigkeitskomitee setzt sich aus Vertretenden aller für die ESG-Strategie verantwortlichen Abteilungen und Funktionsträgern der Instone Group zusammen. In diesen Sitzungen werden Vorschläge für neue oder angepasste Ziele diskutiert und erarbeitet, die Umsetzbarkeit sowie Wirksamkeit von Maßnahmen bewertet und der Fortschritt bei der Erreichung der definierten Nachhaltigkeitsziele regelmäßig überprüft.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zusammensetzung Nachhaltigkeitskomitee

ABBILDUNG 004



Zur Feststellung und Gewährleistung des Vorhandenseins seiner Fähigkeiten und Fachkenntnisse unter anderem auch im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte hat der Aufsichtsrat Ziele für seine Zusammensetzung, sein Kompetenzprofil und sein Diversitätskonzept verabschiedet. Danach soll der Aufsichtsrat insgesamt durch seine Mitglieder auch über Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrungen auf dem Kompetenzfeld der Nachhaltigkeit verfügen. Dadurch wird zunächst sichergestellt, dass bei der Auswahl geeigneter Kandidierender für den Aufsichtsrat darauf geachtet wird, dass erforderliche Fähigkeiten und notwendiges Fachwissen zur Überwachung in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte verfügbar sind. Ferner überprüft der Aufsichtsrat regelmäßig seine Ziele für die Zusammensetzung und sein Kompetenzprofil auf Aktualität und Anpassungserfordernisse und hält die Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der einzelnen Mitglieder in einer Qualifikationsmatrix fest. Eine detaillierte Darstellung hierzu findet sich in der „Erklärung zur Unternehmensführung“ auf [Seite 152 ff.](#)

Über Spezialwissen zum Kompetenzfeld Nachhaltigkeit verfügen im Aufsichtsrat der Vorsitzende Stefan Brendgen sowie Sabine Georgi. Als Executive Director des weltweit tätigen Urban Land Institute (ULI) für die DACH-Region widmet sie sich hauptberuflich dem Austausch von Fragen zur nachhaltigen Entwicklung und Nutzung von Städten. Im Aufsichtsrat bekleidet sie den im Jahr 2023 neu geschaffenen sechsten Sitz, den der Aufsichtsrat zur weiteren Stärkung des eigenen Kompetenzprofils gezielt mit einem weiblichen Mitglied mit Kernkompetenz auf dem Gebiet Nachhaltigkeit durch die Hauptversammlung hat bestellen lassen.

Sabine Georgi widmet sich aufgrund ihrer Expertise und Erfahrung in diesem Bereich auch innerhalb des Aufsichtsrats insbesondere dem Thema Nachhaltigkeit und steht dem Unternehmen diesbezüglich beratend zur Seite. Sie steht zudem in regelmäßigem Austausch mit der Abteilung Sustainability & Transformation und kann dadurch weiteres Fachwissen

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

in den Aufsichtsrat hineinragen. Über Spezialwissen im Aufsichtsrat zum Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung verfügt zudem Dr. Jochen Scharpe, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses. Vor diesem Hintergrund verfügt der Aufsichtsrat als Kollegialorgan über ausgeprägte Fähigkeiten und breites Fachwissen im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte und deren Überwachung. Sofern der Aufsichtsrat es für erforderlich hält, kann er zudem ergänzend zu den gremieninternen bereits vorhandenen Kompetenzen für besondere Aufgaben auch Sachverständige beauftragen.

Schließlich unterstützt die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats bei individuellen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen zu aufsichtsratsspezifischen Themen zu Nachhaltigkeitsaspekten, etwa durch die Übernahme der im Rahmen dessen anfallenden erforderlichen Kosten.

Bei der Bestellung und Überwachung der Vorstandsmitglieder achtet der Aufsichtsrat fortlaufend darauf, dass geeignete Kompetenzen im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte vorhanden sind. Der Vorstand verfügt als Kollegialorgan unmittelbar selbst über geeignetes Fachwissen im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte einschließlich geeigneter Fähigkeiten zu deren Überwachung, da die Instone Group bereits seit mehreren Jahren freiwillig über nicht finanzielle beziehungsweise Nachhaltigkeitsaspekte Bericht erstattet. Ferner besteht für den Vorstand die Möglichkeit, die Abteilung Sustainability & Transformation zu Rate zu ziehen und sich relevantes Wissen zu Nachhaltigkeitsaspekten vermitteln zu lassen. Die Abteilung Sustainability & Transformation steht zudem fortlaufend in engem Austausch mit auf den Bereich der Nachhaltigkeit spezialisierten externen Beratungsunternehmen, deren Expertise nicht nur der Abteilung selbst, sondern schlussendlich auch dem Vorstand der Instone Group zugutekommt. Schließlich besteht für den Vorsitzenden des Vorstands die Möglichkeit, sich im Rahmen der Sitzungen des Nachhaltigkeitskomitees nachhaltigkeitsbezogenes Fachwissen anzueignen.

Der Vorstand der Instone Group trägt zudem die initiale Verantwortung für die Entwicklung ethischer Standards, deren Integration in die Unternehmenspolitik und -kultur sowie deren Weiterentwicklung, Förderung und Überwachung. Der Vorstand gibt dabei die grundlegenden Werte, Regeln und Prinzipien vor und legt diese in verbindlichen Richtlinien nieder, [≡ Seite 77 f.](#) Aufgrund der im Gesamtvorstand vorhandenen langjährigen Erfahrung auf der Führungsebene auch im Bereich der Governance ist der Vorstand in der Lage, seiner Verantwortung im Hinblick auf die Ausgestaltung einer ethischen Unternehmenspolitik nachzukommen. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand bei der Begründung und Weiterentwicklung der

Unternehmenspolitik und verfügt aufgrund der Kompetenzen seiner Mitglieder über weitreichendes Fachwissen diesbezüglich, [≡ Seite 157.](#)

Aufgrund der dargestellten Fähigkeiten und Sachkenntnisse des Vorstands und des Aufsichtsrats sind diese in hohem Maße befähigt, die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen des Unternehmens im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte zu erkennen und zu steuern. So ist der Vorstand durch das eigene und das im Unternehmen vorhandene Fachwissen, insbesondere das der Abteilung Sustainability & Transformation, in der Lage, die strategische Ausrichtung des Unternehmens im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte festzulegen, Nachhaltigkeitsziele zu formulieren und diese in die Unternehmensstrategie zu integrieren. Hierbei dient dem Vorstand vor allem die Erfahrung bei der Implementierung von effizienten Strukturen und Prozessen. Auch im Bereich des Risikomanagements spielen nachhaltigkeitsbezogene Fähigkeiten und Fachkenntnisse eine entscheidende Rolle, da so der Vorstand das Risikomanagement- und das interne Kontrollsystem auch den Anforderungen entsprechend auf die Erkennung von nachhaltigkeitsbezogenen Risiken frühzeitig ausrichten und entsprechende Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen treffen kann. Ferner hat der Vorstand die Chance, die Entwicklung nachhaltiger Produkte und innovativer Ideen gezielt zu fördern, um sich auf diese Weise Wettbewerbsvorteile verschaffen und neue Zielgruppen erschließen zu können. Eine detaillierte Beschreibung davon, wie die Kenntnisse des Vorstands im Hinblick auf die Begründung, Förderung und Weiterentwicklung einer nachhaltigen Unternehmenspolitik und -kultur mit den Auswirkungen, Risiken und Chancen des Unternehmens zusammenhängen, findet sich im Abschnitt „G1-1“ auf [≡ Seite 95 ff.](#)

Auch der Aufsichtsrat ist aufgrund seiner umfassenden Kenntnisse im Bereich der Nachhaltigkeit sehr gut aufgestellt, um die Maßnahmen des Vorstands zielgerichtet zu überwachen. Im Rahmen seines Beratungsauftrags gibt er zugleich wertvolle Impulse für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie der Instone Group und die daraus abgeleiteten Maßnahmen des Vorstands. Aufgrund seines Kompetenzprofils kann der Aufsichtsrat konkrete Nachhaltigkeitsaspekte mit dem Vorstand konstruktiv diskutieren und – soweit er dies für sinnvoll und erforderlich hält – Erwartungen formulieren. Der konstruktive und qualitativ hochwertige Austausch trägt dazu bei, nachhaltigkeitsbezogene finanzielle Risiken zu vermeiden beziehungsweise zu reduzieren, etwa im Rahmen der Entscheidung über Investitionsanträge zum Erwerb von Grundstücken. Schließlich ermöglicht es das aktuelle Kompetenzprofil dem Aufsichtsrat, die Nachhaltigkeitsberichterstattung des Vorstands im Interesse aller Stakeholder sachgerecht zu beurteilen.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

GOV-2

Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

🔗 GRI 2-12, 2-13, 2-14, 3-3 🔗 TNGD Governance A, B, C

Die Instone Group legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und zeigt dies durch die konsequente strukturelle Verankerung von Nachhaltigkeitsaspekten in ihrer Organisation. Die Steuerung dieses zentralen Themas übernimmt die Abteilung Sustainability & Transformation, die direkt an den Vorstandsvorsitzenden und CEO, Kruno Crepulja, berichtet. Durch zweiwöchige Jour fixes, an denen sowohl der CEO als auch der CFO teilnimmt, wird sichergestellt, dass die Unternehmensführung stets über alle relevanten übergeordneten Auswirkungen, Risiken und Chancen informiert ist. 🔗 GRI 2-16

Daneben lässt sich der Vorstand als Kollegialorgan in einem strukturierten Prozess monatlich dezidiert über sämtliche Immobilienprojekte der Instone Group durch die jeweilige verantwortliche Niederlassung berichten. Soweit relevant, werden auch hier projektspezifische Nachhaltigkeitsaspekte berichtet und gemeinsam erörtert.

Flankiert wird dieser Informationsfluss in den Vorstand durch regelmäßige, in der Regel ebenfalls zweiwöchige Jour fixes der einzelnen Vorstandsmitglieder mit ihren jeweiligen Direct Reports aus der Konzernzentrale und den Geschäftsführungen der beiden operativen Tochtergesellschaften, in denen nachhaltigkeitsbezogene Themen adressiert und erörtert werden. Schließlich lässt sich der Vorstand quartalsweise durch die Abteilung Controlling & Risikomanagement in einem formalen Risikobericht über nachhaltigkeitsbezogene Risiken berichten, die in einem strukturierten Prozess unternehmensweit erfasst und bewertet werden.

Die Abteilung Sustainability & Transformation fungiert als zentrale Schnittstelle zwischen der Unternehmens- und Projektebene. Sie koordiniert den Informationsfluss über alle Unternehmensebenen hinweg und bündelt die ESG-Themen zentral. Grundlage für die Arbeit der Abteilung bildet die Wesentlichkeitsanalyse, 🔗 Seite 35 ff.

Zur systematischen Erhebung, Verwaltung und Auswertung relevanter ESG-Daten hat die Instone Group eigens den Aufbau einer ESG-Plattform vorangetrieben, die eine strukturierte und systematische Erfassung sowie Auswertung von Nachhaltigkeitsdaten ermöglicht. Sie wird mit Daten

aus den unterschiedlichen Niederlassungen und Bereichen gespeist, die dann zentral von der Abteilung Sustainability & Transformation verwaltet werden. Durch die Formalisierung und Standardisierung der Datenerhebungsprozesse werden Daten konsistent und qualitätsgesichert erfasst. Gleichzeitig sorgt die Plattform für eine einheitliche und vollständige Nachweisführung, die eine lückenlose Rückverfolgbarkeit gewährleistet und regulatorische sowie interne Anforderungen erfüllt. Gemeinsam mit den zuständigen Zentralabteilungen (zum Beispiel Personal, Recht, Einkauf) und in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten in den Niederlassungen werden praxisorientierte Konzepte und Maßnahmen zur Umsetzung der ESG-Strategie entwickelt. Dies geschieht im Rahmen regelmäßiger Jour fixes mit den Zentralabteilungen und den IMPACT-Arbeitsgruppen¹ (operatives Geschäft) sowie themenspezifischer Workshops. Ein Schwerpunkt im Berichtsjahr lag auf den regulatorischen Anforderungen der CSRD und der ESRS, für die unter anderem ganztägige Workshops durchgeführt wurden.

Für die unternehmensweite Umsetzung der ESG-Strategie in den Bauprojekten werden konkrete Konzepte und Standards entwickelt, die als Leitplanken für eine niederlassungsübergreifende Anwendung dienen. Diese Konzepte, erarbeitet von den IMPACT-Arbeitsgruppen, bilden die Grundlage für eine praxisorientierte Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in allen Projekten. Halbjährlich werden die Ergebnisse und Maßnahmen dem Investmentkomitee² in einer Sitzung vorgestellt, an der neben den Mitgliedern des Vorstands auch die Geschäftsführungen der operativen Tochtergesellschaften sowie die Niederlassungsleitungen teilnehmen. Die enge Einbindung aller relevanten Akteure auf Projekt- und Unternehmensebene gewährleistet eine reibungslose operative Umsetzung in den einzelnen Niederlassungen. Ergänzend tagt vierteljährlich das Nachhaltigkeitskomitee, dessen Zusammensetzung und Arbeitsweise unter „ESRS 2 GOV-1“, 🔗 Seite 18 ff., dargestellt ist und an dessen Sitzungen der CEO, der die endgültigen Entscheidungen über Maßnahmen und deren Umsetzung trifft, ebenfalls teilnimmt.

¹ Die IMPACT-Arbeitsgruppen der Instone Group bestehen aus mehr als 35 Kolleginnen und Kollegen, die standortübergreifend an zentralen ESG-Fokusthemen zusammenarbeiten. Zu diesen gehören nachhaltiges Bauen, Holzhybridbauweise, Quartierinfrastruktur, Quartiers-IMPACT, ESG Inside, Cradle-to-Cradle, Biodiversität und DGNB. Ziel der Arbeitsgruppen ist es, praxisorientierte Lösungen zu entwickeln, mit denen die ESG-Aspekte (Environmental, Social, Governance) operativ in die Abläufe und Projekte der Instone Group integriert werden können. Damit leisten die IMPACT-Arbeitsgruppen einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Unternehmens und zur nachhaltigen Gestaltung seiner Projekte.

² Das Investmentkomitee besteht aus sämtlichen Mitgliedern des Vorstands und den Geschäftsführungen der operativen Tochtergesellschaften der Instone Group. Es fungiert als Austausch- und Entscheidungsvorbereitungsgremium zu Themen, die das Projektgeschäft der Instone Group betreffen.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat wird durch den Vorstand im Rahmen seiner Berichterstattung nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand anlassbezogen und regelmäßig auch über Nachhaltigkeitsaspekte informiert. Dies gilt zum einen für originär nachhaltigkeitsbezogene Themen, darunter das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse, die daraus abgeleiteten Entscheidungen und den jeweiligen Umsetzungsstand, oder aber auch die CSRD-Reporting-Readiness des Unternehmens. Im Bereich Social betrifft dies etwa die Diversität der Mitarbeitenden, insbesondere im Hinblick auf die Fortschritte bei der Förderung einer gleichberechtigten geschlechterspezifischen Teilhabe an Führungsfunktionen. Zum anderen sind nachhaltigkeitsbezogene Aspekte standardisierter Gegenstand der projektspezifischen Vorstandsberichterstattung, etwa in Form von Umweltinformationen und der beabsichtigten sozialen Quartiersinfrastruktur von Neuprojekten, für die eine Aufsichtsratszustimmung erforderlich ist. Gleiches gilt für nachhaltigkeitsbezogene Inhalte des quartalsweise erstatteten Risikoberichts. Schließlich befasst sich der Prüfungsausschuss vorbereitend für den Gesamtaufichtsrat umfassend mit dem vom Vorstand erstatteten Nachhaltigkeitsbericht.

Die Leitungs- und Aufsichtsorgane unseres Unternehmens integrieren Nachhaltigkeitsaspekte konsequent in ihre strategischen Überwachungs- und Entscheidungsprozesse. Dabei werden die Auswirkungen, Risiken und Chancen sorgfältig analysiert und bei wesentlichen Unternehmensentscheidungen berücksichtigt.

Bereits bei der Ankaufsentscheidung neuer Grundstücke fließen ESG-Kriterien in den internen Freigabeprozess jedes Investitionsantrags ein. Im Rahmen der Investitionsprüfung wird eine umfassende Klimarisikooanalyse durchgeführt, die potenzielle Risiken des Grundstücks frühzeitig aufzeigt, [Seite 55 ff.](#) Ergänzend werden Gutachten, wie beispielsweise Bodengutachten, eingeholt, um eine fundierte Entscheidungsbasis für die Gremien zu schaffen. Die Bewertung orientiert sich zudem an den EU-Taxonomie-Kriterien, die schon in dieser frühen Phase als Maßstab für die Nachhaltigkeitsqualität der geplanten Investition dienen. Ergänzend prüfen und kommentieren die Fachabteilungen der Instone Real Estate Group SE jeden Investitionsantrag und können so auch nachhaltigkeitsbezogene Aspekte adressieren. Die abschließende Entscheidung über den Investitionsantrag, unter Berücksichtigung dieser und weiterer ESG-Parameter, obliegt dem Vorstand, und, soweit das projektierte Gesamtveräußerungsvolumen mehr als 120 Mio. Euro beträgt, dem Aufsichtsrat. Um die bestmögliche Informationsgrundlage für die Entscheidungsfindung herbeizuführen, erörtert der Vorstand jeden Investitionsantrag detailliert im Investmentkomitee, das sich aus

Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsführung der beiden operativen Tochtergesellschaften zusammensetzt. [GRI 201-2](#)

Im weiteren Planungsprozess sind die Freigabe der Leistungsphase 2 (nach HOAI) und die Vertriebsfreigabe zentrale Meilensteine, an denen die Nachhaltigkeitsaspekte nochmals seitens der Geschäftsführung formell geprüft und freigegeben werden. In der Leistungsphase 2 erfolgt eine Bewertung wesentlicher ESG-Kriterien, wie zum Beispiel des Nachhaltigkeitskonzepts, des geplanten Energiekonzepts und der angestrebten Nachhaltigkeitsgebäudezertifizierung. Bei der Vertriebsfreigabe wird das Produktkonzept detailliert überprüft, um sicherzustellen, dass es den ESG-Anforderungen der Instone Group entspricht. Dabei werden nicht nur Umweltaspekte, sondern auch soziale Auswirkungen berücksichtigt, wie beispielsweise der Mehrwert, den die Quartiersentwicklung für die Umgebung und Nachbarschaft bietet. [GRI 203-1, 305-5](#)

Ein monatlicher Austausch über laufende Projekte mit den Projektverantwortlichen und dem Vorstand, den Geschäftsführungen der operativen Tochtergesellschaften und weiterem Leitungspersonal stellt sicher, dass Risiken und Nachhaltigkeitsaspekte regelmäßig diskutiert und bewertet werden.

Im Berichtszeitraum haben sich Vorstand und Aufsichtsrat als Leitungs- und Aufsichtsorgan mit einer Vielzahl von wesentlichen Themen auseinandergesetzt, die sowohl Chancen als auch Risiken im Kontext der Unternehmensstrategie und der Nachhaltigkeitsziele umfassen, namentlich insbesondere mit folgenden Themen:

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

ÜBERGREIFENDE THEMEN

Nachhaltigkeitsgebäudezertifizierungen:

- Erfüllung der Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG)
- Auswahl geeigneter Nachhaltigkeitsgebäudezertifizierungen zur weiteren Steigerung der Nachhaltigkeitsqualität

ESG-Datenmanagement:

- Aufbau einer ESG-Plattform zur systematischen Erhebung, Verwaltung und Auswertung relevanter ESG-Daten

UMWELT

EU-Taxonomie:

- Verwendung der EU-Taxonomie als Maßstab für die Einordnung und Bewertung der Nachhaltigkeitsqualität von Projekten und Investitionen

Nachhaltiges Bauen:

- Optimierung von Planungsprozessen zur Förderung nachhaltigen Bauens
- Verwendung nachhaltigerer Baumaterialien mit Fokus auf CO₂-Reduktion und Wiederverwendbarkeit im Sinne des Cradle-to-Cradle-Prinzips

Energiefragen:

- Diskussionen über Energiestandards, insbesondere EH40/55
- Entwicklung effizienter Energie- und Wärmekonzepte, einschließlich der Nutzung von Abwärme, beispielsweise von Datenzentren

Biodiversität:

 TNFD Governance A, B, C

- Berücksichtigung von Biodiversitätskriterien in der Planung, um den ökologischen Fußabdruck der Projekte weiter zu minimieren und die lokale Flora und Fauna zu fördern

SOZIALES

Schaffung von leistbarem Wohnraum:

- Entwicklung von Konzepten zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum, insbesondere durch modulare Bauweisen wie dem nyoo-Konzept
- Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

Nachhaltige Quartiersentwicklung:

- Entwicklung und Umsetzung von innovativen Mobilitätskonzepten

GOVERNANCE

Regulatorische Anforderungen:

- Vorbereitung auf die regulatorischen Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und der European Sustainability Reporting Standards (ESRS)
- Analyse der Auswirkungen dieser Vorgaben auf interne Prozesse und die Datenerhebung für ESG-Kennzahlen

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

GOV-3

Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

🔗 GRI 2-19, 2-20 🗑️ TNFD Governance A

Bereits im Geschäftsjahr 2021 ist die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen als wesentlicher Bestandteil der variablen Vorstandsvergütung im Vorstandsvergütungssystem formal implementiert worden, um der vergütungsbezogenen Incentivierung der Vorstandsmitglieder in diesem Bereich weiteres Gewicht zu verleihen. Zu diesem Zweck entfallen 25 % der kurzfristigen variablen Vorstandsvergütung auf die Erfüllung von Strategie- und Nachhaltigkeitszielen und 30 % der langfristigen variablen Vorstandsvergütung auf ein mehrjähriges nicht finanzielles ESG-Ziel. Detaillierte Informationen über die Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistungen sind dem Vergütungsbericht auf [Seite 239 ff.](#) zu entnehmen.

GOV-4

Erklärung zur Sorgfaltspflicht

🔗 GRI 2-23, 2-24 🗑️ TNFD Governance C

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick darüber, wie die Instone Group die Kernelemente der Sorgfaltspflicht anwendet und an welcher Stelle des Nachhaltigkeitsberichts dies dargestellt wird.

Erklärung zur Sorgfaltspflicht

TABELLE 002

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Absätze im Nachhaltigkeitsbericht
Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	ESRS 2 GOV-2, S. 22 ff. ESRS 2 GOV-3, S. 25 ESRS 2 SBM-1, S. 27 ESRS 2 SBM-3, S. 29 ff. ESRS 2 SBM-3-E1, S. 46 ESRS 2 SBM-3-E4, S. 59 ESRS 2 SBM-3-E5, S. 65 ESRS 2 SBM-3-S1, S. 77 ESRS 2 SBM-3-S2, S. 85 ESRS 2 SBM-3-S3, S. 90 ESRS 2 SBM-2-S1, S. 27 f.
	ESRS GOV-2, S. 22 ff. ESRS SBM-2, S. 27 f. ESRS IRO-1, S. 34 ff. ESRS MDR-P: S. 99 f. E1-2, S. 47 S1-1, S. 77 f. S2-1, S. 86 S3-1, S. 90 f. S1-2, S. 78 S2-2, S. 86 f. S3-2, S. 91
Einbindung betroffener Interessenträger	ESRS 2 IRO 1, S. 34 ff. ESRS 2 SBM-3, S. 29 ff. ESRS 2 SBM-3-E1, S. 46 ESRS 2 SBM-3-E4, S. 59 ESRS 2 SBM-3-E5, S. 65 ESRS 2 SBM-3-S1, S. 77 ESRS 2 SBM-3-S2, S. 85 ESRS 2 SBM-3-S3, S. 90 ESRS 2 SBM-3-G1, S. 94
Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	ESRS E1-3, S. 48 f. ESRS E4-3, S. 62 ESRS E5-2, S. 66 ESRS S1-4, S. 79 ESRS S2-4, S. 87 f.
Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen	ESRS S3-4, S. 92
Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Kommunikation	ESRS E1-4 bis 9, S. 50 ff. ESRS E4-4 bis 6, S. 62 ff. ESRS E5-3 bis 6, S. 67 ESRS S1-5 bis 15, S. 80 ff. ESRS S2-5, S. 88 ESRS S3-5, S. 92

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

GOV-5

Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

🔗 GRI 201-2, 2-22 🔄 TCFD Risikomanagement 📄 TNFD Governance A

Soweit nicht anders angegeben, ist das Thema Nachhaltigkeit gemäß der vom Vorstand verabschiedeten und verbindlichen Richtlinie zum Risikomanagementsystem in unsere übergreifenden Risikomanagement- und internen Kontrollsysteme vollumfänglich integriert. Grundlage für die Erfassung und Bewertung der Risiken im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist die mit dem Vorstand abgestimmte Wesentlichkeitsanalyse.

Der Vermeidung beziehungsweise Minimierung der Risiken in Bezug auf das Verfahren der Nachhaltigkeitsberichterstattung dient das interne Kontrollsystem, das eng mit dem Risikomanagementsystem verknüpft und von der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen inhaltlich verantwortet und kontinuierlich fortentwickelt wird, und dessen Leitungsfunktion direkt an den CFO berichtet. Das Risikomanagement wird von der Abteilung Controlling verantwortet, die ebenfalls unmittelbar dem CFO berichtet. Auch die Ergebnisse der Risikobewertung im Hinblick auf das Verfahren der Nachhaltigkeitsberichterstattung sind Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat. Der Vorstand würdigt und verabschiedet dabei als höchste Entscheidungsinstanz die dokumentierten Risiken. Ferner befasst sich der Prüfungsausschuss mit der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems. Schließlich wird auch der jährliche Nachhaltigkeitsbericht vom Vorstand als höchste Entscheidungsinstanz in letzter Verantwortung verabschiedet und vom Prüfungsausschuss im Rahmen seiner Vorbereitung der Entscheidung des Gesamtaufichtsrats über die Billigung des Jahres- und Konzernabschlusses inhaltlich gewürdigt.

Auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung basiert im Hinblick auf das diesbezügliche Risikomanagement und die darauf bezogenen internen Kontrollverfahren auf Elementen, die im Wesentlichen denjenigen des übergeordneten Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems der Instone Group entsprechen. Hierzu zählen neben dem unternehmensweiten Einsatz einer Software samt Datenbank zur Erhebung und -verarbeitung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung relevanter projektspezifischer Daten, Genehmigungserfordernisse und -prozesse auf verschiedenen Entscheidungsebenen die Anwendung des Vieraugenprinzips sowie regelmäßig stattfindende - vielfach interdisziplinäre - Besprechungen zu

für die Nachhaltigkeitsberichterstattung relevanten Themen und Entscheidungen. Darüber hinaus ist auch das Risikomanagement bezüglich der Nachhaltigkeitsberichterstattung in das übergeordnete Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem der Instone Group eingebettet. Weiterführend wird hierzu auf die detaillierte Darstellung des Umfangs, der Hauptmerkmale und der Bestandteile der Verfahren und Systeme des Risikomanagements und des internen Kontrollsystems sowie bezüglich der Einbindung der Ergebnisse der Risikobewertung in Bezug auf Aspekte der Nachhaltigkeit auf den Abschnitt „Risiko- und Chancenbericht“ verwiesen, ☰ Seite 126 ff. Die wesentlichen finanziellen Risiken, einschließlich derjenigen mit Bezug zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, sowie Vermeidungs- und Verminderungsstrategien im Hinblick auf nachhaltigkeitsbezogene Risiken lassen sich ebenfalls dem „Risiko- und Chancenbericht“ sowie dem Nachhaltigkeitsbericht unter „G1-1“ auf ☰ Seite 95 ff. entnehmen.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Strategie

SBM-1

Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

🔗 GRI 2-2, 2-24 🏠 TCFD Governance, Strategie
🔗 TNFD Risiko und Impact Management A(ii)

Die Instone Group ist im ESRS-Sektor Bauwesen tätig. Als Projektentwickler konzentriert sich die Instone Group auf die Entwicklung, Planung und Umsetzung von Wohnimmobilienprojekten in Deutschland. In diesem Sektor spielt die Instone Group eine zentrale Rolle bei der Gestaltung von urbanen Wohnräumen, wobei das Unternehmen den Fokus auf Neubau legt. Das vorrangige Ziel des Unternehmens ist es, sich als einer der führenden Quartiersentwickler im Bereich Nachhaltigkeit und Social Impact zu positionieren sowie Klimaneutralität im Jahr 2045 zu erreichen. Die Nachhaltigkeitsziele verfolgt die Instone Group auf Unternehmens- ebenso wie auf Projektebene. Weitere Informationen zu den konkreten Nachhaltigkeitszielen in den einzelnen Themenbereichen sind in den einzelnen Kapiteln unter Umwelt, Soziales und Governance zu finden.

Ausführliche Informationen zum Geschäftsmodell sind im Kapitel „Grundlagen des Konzerns“ auf [Seite 5 ff.](#) erläutert. Unsere Wertschöpfungskette wird im Abschnitt „ESRS 2 SBM-3“, [Seite 29 ff.](#), erläutert. Angaben zu den Gesamtumsatzerlösen und weiteren finanziellen Kennzahlen befinden sich im „Wirtschaftsbericht“ ab [Seite 101 ff.](#) und im „Konzernabschluss“ ab [Seite 170 ff.](#) Das Zusammenspiel zwischen der Unternehmensstrategie und der Nachhaltigkeitsstrategie in Bezug auf die Informations- und Entscheidungsprozesse wird in „GOV-2“, [Seite 22 ff.](#), dargestellt.

SBM-2

Interessen und Standpunkte der Interessenträger

🔗 GRI 2-29 🏠 TNFD Governance C

Die Einbindung von Stakeholdern ist für die Instone Group ein zentraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie und fest in den Grundsätzen unseres Handelns verankert. Wir legen besonderen Wert darauf, alle relevanten Anspruchs- und Interessengruppen transparent über unsere strategischen Zielsetzungen und Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit zu informieren. Dies schafft die Grundlage für einen konstruktiven und partnerschaftlichen Dialog. Dabei verfolgen wir das Ziel, eine breite Partizipation sicherzustellen, indem wir regelmäßig Feedback einholen und dessen Ergebnisse in die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie einfließen lassen. Dieser Ansatz ermöglicht es uns, gemeinsam an einer nachhaltigen Zukunft zu arbeiten und sicherzustellen, dass unsere Maßnahmen den Erwartungen und Bedürfnissen unserer Stakeholder entsprechen. Interne Stakeholder werden durch regelmäßige Kommunikationskanäle und -möglichkeiten aktiv einbezogen, wodurch die Partizipation der Mitarbeitenden gewährleistet wird. Das erhaltene Feedback sowie die daraus resultierenden Ergebnisse werden analysiert und fließen in die strategische Planung und Entscheidungsprozesse ein. Insbesondere bei unserer Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigen wir die Perspektiven sowohl unserer internen als auch unserer externen Stakeholder, [Seite 34 ff.](#)

In der folgenden Tabelle sind weitere Details zum externen Stakeholder-Engagement aufgeführt. Weitere Informationen zur Einbindung unserer internen Stakeholder finden Sie im Abschnitt ESRS S1 „Arbeitskräfte des Unternehmens“ auf [Seite 76 ff.](#)

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Stakeholder-Engagement

TABELLE 003

Wichtige externe Stakeholder (Auswahl nicht abschließend)	Organisation des Stakeholder-Engagements	Zweck und Ergebnis des Stakeholder-Engagements	Beispiele für Ergebnisse des Stakeholder-Engagements
Endkonsumierende	<ul style="list-style-type: none"> - Begleitung während des Kaufprozesses - Digitales Kundenportal - Persönlicher Dialog - Anonyme Zufriedenheitsbefragungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Sammlung von Erwartungen und Anforderungen - Verbesserung der Zufriedenheit und Weiterentwicklung des Produkt- und Dienstleistungsangebots 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen an Wohnungs-Ausstattungslinien
Institutionelle Investoren	<ul style="list-style-type: none"> - Persönlicher Dialog - Austausch über regulatorische Anforderungen (EU-Taxonomie, Nachhaltigkeitszertifizierungen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Identifikation zukünftiger Entwicklungen und Erwartungen im Markt - Weiterentwicklung des Produkt- und Dienstleistungsangebots 	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der DGNB-Nachhaltigkeitszertifizierung
Banken	<ul style="list-style-type: none"> - Persönlicher Dialog - „Bankentag“ – Tagung mit Vertreterinnen und Vertretern der Banken zum Austausch zur wirtschaftlichen Lage und Strategie (hier auch: ESG-Themen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der vertrauensvollen Zusammenarbeit - Transparenz über wirtschaftliche Lage und strategische Zielrichtungen - Austausch zu Nachhaltigkeitsthemen und -anforderungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Positive Kredit- und Finanzierungsentscheidungen zu attraktiven Konditionen
Aktionärinnen und Aktionäre	<ul style="list-style-type: none"> - Ordentliche Hauptversammlung - Investoren-/Analysten-Präsentationen beim Quartals-Reporting - Persönlicher Dialog/Roadshows/ Konferenzen 	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des Vertrauens und der Investorenbeziehung durch transparente Kommunikation - Impulse für strategische Entscheidungen - Erwartungsmanagement 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Volatilität im Aktienkurs - Sicherung der Aktionärsbeziehung - Gewinnung neuer Aktionärinnen und Aktionäre
Öffentlichkeit/Medien	<ul style="list-style-type: none"> - Persönlicher Dialog - Pressemitteilungen - Beiträge in Medien (Podcast, Interviews etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der öffentlichen Wahrnehmung - Transparente Kommunikation und Informationsbereitstellung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fachlicher Beitrag über die Umsetzung von Mobilitätskonzepten (Mobility Preview Heusenstamm)
Rating-Agenturen	<ul style="list-style-type: none"> - Austausch über Rating-Kriterien - Kommunikation der Rating-Ergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> - Transparenz über Risikoparameter - Schaffung einer vertrauensvollen Bewertungsgrundlage für Investierende - Identifikation von Optimierungspotenzialen 	<ul style="list-style-type: none"> - Rating zum Teil Voraussetzung zum Zugang zu Anleihen- oder Kreditmärkten
Städte & Gemeinden	<ul style="list-style-type: none"> - Intensiver Austausch im Rahmen von Baurechtschaffungsprozessen - Innovative Dialog- und Beteiligungsverfahren - Städtebauliche Vereinbarungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsgerechte Quartiersentwicklung - Umfassende Standortanalyse - Schaffung von Mehrwerten über die Projektentwicklung hinaus 	<ul style="list-style-type: none"> - Bau von Kindergärten - Beteiligung am Bau von Schulen - Umsetzung von quartiersübergreifenden Mobilitätskonzepten
NGOs	<ul style="list-style-type: none"> - Research - Projektbezogener Austausch 	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Interessen von Gesellschaft und Umwelt - Frühzeitige Identifikation von Risiken, z. B. in Bezug auf Umweltverletzungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Umsiedlung schützenswerter Flora/ Fauna
Immobilienwirtschaftliche Verbände	<ul style="list-style-type: none"> - Aktive Gremienarbeit - Regelmäßige Teilnahme an Austausch- und Netzwerktreffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Austausch bei der Entwicklung von branchenspezifischen Vorschriften - Wissenstransfer und Austausch von Best Practices - Umsetzung von gemeinsamen Pilotprojekten - Umsetzung von Marketingaktivitäten für die branchenspezifische Öffentlichkeitsarbeit 	<ul style="list-style-type: none"> - (Weiter-)Entwicklung eines Social-Scoring-Modells für immobilienwirtschaftliche Unternehmen
Lieferunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> - Regelmäßiger Austausch (zum Beispiel über regulatorische Anforderungen) - Rahmenverträge - Code of Conduct - Supplier Relationship Management 	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der vertrauensvollen Zusammenarbeit - Sicherstellung des Arbeits-, Sozial- und Gesundheitsschutzes in der Lieferkette - Transparente Vergabeprozesse 	<ul style="list-style-type: none"> - Prozessoptimierungen

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

🔗 GRI 2-6, 2-22, 3 🌱 TCFD Strategie 🏗️ TNFD Strategie A, B, TNFD Risiko und Impact Management A(ii), TNFD Kennzahlen und Ziele B

Auswirkungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette

ABBILDUNG 005



Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Auswirkungen, Risiken und Chancen

TABELLE 004

	ID auf der Darstellung	Auswirkung (positiv/negativ)	Risiko/Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont			
				Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
Anpassung an den Klimawandel										
E1	Anpassung der Gebäude an Klimarisiken	1	Negativ	•					•	
	Berücksichtigung klimatischer Bedingungen (in der Planung)	2	Positiv	•	•				•	
	Mehrkosten durch klimaangepasste Bauweise			Risiko	•	•			•	
	Klimaschutz									
	THG-Emissionen bei der Rohstoffgewinnung und Herstellung von Baumaterialien	3	Negativ		•			•		
	THG-Emissionen bei der Herstellung, beim Transport und bei der Entsorgung von Baumaterialien	4	Negativ		•	•		•		
	THG-Emissionen in der Nutzungsphase	5	Negativ			•		•		
	Erhöhte Kosten durch höhere Auflagen bei Vertragspartnern			Risiko	•				•	
	Energie									
	Energiebedarf in der Nutzungsphase	6	Negativ			•		•		
Erhöhte Kosten durch höhere Energiepreise bei Vertragspartnern			Risiko	•				•		
Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlusts										
Lebensraumveränderungen durch Bautätigkeiten	7	Negativ		•			•	•		
Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen										
Lebensraumveränderungen durch Rohstoffgewinnung	8	Negativ		•			•			
Finanzielle Risiken durch Verknappung von Ressourcen			Risiko	•				•		
Finanzielle Risiken durch Gefährdung von Flora und Fauna			Risiko	•	•		•	•		

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Auswirkungen, Risiken und Chancen

TABELLE 004

	ID auf der Darstellung	Auswirkung (positiv/negativ)	Risiko/Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont			
				Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung										
E5	Ressourcenbedarf bei der Herstellung von Baumaterialien und Bautätigkeiten	9	Negativ	●			●	●		
	Finanzielle Risiken durch Verknappung von Baumaterialien			●					●	
Abfälle										
	Abfälle durch Bautätigkeiten	10	Negativ	●			●	●		
Arbeitsbedingungen										
S1	Arbeitsbedingungen in der eigenen Belegschaft	11	Negativ		●		●	●	●	
	Verstärkung des Fachkräftemangels durch Reputationsschäden				●				●	
	Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle									
	Gleichbehandlung in der eigenen Belegschaft	12	Negativ		●		●	●	●	
	Verstärkung Fachkräftemangel durch unzureichende Gleichbehandlung				●				●	
Arbeitsbedingungen										
S2	Arbeitsbedingungen von Mitarbeitenden in der Wertschöpfungskette	13	Negativ	●			●	●	●	
	Sonstige arbeitsbezogene Rechte									
	Arbeitsrechte von Mitarbeitenden in der Wertschöpfungskette	14	Negativ	●			●	●	●	
	Reputationsschäden durch Zwangs- oder Kinderarbeit			●					●	
Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften										
S3	Aktive Quartiersentwicklung	15	Positiv	●	●		●	●	●	
	Durchmischte Quartiere	16	Positiv	●	●		●	●	●	
	Bedarfsgerechte Immobilien- und Quartiersentwicklung				●		●	●	●	
	Finanzielle Risiken aufgrund von kommunalen Vorgaben			●	●		●	●	●	

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Auswirkungen, Risiken und Chancen

TABELLE 004

	ID auf der Darstellung	Auswirkung (positiv/negativ)	Risiko/Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont			
				Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
G1	Unternehmenskultur									
	Unternehmenskultur in der eigenen Belegschaft	17	Positiv		●			●	●	
	Verstärkung des Fachkräftemangels durch schlechte Unternehmenskultur			Risiko		●		●	●	
	Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschl. Zahlungspraktiken									
U1	Beziehung zu Lieferanten	18	Negativ		●		●			
	Schlechtere Konditionen aufgrund schlechten Beziehungsmanagements			Risiko		●		●	●	
	Leistbares Wohnen									
	Leistbarer Wohnraum durch Förderungen	19	Positiv		●					●
U1	Leistbarer Wohnraum durch modulares und serielles Bauen	20	Positiv		●			●	●	
	Kostensenkung durch modulares und serielles Bauen			Chance		●				●
	Finanzielle Förderungen für Projektentwicklung			Chance		●		●		

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Der Bausektor spielt eine zentrale Rolle für die globale Nachhaltigkeit, da er sowohl tiefgreifende ökologische als auch soziale Auswirkungen hat. Gleichzeitig eröffnet er zahlreiche Möglichkeiten, um nachhaltige Entwicklungen voranzutreiben. Die Wesentlichkeitsanalyse der Instone Group hat zentrale Nachhaltigkeitsthemen identifiziert, die eng mit dem Geschäftsmodell und der Wertschöpfungskette verknüpft sind. Sie beleuchtet sowohl die ökologischen und sozialen Auswirkungen, Risiken und Chancen unserer Geschäftstätigkeiten als auch die Einflussfaktoren externer Entwicklungen auf unseren Unternehmenserfolg. Zur besseren Verständlichkeit ist die gesamte Wertschöpfungskette, einschließlich vorgelagerter und nachgelagerter Aktivitäten, grafisch auf [Seite 29](#) dargestellt. Die Grafik veranschaulicht, wie die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenspiel auf das Geschäftsmodell, die Wertschöpfungskette, die strategische Ausrichtung sowie die Entscheidungsfindung der Instone Group einwirken. Eine detaillierte Erläuterung der Wertschöpfungskette erfolgt im Folgenden, während detaillierte Ausführungen zu den Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Strategie und dem Geschäftsmodell der Instone Group in den themenspezifischen Standards (E1, E4, E5, S1, S2, S3, G1 und U1) zu finden sind.

Als Projektentwickler nimmt die Instone Group eine entscheidende Position im Bauprozess ein. Sie initiiert und steuert neue Projekte auf angekauften Grundstücken, die später von Vertragspartnern realisiert werden (Bautätigkeit). Dabei trägt die Instone Group die Verantwortung für die Planung, Koordination und Einhaltung nachhaltiger Standards. Häufig wird in enger Zusammenarbeit mit Städten und Kommunen Baurecht geschaffen, um eine bedarfsgerechte Quartiersentwicklung am jeweiligen Standort voranzutreiben und umzusetzen. [GRI 413, 413-1](#)

Die Planungsphase bildet die Grundlage für die Realisierung eines Bauprojekts. Dabei werden externe Fachkräfte wie Architekturschaffende, Ingenieurinnen und Ingenieure sowie Fachberatende eingebunden, um Machbarkeit, Gestaltung und technische Details auszuarbeiten. Diese Phase gehört zur vorgelagerten Wertschöpfungskette, mit Ausnahme der Nyoo Real Estate GmbH, die Planungsleistungen mit ihrem eigenen Team erbringt. In der Betrachtung der vorgelagerten Wertschöpfungskette berücksichtigen wir zudem auch die Gewinnung von Rohstoffen sowie die anschließende Herstellung von Baumaterialien, da dies die Grundlage für unsere Bauprojekte bildet.

Nach der Fertigstellung der Bauprojekte werden die realisierten Wohnungen verkauft. In der nachgelagerten Wertschöpfungskette betrachten wir daher den Betrieb und die Entsorgung der Immobilie, die außerhalb unseres direkten Einflusses liegen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf den THG-Emissionen und dem Energieverbrauch während der Nutzungsphase. [GRI 302, 305](#)

Die Resilienzanalyse in Bezug auf das Thema Klimawandel wird in Ansätzen bereits im Rahmen der Klimaszenarioanalyse adressiert. Für das Geschäftsjahr 2025 ist geplant, die Analyse ESRS-konform zu einer vollwertigen Resilienzanalyse des Geschäftsmodells und der Strategie der Instone Group weiterzuentwickeln.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

IRO-1

Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

🔗 GRI 2-29, 3, 3-1, 3-2 ☁ TCFD Risikomanagement, Strategie

🔗 TNFD Governance B, Strategie A, D, Risiko und Impact Management A(i), A(ii), B, C

Im Berichtsjahr haben wir eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, die erstmals auf den Leitlinien der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) sowie den ESRS basierte. Im Vorjahr hatten wir uns bei der Wesentlichkeitsbewertung an den Vorgaben des CSR Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (CSR-RUG) sowie an den Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) orientiert. Die in diesem Jahr neue Grundlage ermöglicht es uns, Nachhaltigkeitsaspekte noch präziser zu bewerten und die Berichterstattung vollumfänglich an den Anforderungen der CSRD/ESRS auszurichten.

Im Mittelpunkt der CSRD steht das Prinzip der doppelten Wesentlichkeit. Dieses Konzept berücksichtigt Nachhaltigkeitsaspekte aus zwei unterschiedlichen Perspektiven:

- Impact-Wesentlichkeit bezieht sich auf Aktivitäten des Unternehmens, die wesentliche Auswirkungen – positive oder negative – auf Umwelt, Gesellschaft oder Menschen haben.
- Finanzielle Wesentlichkeit umfasst Themen, die einen signifikanten Einfluss oder ein erhebliches Risiko für das Unternehmen, seinen Wert oder seine Geschäftstätigkeit haben.

Das Ziel der Wesentlichkeitsanalyse ist es, die Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren, die für die Geschäftstätigkeit der Instone Group wesentlich sind. Der gesamte Prozess der Wesentlichkeitsanalyse kann in acht Schritte unterteilt werden, die im Folgenden detailliert dargestellt werden,

☰ Abbildung 006.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Ablauf Wesentlichkeitsanalyse

ABBILDUNG 006



GRI 2-29

Der Prozess beginnt mit dem Scoping (1), bei dem die Wertschöpfungskette (inklusive vorgelagert/nachgelagert) definiert wird und die ESRS-Themenliste sowie die unternehmensspezifischen Nachhaltigkeitsaspekte erstellt werden. Im zweiten Schritt erfolgt für jedes Unterthema der definierten Themenliste entlang der gesamten Wertschöpfungskette die Definition unternehmensspezifischer IRO (2) (Impact/Auswirkung, Risk/Risiko, Opportunity/Chance). Die Grundlage hierfür liefern externe Daten, die zudem auch als eine vorläufige Ersteinschätzung der Wesentlichkeit dienen. Die definierten IRO bilden die Grundlage für die Stakeholderbefragungen in Schritt (6). Anschließend wird eine Stakeholderauswahl (3) getroffen,

wobei entschieden wird, welche Stakeholdergruppen in welcher Form in den Prozess einbezogen werden. Zu den internen Stakeholdern gehören für die Instone Group die Geschäfts- beziehungsweise Niederlassungsleitungen sowie interne Fachkolleginnen und -kollegen. Zu den externen Stakeholdern zählen beispielsweise institutionelle Investoren, Banken, Lieferunternehmen und weitere. Eine Übersicht über die relevanten externen Stakeholder ist dem Abschnitt „ESRS 2 SBM-3“ (Stakeholder-Engagement) zu entnehmen. Darauf folgt die Festlegung des Schwellenwerts (4), bei der ein Graubereich und die Wesentlichkeitsgrenze für die Bewertung der IRO definiert wird.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Im nächsten Schritt folgt die Bewertung der IRO gemäß den von den ESRS vorgegebenen Bewertungskriterien durch Fachpersonen auf Basis eines detaillierten Fragebogens (5). Für die Wesentlichkeit der Auswirkungen erfolgt die Bewertung auf der Basis der vier Kriterien Ausmaß, Umfang, Unabänderlichkeit (nur bei negativen Auswirkungen) und Eintrittswahrscheinlichkeit (nur bei potenziellen Auswirkungen). Dabei stellen Ausmaß, Umfang und Unabänderlichkeit den Schweregrad dar. Zu beachten ist, dass gemäß ESRS der Schweregrad bei negativen Auswirkungen, die menschenrechtlich relevant sind, Vorrang vor der Eintrittswahrscheinlichkeit hat. Für die finanzielle Wesentlichkeit werden nur zwei Kriterien, Umfang/Ausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit, bewertet. Die Bewertungen werden nacheinander durchgeführt, um die Ergebnisse aus der Impact-Perspektive in die Bewertung der finanziellen Wesentlichkeit miteinzubeziehen und somit die Zusammenhänge zwischen Auswirkungen und Risiken/Chancen zu berücksichtigen.

Das konsolidierte Ergebnis dieser Fragebögen wird anschließend in Workshops oder Interviews mit Stakeholdern validiert (6). Die Rolle der externen Stakeholder wird von Kolleginnen und Kollegen der Instone Group übernommen, die regelmäßig im Austausch mit ihnen stehen und deren Perspektiven daher fundiert vertreten können. Die Validierung durch Stakeholder stellt sicher, dass die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse umfassend, fundiert und realitätsnah sind und alle Perspektiven bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Die Abteilung Sustainability & Transformation prüft die Begründungen für Abweichungen vom Fragebogenergebnis qualitativ und passt das Ergebnis bei plausiblen Abweichungen an. Dabei werden die Expertise und Nähe der Stakeholder zum Thema besonders berücksichtigt. Im Rahmen der Auswertung der Ergebnisse (7) werden die identifizierten Themen anschließend einer der Kategorien „doppelt wesentlich“, „Impact wesentlich“, „finanziell wesentlich“ oder „nicht wesentlich“ zugeordnet. Abschließend erfolgt die Freigabe durch den Vorstand (8), der die Ergebnisse überprüft und bestätigt, sodass diese in den Geschäftsbericht einfließen können.

Das Ergebnis bildet die Basis für diese Berichterstellung und die darin abgebildeten Standards. Sie finden in jedem der themenspezifischen Standards eine detaillierte Erläuterung der Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell. Darauf aufbauend werden die Managementansätze anhand konkreter Konzepte und Maßnahmen beschrieben, ergänzt durch die entsprechenden Ziele und Kennzahlen.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Wesentlichkeitsmatrix

ABBILDUNG 007



Umwelt

E1 Klimawandel

- 1 Anpassung an den Klimawandel
- 2 Klimaschutz
- 3 Energie

E2 Umweltverschmutzung

- Luftverschmutzung
- Wasserverschmutzung
- Bodenschmutzung
- Verschmutzung von lebenden Organismen und Nahrungsmittelressourcen
- Besorgniserregende Stoffe
- Besonders besorgniserregende Stoffe
- Mikroplastik

E3 Wasser- und Meeresressourcen

- Wasser
- Meeresressourcen

E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme

- 4 Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlusts
- Auswirkungen auf den Zustand der Arten
- Auswirkungen auf den Umfang und den Zustand von Ökosystemen
- 5 Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen

E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

- 6 Ressourcenzuflüsse einschließlich Ressourcennutzung
- Ressourcenabflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen
- 7 Abfälle

Soziales

S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

- 8 Arbeitsbedingungen
- 9 Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle
- Sonstige arbeitsbezogenen Rechte

S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

- 10 Arbeitsbedingungen
- Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle
- 11 Sonstige arbeitsbezogenen Rechte

S3 Betroffene Gemeinschaften

- 12 Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften
- Bürgerrechte und politische Rechte von Gemeinschaften
- Rechte indigener Völker

S4 Verbraucher und Endnutzer

- Informationsbezogene Auswirkungen
- Persönliche Sicherheit
- Soziale Inklusion

Governance

G1 Unternehmensführung

- 13 Unternehmenskultur
- Schutz von Hinweisgebern (Whistleblower)
- Tierschutz
- Politisches Engagement und Lobbytätigkeiten
- 14 Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken
- Korruption und Bestechung

Unternehmensspezifisch

U1 Unternehmensspezifisch

- 15 Leistbares Wohnen

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

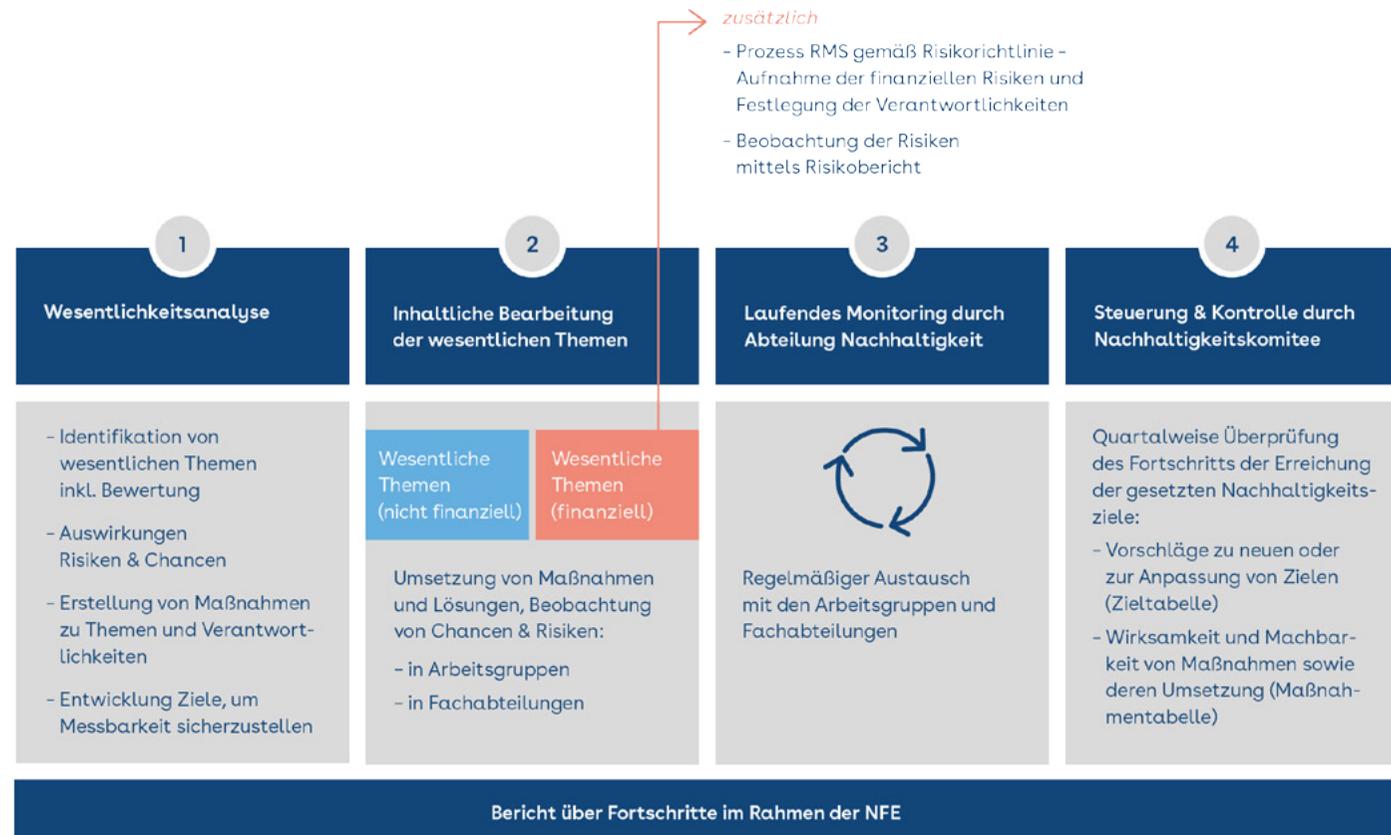
Sonstige Informationen

Auf Grundlage der Wesentlichkeitsanalyse stellt die Instone Group das Risikomanagement und die fortlaufende Due Diligence im weiteren Verlauf durch definierte Prozesse sicher. Interne Kontrollen durch das unternehmensweite Risikomanagementsystem (RMS) und die quartalsweise Überprüfung durch das Nachhaltigkeitskomitee gewährleisten den ordnungsgemäßen Verlauf. Der Ablauf ist in der folgenden Grafik exemplarisch dargestellt. Die Wesentlichkeitsanalyse bildet die Basis für die inhaltliche Bearbeitung der wesentlichen Themen durch die IMPACT-Arbeitsgruppen und die involvierten Fachabteilungen. Finanziell

wesentliche Themen werden in unser unternehmensweites Risikomanagementsystem aufgenommen. Alle wesentlichen Themen werden durch die Abteilung Sustainability & Transformation laufend beobachtet. Dies erfolgt im engen Austausch mit den IMPACT-Arbeitsgruppen und den Fachabteilungen. Die übergeordnete Steuerung und Kontrolle erfolgt dann durch das Nachhaltigkeitskomitee, ≡ Abbildung 004.

Sicherstellung Due Diligence

ABBILDUNG 008



Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

IRO-2

In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten

🔗 GRI 3-3 🔗 TCFD Risikomanagement, Kennzahlen und Ziele, Strategie

Auf Grundlage der Wesentlichkeitsanalyse ergeben sich für die Instone Group die folgenden Angabepflichten, ☰ Tabelle 005. Eine vollständige Erfüllung aller Anforderungen ist im aktuellen Berichtsjahr noch nicht gegeben. Wir befinden uns in einem kontinuierlichen Prozess der Anpassung und Erweiterung unserer Berichterstattung, um die Vorgaben der CSRD und ESRS in den kommenden Jahren umfassend zu erfüllen.

Angabepflichten

TABELLE 005

Angabepflicht	Abschnitt/Bericht	Seite
ESRS 2 - Allgemeine Angaben		
BP-1	Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung	KA, NB 17
BP-2	Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	NB 17 f.
GOV-1	Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	EzU, NB 18 ff.
GOV-2	Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen	LB, NB 22 ff.
GOV-3	Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	VB, NB 25
GOV-4	Erklärung zur Sorgfaltspflicht	NB 25
GOV-5	Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	RCB, NB 26
SBM-1	Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	LB, WB, KA, NB 27
SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger	NB 27 f.
SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	NB 29 ff.
IRO-1	Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB 34 ff.
IRO-2	In den ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten	NB 39 ff.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Umwelt

TABELLE 005

Angabepflicht		Abschnitt/Bericht	Seite
ESRS E1 · Klimawandel			
ESRS 2 GOV-3	Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	NB	25
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und dem Geschäftsmodell	NB	46
E1-1	Übergangsplan für den Klimaschutz	NB	47
ESRS 2 IRO-1	Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	34 ff.
E1-2	Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	NB	47 f.
E1-3	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	NB	48 f.
E1-4	Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	NB	50 f.
E1-5	Energieverbrauch und Energiemix	NB	52
E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	NB	52 ff.
E1-7	Entnahme von Treibhausgasen und Projekte zur Verringerung von Treibhausgasen, finanziert über CO ₂ -Zertifikate	NB	55
E1-8	Interne CO ₂ -Bepreisung	NB	55
E1-9	Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen	NB	55 ff.
ESRS E4 · Biologische Vielfalt und Ökosysteme			
E4-1	Übergangsplan und Berücksichtigung von biologischer Vielfalt und Ökosystemen in Strategie und Geschäftsmodell	NB	59 f.
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	NB	59
ESRS 2 IRO-1	Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	NB	34 ff.
E4-2	Konzepte im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	NB	60 ff.
E4-3	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	NB	62
E4-4	Ziele im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	NB	62 f.
E4-5	Kennzahlen für die Auswirkungen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemveränderungen	NB	63
E4-6	Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	NB	63

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Umwelt

TABELLE 005

Angabepflicht		Abschnitt/Bericht	Seite
ESRS E5 · Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft			
ESRS 2 IRO-1	Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	NB	34 ff.
E5-1	Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	NB	65 f.
E5-2	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	NB	66
E5-3	Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	NB	67
E5-4	Ressourcenzuflüsse	NB	67
E5-5	Ressourcenabflüsse	NB	67
E5-6	Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	NB	67

Soziales

TABELLE 005

Angabepflicht		Abschnitt/Bericht	Seite
ESRS S1 · Arbeitskräfte des Unternehmens			
ESRS 2 SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger	NB	27 f.
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	NB	77
S1-1	Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens	NB	77 f.
S1-2	Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretenden in Bezug auf Auswirkungen	NB	78
S1-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können	EzU, NB	78
S1-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	NB	79
S1-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	NB	80
S1-6	Merkmale der Arbeitnehmenden des Unternehmens	NB	80 f.
S1-7	Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens	NB	81
S1-8	Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog	NB	81
S1-9	Diversitätskennzahlen	NB	81
S1-10	Angemessene Entlohnung	NB	82
S1-11	Soziale Absicherung	NB	82
S1-12	Menschen mit Behinderungen	NB	82
S1-13	Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung	NB	82

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Soziales

TABELLE 005

Angabepflicht		Abschnitt/Bericht	Seite
S1-14	Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit	NB	83
S1-15	Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	NB	83
S1-16	Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	NB	83
S1-17	Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	NB	83
ESRS S2 · Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette			
ESRS 2 SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger	NB	27 f.
ESRS 2 SBM-3	Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	NB	85
S2-1	Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette	NB	86
S2-2	Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte in die Wertschöpfungskette in Bezug auf Auswirkungen	NB	86 f.
S2-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette Bedenken äußern können	EzU, NB	87
S2-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze	NB	87 f.
S2-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	NB	88
ESRS S3 · Betroffene Gemeinschaften			
ESRS 2 SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger	NB	27 f.
ESRS 2 SBM-3	Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	NB	90
S3-1	Konzepte im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften	NB	90 f.
S3-2	Verfahren zur Einbeziehung betroffener Gemeinschaften in Bezug auf Auswirkungen	NB	91
S3-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze	NB	92
S3-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	NB	92

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Governance

TABELLE 005

Angabepflicht		Abschnitt/Bericht	Seite
ESRS G1 · Unternehmensführung			
ESRS 2 GOV-1	Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	EzU, NB	18 ff.
ESRS 2 IRO-1	Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	34 ff.
G1-1	Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung	NB	95 ff.
G1-2	Management der Beziehungen zu Lieferanten	NB	97
G1-6	Zahlungspraktiken	NB	97

Unternehmensspezifische Angaben

TABELLE 005

Angabepflicht		Abschnitt/Bericht	Seite
ESRS U1 · Leistbares Wohnen			
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	NB	99
ESRS 2 MDR-P	Konzepte im Zusammenhang mit leistbarem Wohnen	NB	99 f.
ESRS 2 MDR-A	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit leistbarem Wohnraum	NB	100
ESRS 2 MDR-T	Ziele im Zusammenhang mit leistbarem Wohnen	NB	100

NB Nachhaltigkeitsbericht
 LB Lagebericht
 VB Vergütungsbericht
 KA Konzernabschluss
 EzU Erklärung zur Unternehmensführung
 WB Wirtschaftsbericht
 RCB Risiko- und Chancenbericht

Unser Unternehmen

▸ Zusammengefasster
Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

▸ Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Umwelt

ESRS E1

Klimawandel

Wesentliche Themen:

- Anpassung an den Klimawandel
 - Klimaschutz
 - Energie
-

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Klimawandel

TABELLE 006

	Auswirkung (positiv/negativ)	Risiko/Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont			
			Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
Anpassung an den Klimawandel									
E1	Anpassung der Gebäude an Klimarisiken Der Bausektor ist ein hoher CO ₂ -Emittent und kann zu einer nicht nachhaltigen Nutzung von Flächen führen. Gebäude sind Klimarisiken ausgesetzt und müssen im Hinblick darauf angepasst werden.	Negativ							
	Berücksichtigung klimatischer Bedingungen (in der Planung) Bei der Umsetzung von Neubauprojekten können die Zunahme von extremen Wetterereignissen und sich ändernden klimatischen Bedingungen wie Hitzewellen, Überschwemmungen und Stürmen bereits in der Planung mit entsprechenden Maßnahmen berücksichtigt werden.	Positiv							
	Mehrkosten durch klimaangepasste Bauweise Klimaangepasste Bauweise von Gebäuden kann zu Mehrkosten führen.		Risiko						
	Klimaschutz								
	THG-Emissionen bei der Rohstoffgewinnung und Herstellung von Baumaterialien Hohe Treibhausgasemissionen können während der Rohstoffgewinnung/Herstellung von Baumaterialien entstehen.	Negativ							
	THG-Emissionen bei der Herstellung, beim Transport und bei der Entsorgung von Baumaterialien Bei der Errichtung von Gebäuden werden hohe Mengen an CO ₂ ausgestoßen, wenn Baumaterialien hergestellt, transportiert und entsorgt werden.	Negativ							
	THG-Emissionen in der Nutzungsphase Die Energieversorgung von Gebäuden während der Nutzungsphase führt zu Treibhausgasemissionen (CO ₂).	Negativ							
	Erhöhte Kosten durch höhere Auflagen bei Vertragspartnern Erhöhte Kosten durch höhere Auflagen zum Klimaschutz können von Lieferanten an die Instone Group weitergegeben werden.		Risiko						
	Energie								
	Energiebedarf in der Nutzungsphase Während der Nutzungsphase haben Immobilien einen hohen Energiebedarf (kWh), insbesondere für Strom sowie für strombasiertes Heizen und Kühlen.	Negativ							
Erhöhte Kosten durch höhere Energiepreise bei Vertragspartnern Erhöhte Kosten durch steigende Energiepreise können von den Lieferanten an die Instone Group weitergegeben werden.		Risiko							

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Strategie

ESRS 2 SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

[TCFD Strategie](#)

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie setzen wir uns kontinuierlich mit den Auswirkungen, Risiken und Chancen des Klimawandels auseinander. Dabei richten wir unser Augenmerk insbesondere auf folgende Aspekte:

- **Anpassung an den Klimawandel:** Gebäude sind zunehmend extremen klimatischen Risiken wie Stürmen, steigenden Temperaturen und veränderten Niederschlagsmustern ausgesetzt. Diese Herausforderungen machen eine widerstandsfähige Bauweise erforderlich, die eine langfristige Nutzung und den Erhalt sicherstellt. Eine klimaangepasste Planung ist daher unerlässlich. Als Projektentwickler können wir die klimatischen Bedingungen frühzeitig mit entsprechenden Gegenmaßnahmen berücksichtigen.
- **Klimaschutz:** Der Gebäudesektor ist einer der Hauptverursacher von CO₂-Emissionen. Diese entstehen entlang der gesamten Wertschöpfungskette vor allem in zwei zentralen Bereichen:
 - Herstellung, Transport und Entsorgung von Baumaterialien: Insbesondere energieintensive Materialien wie Beton und Stahl tragen durch hohe THG-Emissionen im Herstellungsprozess zum Klimawandel bei. Auch die Gewinnung der benötigten Rohstoffe verursacht erhebliche Emissionen, da oft energieintensive Verfahren wie der Abbau und die Verarbeitung von Erz, Sand oder Gestein erforderlich sind. Zusätzlich können Transport und Entsorgung der Materialien zu THG-Emissionen führen.
 - Nutzungsphase: Über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg entstehen Treibhausgasemissionen hauptsächlich durch den Energieverbrauch während der Nutzungsphase.

- **Energie:** In der Nutzungsphase zeigt sich die negative Auswirkung insbesondere im Energiebedarf, der vor allem durch den Verbrauch von Strom sowie den Betrieb strombasierter Heiz- und Kühlsysteme geprägt ist.
- **Mehrkosten durch klimaangepasste Bauweise:** Die Baubranche steht im Mittelpunkt der Diskussionen um die Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung und der EU. Bereits in der Vergangenheit wurden die Anforderungen an klimafreundliches Bauen verschärft – eine Entwicklung, die sich voraussichtlich fortsetzen wird. Höhere Auflagen könnten zu zusätzlichen Kosten für die Instone Group führen, sowohl durch die Anpassung der Bauweise an klimatische Bedingungen als auch durch die nachhaltige Planung und Umsetzung.
- **Erhöhte Kosten durch höhere Auflagen bei Vertragspartnern:** Auch die stetig steigenden Anforderungen im Bereich des Klimaschutzes können zu einer Erhöhung der Produktions- und Lieferkosten bei unseren Vertragspartnern führen. Diese Kostensteigerungen resultieren häufig aus der Anpassung von Prozessen, Materialien und Technologien, um den strengeren Umweltstandards und gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen. Daher sieht sich auch die Instone Group zunehmend mit dieser Entwicklung konfrontiert, da Vertragspartner die zusätzlichen finanziellen Belastungen im Zuge der Einhaltung der Klimaschutzauflagen teilweise an ihre Geschäftspartner weitergeben.
- **Erhöhte Kosten durch höhere Energiepreise bei Vertragspartnern:** Ein weiteres Risiko stellen steigende Energiepreise bei unseren Vertragspartnern dar. Die möglichen Mehrkosten geben die Vertragspartner teilweise an ihre Geschäftspartner weiter, sodass auch die Instone Group von den steigenden Energiepreisen und den damit verbundenen finanziellen Belastungen betroffen sein kann.

Durch die Berücksichtigung klimatischer Bedingungen in der Planung, die frühzeitige Prüfung innovativer Energiekonzepte und die konsequente Reduktion von Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg kann die Instone Group einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Im Folgenden werden die zugrunde liegenden Konzepte und Maßnahmen näher erläutert.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster
Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

E1-1

Übergangsplan für den Klimaschutz

☁ TCFD Strategie 🔗 TNFD Kennzahlen und Ziele C

Das Ziel ist es, das gesamte Unternehmen aktiv in die nachhaltige Transformation einzubinden und die Verantwortung klar zu kommunizieren und zu leben. Bereits im Geschäftsjahr 2021 hat die Instone Group eine Klimastrategie als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie kommuniziert. Sie umfasste die Veröffentlichung der langfristigen Klimazielsetzung: der Erreichung von Netto-null-Emissionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette bis 2045. Die detaillierte Zielsetzung finden Sie im Abschnitt „E1-4“, ≡ Seite 50 f.

Die aktive Auseinandersetzung mit den Dekarbonisierungshebeln unserer Neubautätigkeit ist für uns ein zentraler Baustein auf dem Weg zu einer nachhaltigen Zukunft. Wir beschäftigen uns intensiv mit dieser Thematik und untersuchen diese fortlaufend in den IMPACT-Arbeitsgruppen. Ziel ist es, fundierte Strategien und Maßnahmen zu entwickeln, um die CO₂-Emissionen entlang des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden (von der Herstellung bis zur Entsorgung) zu minimieren. Weitere Details sind unter „E1-3“ auf ≡ Seite 48 f. aufgeführt.

Derzeit werden die Anforderungen an den Transitionsplan geprüft, um anschließend beurteilen zu können, wann eine Umsetzung erfolgen kann.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

E1-2

Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Bei der Instone Group laufen derzeit zahlreiche Aktivitäten, um den Klimaschutz aktiv voranzutreiben. Um diese Aktivitäten noch effektiver zu gestalten, arbeiten wir an einem ganzheitlichen und übergeordneten Klimakonzept. Dieses Konzept wird uns helfen, unsere bisherigen Ansätze zum Klimaschutz strategisch zu bündeln, Synergien zu nutzen und klare Ziele für die Zukunft zu definieren.

Wir handeln im Rahmen der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), indem wir Maßnahmen ergreifen, um klimabezogene Risiken und Chancen systematisch zu identifizieren, zu bewerten und transparent zu berichten. Daher wurde zur Beleuchtung von transitorischen und physischen Risiken und Chancen entlang dieser Empfehlungen im Geschäftsjahr 2024 die im Jahr 2022 aufgesetzte Klimaszenarioanalyse fortgeschrieben. Außerdem haben wir an der weiteren Verankerung und Umsetzung der Klimastrategie im Rahmen der allgemeinen Geschäftsstrategie gearbeitet. [🔗 GRI 201-2](#)

Wir planen, zukünftig neben der Reduzierung unserer Scope-1- bis Scope-3-Emissionen eine Resilienzanalyse durchzuführen. Diese stellt eine Weiterentwicklung der bestehenden Klimaszenarioanalysen dar und wird in ein umfassendes, einheitliches Konzept integriert. Es wurden bereits systematisch die finanziellen Konsequenzen des Übergangs zu einer 1,5-°C-konformen, kohlenstoffarmen Wirtschaft betrachtet. Ziel der Weiterentwicklung ist es, klimabezogene Risiken und deren Auswirkungen präziser zu bewerten sowie die Widerstandsfähigkeit unseres Unternehmens zu analysieren und nachhaltig zu stärken, um flexibel auf zukünftige Herausforderungen reagieren zu können. Dabei soll auch die konkrete Überführung in CapEx-/OpEx-Pläne stattfinden. Die Resilienzanalyse wird dabei exemplarisch genannt, da zahlreiche weitere Aktivitäten parallel verfolgt werden, die ebenfalls in das Konzept einfließen. Dieses Konzept wird die Grundlage dafür schaffen, klimabezogene Risiken und Chancen ganzheitlich zu managen und unsere strategische Ausrichtung nachhaltig an den Anforderungen des Klimawandels auszurichten.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Im Folgenden liegt der Fokus auf der Beschreibung der bereits bestehenden Richtlinien und Erklärungen, die bei der Instone Group konsequent umgesetzt werden:

Richtlinie zur Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse

Die Wesentlichkeitsanalyse unterstützt die Klimaschutzbemühungen der Instone Group, indem sie die relevanten Nachhaltigkeitsthemen identifiziert, die sowohl von der Geschäftstätigkeit des Unternehmens beeinflusst werden als auch auf das Unternehmen selbst wirken. Durch die Priorisierung dieser Themen kann die Instone Group gezielt Maßnahmen entwickeln, um ihre Auswirkungen auf den Klimawandel zu minimieren und gleichzeitig Risiken und Chancen in Bezug auf Nachhaltigkeit effektiv zu steuern. Diese Richtlinie liegt in der Verantwortung der Abteilung Sustainability & Transformation und wird stets an die regulatorischen Anforderungen angepasst.

Dienstwagenordnung

Die aktualisierte Dienstwagenordnung legt einen besonderen Schwerpunkt auf die Reduktion von CO₂-Emissionen durch den Fokus auf E- und Hybrid-Modelle, um die ökologischen Ziele des Unternehmens zu unterstützen und die Scope-1-Emissionen langfristig zu senken. Die Richtlinie ist für alle Mitarbeitenden mit Dienstwagenanspruch verbindlich. Verantwortlich für die Richtlinie ist unser Fuhrparkmanagement.

Umwelt-Policy

Das Nachhaltigkeitsleitbild, das in der internen Umwelt-Policy der Instone Group verankert ist, umfasst die Analyse und kontinuierliche Verbesserung des ökologischen Fußabdrucks sowohl in der eigenen Geschäftstätigkeit als auch bei den realisierten Gebäuden. Schwerpunkte liegen auf CO₂-Reduktion, Ressourcenschonung, Kreislaufwirtschaft, Energieeffizienz und Recyclingmanagement. Die Instone Group verfolgt das Ziel, bis 2045 einen CO₂-freien, ressourcenschonenden Betrieb zu erreichen und die Ziele des Pariser Klimaabkommens sowie der EU-Taxonomie umzusetzen.

E1-3

Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakzepten

Unsere Position als Projektentwickler eröffnet uns die Möglichkeit, klimatische Anforderungen an das Gebäude direkt in der Planung zu berücksichtigen – entweder durch unsere eigene Planung (Nyoo Real Estate GmbH) oder gemeinsam mit externen Planungsbüros. Um ein umfassendes Bild möglicher Klimaszenarien zu erhalten, führen wir bei jedem Projekt eine physische Klimarisikoanalyse durch. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Planung und Umsetzung ein. Gebäude, die an klimatische Bedingungen angepasst sind, können nicht nur effizienter genutzt werden, sondern bieten auch eine höhere Widerstandsfähigkeit gegenüber Umwelteinflüssen. Dies erhöht ihre Lebensdauer, reduziert langfristig Kosten und bietet unseren Erwerberinnen und Erwerbern eine höhere Sicherheit und Gewährleistung für die Zukunft.

Im Rahmen unserer Klimaaktivitäten zur Reduzierung der THG-Emissionen verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz, der sowohl die THG-Emissionen aus unserer eigenen Geschäftstätigkeit (Scope 1 und Scope 2) als auch die THG-Emissionen unserer Bauprojekte (Scope 3) umfasst. Diese Themen sind einer der Schwerpunkte unserer operativen IMPACT-Arbeitsgruppen, in denen über 35 Kolleginnen und Kollegen mitarbeiten.

Maßnahmen für unsere eigene Geschäftstätigkeit (Scope 1 und Scope 2)

🔗 GRI 305-1, 305-2

In unseren internen Abläufen setzen wir konkrete Mittel ein, um unsere Klimaaktivitäten konsequent umzusetzen:

- Scope 1 – Dienstwagenflotte: Zur Reduzierung der direkten Emissionen haben wir unsere Dienstwagenordnung überarbeitet. Neue CO₂-Grenzwerte und ergänzende Vorgaben fördern einen umweltbewussten Umgang, zum Beispiel durch die bevorzugte Nutzung emissionsarmer Fahrzeuge und die Förderung alternativer Mobilitätslösungen.
- Scope 2 – Energieverbrauch Büroflächen: Nachhaltigkeit ist ein zentrales Kriterium bei der Neuanmietung von Büroflächen. Eine eigens entwickelte Checkliste gewährleistet, dass alle relevanten Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden, wodurch der Energieverbrauch gesenkt und die Scope-2-THG-Emissionen reduziert werden können.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

- Scope 2 - Energieverbrauch Baustellen: Zur Reduzierung der THG-Emissionen auf den Baustellen hat die Instone Group einen Rahmenvertrag abgeschlossen, der die flächendeckende Versorgung mit Öko-Baustrom sicherstellt. Dadurch wird der Stromverbrauch auf den Baustellen klimafreundlicher gestaltet.

Die THG-Bilanzierung ist in Abschnitt „E1-6“, ≡ Seite 52 ff., detailliert dargestellt.

Maßnahmen für Bauprojekte (Scope 3) [GRI 305-3](#)

Da unsere Bauprojekte den größten Anteil an unseren THG-Emissionen ausmachen, legen wir einen besonderen Schwerpunkt auf die Reduktion der CO₂-Emissionen in der Gebäudeherstellung, in der Nutzungsphase sowie in der Entsorgungsphase. Unser Fokus liegt auf den folgenden Handlungsfeldern:

- THG-Emissionen bei der Rohstoffgewinnung und Herstellung von Baumaterialien: Wir setzen auf emissionsarme Materialien und optimierte Bauweisen, um den ökologischen Fußabdruck in der vorgelagerten Wertschöpfungskette zu minimieren.
- Nachhaltigkeit in der Nutzungsphase: Durch innovative Energiekonzepte senken wir die Emissionen während der Nutzungsphase erheblich. Dabei berücksichtigen wir auch alternative Energiequellen, wie beispielsweise die Nutzung von Abwärme aus Rechenzentren, um den Heizbedarf nachhaltig zu decken. Ziel ist es, sowohl die Effizienz zu steigern als auch den verbleibenden Energiebedarf klimaneutral zu decken.
- THG-Emissionen bei der Herstellung, beim Transport und bei der Entsorgung von Baumaterialien: Zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bei der Entsorgung von Gebäuden können Recycling und Wiederverwendung von Baumaterialien beitragen.

Als Akteur im Neubaubereich hat die Instone Group die Möglichkeit, umweltfreundliche und langlebige Gebäude zu schaffen. Deshalb legen wir großen Wert auf nachhaltiges Planen und Bauen. Wir untersuchen kontinuierlich neue Möglichkeiten und setzen konkrete Maßnahmen um, um sukzessive weitere Optimierungen zu erzielen. In die IMPACT-Arbeitsgruppen sind eine Vielzahl von internen technischen Expertinnen und Experten eingebunden, die die Themen aus verschiedenen Perspektiven intensiv bearbeiten. Dabei beobachten wir auch die Marktentwicklungen genau

und prüfen, welche neuen Technologien und Lösungen umsetzbar sind. Ein Beispiel hierfür ist der Holzbau, den wir als nachhaltige Alternative im Bauwesen weiter erforschen, um die Potenziale für eine klimafreundlichere Bauweise auszuschöpfen. Durch den Einsatz innovativer Bauweisen und nachhaltigerer Materialien können wir CO₂-Emissionen minimieren. Bei jedem Projekt stehen diese Themen im Fokus.

Unser Anspruch ist es, über die CO₂-Emissionsreduzierung hinaus nachhaltige und energieeffiziente Gebäude („Green Buildings“) zu realisieren. In unseren neu gestarteten Projekten streben wir in der Regel die Zertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) an. Dies beinhaltet renommierte Nachhaltigkeitszertifikate wie DGNB, NaWoh oder BiRN. Mit dieser Grundausrichtung stellen wir sicher, dass wir nicht nur CO₂-Emissionen signifikant reduzieren, sondern auch weitere Parameter einer nachhaltigen Bauweise planen und umsetzen. Orientiert am Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und den damit verbundenen Anforderungen wie einem maximalen GWP-Wert (Treibhausgasemissionen im Wohngebäudelebenszyklus QNG-PLUS maximal 24 kg CO₂-Äqu./m² a) und dem Energiestandard (Effizienzhaus 40) analysieren wir CO₂-Einsparpotenziale und entwickeln Konzepte, um die geforderten Richtwerte zu unterschreiten. Wir arbeiten dabei eng mit unseren Vertragspartnern zusammen, um gemeinsam innovative Lösungen für die vielfältigen Anforderungen zu entwickeln. Umweltaspekte wie Klimaschutz, Umweltverschmutzung und Kreislaufwirtschaft werden dabei frühzeitig in den Planungsprämissen berücksichtigt und abgestimmt.

Maßnahmen für Bauprojekte (Energiereduzierung in der Nutzungsphase)

- Reduzierung von Energieverbrauch und -intensität: Bereits in der Planungsphase entwickeln wir standortspezifische Energiekonzepte mit dem Ziel, den Energieverbrauch unserer Gebäude zu minimieren und die Klimabilanz zu verbessern.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Kennzahlen und Ziele

E1-4

Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

☁ TCFD Kennzahlen und Ziele

Um die THG-Emissionen bei der Rohstoffgewinnung und Herstellung von Baumaterialien während der Entwicklung von Gebäuden sowie in der Nutzungsphase zu minimieren und somit den negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, hat die Instone Group verschiedene Ziele definiert, die auf eine nachhaltige Reduktion der Emissionen in allen Phasen des Bauprozesses abzielen.

Im Folgenden werden diese Ziele nur in verkürzter Form beschrieben. Detaillierte quantitative Auswertungen und Analysen befinden sich im Abschnitt „E1-6“, ≡ Seite 52 ff., in dem die Zielerreichung umfassend dokumentiert ist.

Bereits im Geschäftsjahr 2021 hat die Instone Group eine Klimastrategie als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie kommuniziert. Sie umfasste die Veröffentlichung der langfristigen Klimazielsetzung: der Erreichung von Netto-null-Emissionen entlang der Wertschöpfungskette bis 2045. Ebenso legte die Instone Group ein Mittelfristziel zur Reduzierung von Scope-1- und Scope-2-Emissionen um 42 % bis zum Jahr 2030 vor und ließ es von der Science Based Target initiative (SBTi) validieren. Darüber hinaus prüft die Instone Group derzeit die Entwicklung eines mittelfristigen Reduktionsziels für Scope-3-Emissionen, um den Nachhaltigkeitsanspruch des Unternehmens weiter zu stärken. Damit einhergehend werden entsprechende Maßnahmenplanungen vorangetrieben und die Validierung durch die SBTi in den kommenden Jahren forciert.

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

Im Rahmen der Zielerreichung sanken die THG-Emissionen als Summe aus Scope 1 und 2, die 0,6 % der Gesamtemissionen ausmachen, absolut um 62,3 % im Vergleich zum Basisjahr 2020 und bezogen auf die THG-Intensität/m² um 85,4 % im Vergleich zum Basisjahr 2020. Damit hat die Instone Group ihre durch die SBTi überprüfte Zielsetzung für die jährliche Reduktion, die eine Dekarbonisierung im Einklang mit dem 1,5-°C-Pfad vorsieht, im vergangenen Jahr (über)erfüllt, ≡ Abbildung 009. Im Wesentlichen konnten die Verbesserungen bei Scope 2 durch die fortlaufende sukzessive Umstellung der Büros und Baustellen auf Grünstrom erreicht werden. Der fortschreitende Austausch der Firmenwagen gegen effizientere sowie elektrisch angetriebene Modelle erbrachte weitere positive Effekte für die Scope-1-Emissionen. Auch im nächsten Jahr sind Reduzierungspotenziale in den Bereichen Energie sowie Scope-1- und -2-Emissionen möglich. Neben den Scope-3-Emissionen aus der Projektentwicklung gibt es zusätzlich einen Anteil aus den Reise- und Pendeltätigkeiten der Mitarbeitenden, der im Geschäftsjahr 2024 circa 0,1 % der Scope-3-Emissionen ausmachte. Diese stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 6,2 %, was angesichts der gestiegenen Anzahl an Reisen vor allem mit der internen eintägigen Instone Group-Tagung¹ mit Übernachtung zusammenhing. Im Gegensatz dazu sind durch eine geringere Anzahl von Mitarbeitenden auch geringere Emissionen beim Pendeln entstanden. Der Vergleich der Scope-3-Emissionen zeigt einen Anstieg der THG-Intensität um 4,7 % im Vergleich zum Vorjahr (2023). Zwar konnten die absoluten Scope-3-Emissionen im Jahr 2024 reduziert werden, jedoch ging gleichzeitig auch der Umsatz zurück. Da der Rückgang der Emissionen nicht proportional zum Umsatzrückgang war, erhöhte sich die THG-Intensität insgesamt.

¹ Die Instone Group-Tagung spielt eine zentrale Rolle für den sozialen Zusammenhalt innerhalb eines Unternehmens, da sie das Miteinander stärkt und die Zusammenarbeit fördert. Sie bietet zudem eine wertvolle Plattform für den Austausch von Ideen, Erfahrungen und Best Practices. Gleichzeitig dient sie der Weiterbildung der Mitarbeitenden, indem neue Erkenntnisse vermittelt und gemeinsame Ziele erarbeitet werden, was zur langfristigen Entwicklung des Unternehmens beiträgt.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

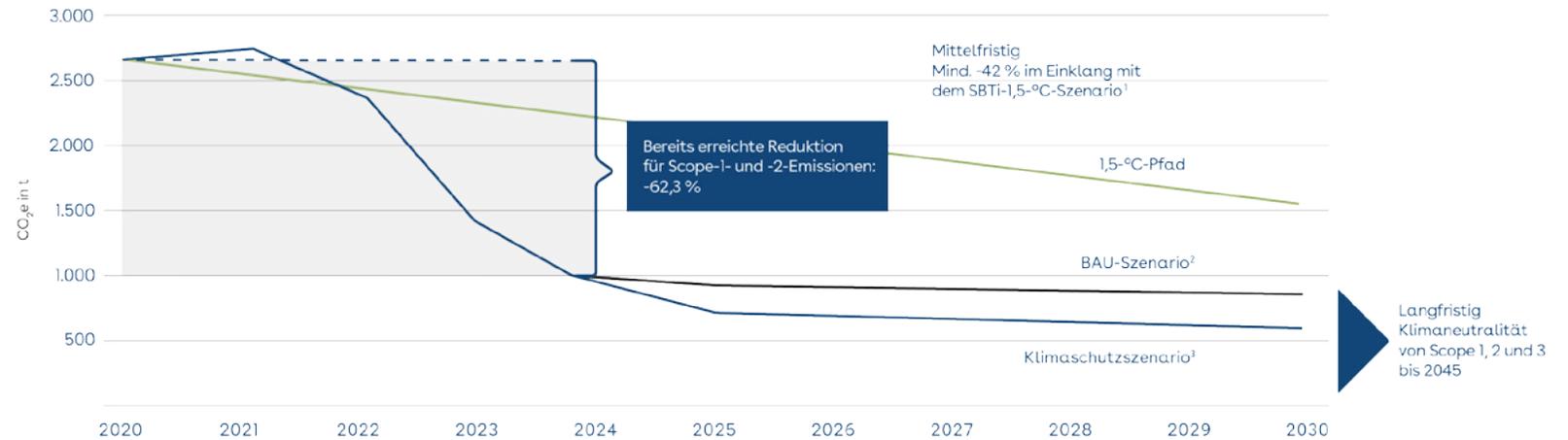
Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Plan versus Ist der Klimazielsetzung

ABBILDUNG 009



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

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

³ Klimaschutzszenario: Diese Berechnung von Scope 2 beruht auf der Annahme, dass die Dekarbonisierung des Energiesektors die Klimaneutralität bis 2045 erreicht (in Anlehnung an Agora et al., 2021).

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

E1-5

Energieverbrauch und Energiemix

🔗 GRI 302, 302-1, 302-2, 302-3

Energieverbrauch und Energiemix

TABELLE 007

	Einheit	2024	2023
Kohle und Kohleprodukte	MWh	0	k. A.
Erdöl und Erdölerzeugnisse	MWh	0	k. A.
Erdgas	MWh	201	k. A.
Andere fossile Quellen	MWh	0	k. A.
Zugekaufter oder erworbener Strom, Wärme, Dampf oder Kälte aus fossilen Quellen	MWh	559	k. A.
Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Quellen	MWh	760	k. A.
Gesamtenergieverbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	5	k. A.
Erneuerbare Energiequellen wie Biomasse, Biokraftstoffe, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.	MWh	0	k. A.
Zugekaufter oder erworbener Strom, Wärme, Dampf und Kälte aus erneuerbaren Quellen	MWh	2.809	k. A.
Selbst erzeugte, nicht brennstoffbezogene Energie aus erneuerbaren Quellen	MWh	0	k. A.
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen	MWh	2.809	k. A.
Gesamtenergieverbrauch	MWh	3.574	5.842
Anteil von Energie aus fossilen Quellen am Gesamtverbrauch	%	21,3	k. A.
Anteil von Energie aus nuklearen Quellen am Gesamtverbrauch	%	0,1	k. A.
Anteil von Energie aus erneuerbaren Quellen am Gesamtverbrauch	%	78,6	k. A.
Nicht-erneuerbare Energieerzeugung	MWh	0	k. A.
Erzeugung von erneuerbarer Energie	MWh	0	k. A.
Energieintensität (Gesamtenergieverbrauch im Verhältnis zum Nettoumsatz)	MWh pro Mio. Euro	6,78	9,48

Die Energieintensität resultiert aus Aktivitäten in einem Bereich mit starken Klimaauswirkungen. Die Instone Group ist im Bereich Baugewerbe/Bau tätig, der gemäß Abschnitt F der Verordnung (EG) 1893/2006 zu den klimaintensiven Sektoren zählt.

Die Energie, die an unseren Bürostandorten, in unseren Showrooms und während des Bauens auf unseren Baustellen verbraucht wird, stammt aus verschiedenen Quellen. Dazu zählen Erdgas, Fernwärme und Netzstrom.

Die Gesamtenergieverbräuche und der Energiemix werden jährlich erfasst und basieren auf den Rechnungsdaten der jeweiligen Energieversorger. In Fällen, in denen die Energiedaten nicht oder nur teilweise vorlagen, wurden Hochrechnungen für das Gesamtjahr auf Grundlage bekannter Datenpunkte oder von Daten aus dem Vorjahr vorgenommen. Manuelle Kontrollen und automatisierte Hochrechnungen stellen dabei sicher, dass die Datenerfassung möglichst umfassend und präzise erfolgt.

Während im vergangenen Jahr lediglich der Gesamtenergieverbrauch sowie die Energieintensität berichtet wurden, erfolgt ab diesem Jahr erstmals eine detaillierte Aufschlüsselung des Energieverbrauchs nach Energieträgern. Im Jahr 2024 konnte der Gesamtenergieverbrauch zudem im Vergleich zum Vorjahr um circa 38,8 % reduziert werden (2023: 5.842 MWh). Auch die Energieintensität ist um circa 28,5 % gesunken (2023: 9,48). Dieser Erfolg ist das Ergebnis gezielter Maßnahmen. Im Rahmen der IMPACT-Arbeitsgruppe ESG Inside wurde im vergangenen Jahr ein Maßnahmenkatalog zur Reduzierung von Energieverbräuchen in den Büroräumen und auf den Baustellen erarbeitet. Dazu wurden unter anderem eine unternehmensinterne Befragung und Interviews geführt, um ein möglichst großes Meinungsbild einzufangen sowie Ideen zu generieren. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die weitere Umsetzung von konkreten Maßnahmen. 🔗 GRI 302-4, 302-5

E1-6

THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

🔗 GRI 305, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5 ☁️ TCFD Kennzahlen und Ziele

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

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

umfassende Abdeckung aller Auswirkungen unserer Aktivitäten gewährleistet. Die von uns verursachten Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) unterteilen wir nach zwei verschiedenen Ansätzen. Zum einen präsentieren wir eine klassische Zuordnung nach Scope 1, 2 und 3 im Sinne des GHG Protocol. In dieser Sichtweise, der Bilanzsicht, werden Emissionen grundsätzlich im Jahr ihrer Entstehung bilanziert. Eine Ausnahme bilden die nachgelagerten Scope-3-Emissionen von verkauften Produkten – sie werden bei Verkauf im Jahr der Übergabe komplett bilanziert. In unserem Fall heißt das, dass die Emissionen der gesamten Nutzungsphase (50 Jahre) und der Rückbau unserer im Geschäftsjahr 2024 fertiggestellten Gebäude im selben Jahr bilanziert werden. Die Lebenszyklussicht, die zweite Darstellungsform, die wir in diesem Bericht zeigen, ordnet sämtliche Emissionen aller im Betrachtungszeitraum fertiggestellten Projekte den entsprechenden Lebenszyklusphasen zu (Herstellung, Nutzung, Entsorgung).

Die Berechnung der Scope-1-Emissionen basiert auf der jährlich vertraglich vereinbarten Laufleistung aller Geschäftswagen, deren Daten vom Flottenmanagement bereitgestellt werden. Dabei erfolgt eine Hochrechnung, die alle zum Stichtag 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres im Fuhrpark befindlichen Fahrzeuge einbezieht.

Die Scope-2-Emissionen beinhalten den Strom- und Wärmeverbrauch der Büros und Niederlassungen sowie den für die Baustellen benötigten Baustrom. Eine detaillierte Beschreibung der Methodik zur Berechnung dieser Verbräuche ist in „E1-5“, ≡ Seite 52, zu finden.

Sowohl die Berechnungen der Scope-1-Emissionen als auch der Scope-2-Emissionen basieren auf den öffentlich zugänglichen Emissionsfaktoren des Umweltbundesamts.

In Bezug auf unsere Scope-3-Emissionen, die 99,4 % der Gesamtemissionen ausmachen, wurde die Berechnungsmethode im Gegensatz zu den vergangenen Jahren spezifiziert. Die Scope-3-Treibhausgasbilanzierung nach dem GHG Protocol erfasst die vor- und nachgelagerten Emissionen, die während des gesamten Lebenszyklus der von der Instone Group entwickelten Wohngebäude entstehen. Darunter fallen Emissionen, die bei der Herstellung von Materialien, während der Nutzung der Gebäude und in der Entsorgungsphase entstehen. Da Planung und Bau von externen Unternehmen durchgeführt werden und die Instone Group keinen direkten Einfluss auf die Materialverwendung hat, erfolgt die Bilanzierung durch eine Schätzung des Materialeinsatzes über die Bauzeit.

Zur Bilanzierung wird ein prototypischer Verlauf eines unserer Projekte definiert, der zeitliche Bauphasen, Gewerke und ihre Aktivitätsdauer sowie die zugehörigen angefallenen Kosten als Parameter berücksichtigt. Dann werden den Gewerken die Herstellungsemissionen der jeweiligen Gewerke zugeordnet (zum Beispiel Beton zu Rohbau) und den anteiligen Kosten gegenübergestellt. Damit können die Herstellungsemissionen proportional zum Projektfortschritt (bezogen auf die Baukosten) zugeordnet werden; zum Beispiel fallen bis circa 60 % der Fertigstellung bereits circa 90 % der Emissionen an.

Mit diesem entwickelten Prototyp können jedem kostenmäßigen Projektfortschritt unabhängig von Kosten und Projektlaufzeit anteilige Herstellungsemissionen zugeordnet werden.

Annahmen:

- Ab 98 % Fertigstellungsstand gilt ein Bauprojekt als abgeschlossen.
- Projekte werden ab Baubeginn in die Bilanzierung einbezogen; Vermietungs- und Erschließungsprojekte bleiben außen vor.

Benötigte Ausgangswerte:

- CO₂-Emissionen aus der Herstellungsphase (A1-A3), Nutzungsphase (B4, B6) und Entsorgungsphase (C3, C4)
- Fertigstellungsstand, berechnet aus dem Verhältnis von Ist-Kosten zu Plan-Kosten

Bilanzierungsschritte:

- Der Fertigstellungsstand der Projekte wird zum Stichtag (zum Beispiel 31. Dezember) überprüft.
- Für abgeschlossene Projekte werden auch die nachgelagerten Emissionen bilanziert (Emissionen aus Nutzungsphase B4, B6 und Entsorgungsphase).

Die Methode ermöglicht eine konsistente, standardisierte Berechnung der Emissionen und ist flexibel auf verschiedene Projektbedingungen anwendbar.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

TABELLE 008

	Einheit	2024	2023	Ziel (falls anwendbar)
THG-Emissionen				
Absoluter Wert der Scope-1-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e	717	855	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045
Absoluter Wert der Reduktion der Scope-1-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e	-138	k. A.	
Intensitätswert der Scope-1-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e pro Mio. Euro	1,36	1,39	
Intensitätswert der Reduktion der Scope-1-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e pro Mio. Euro	-0,03	k. A.	
Scope-2-THG-Emissionen Strom	tCO ₂ e	87	364	
Scope-2-THG-Emissionen Wärme	tCO ₂ e	198	219	
Absoluter Wert der Scope-2-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e	285	582	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045
Absoluter Wert der marktbasieren Reduktion der Scope-2-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e	-298	k. A.	
Intensitätswert der Scope-2-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e pro Mio. Euro	0,54	0,95	
Intensitätswert der Reduktion der Scope-2-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e pro Mio. Euro	-0,41	k. A.	
Absoluter Wert der Scope-1- und -2-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e	1.001	1.437	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045
Prozentsatz der marktbasieren Reduktion der Scope-1- und -2-Treibhausgasemissionen (bezogen auf die Emissionen des Basisjahres SBTi)	Prozent	62,3	46,1	Mind. -42 % bis 2030 (1.546 tCO ₂ e; Basisjahr 2020) im Einklang mit dem 1,5-°C-Erderwärmungspfad der Internationalen Energieagentur (IEA)
Scope-3-Treibhausgasemissionen – vorgelagerte Wertschöpfungskette	tCO ₂ e	27.400	65.126	
6 Geschäftsreisen	tCO ₂ e	87	48	
7 Pendeln	tCO ₂ e	108	135	
13 Vermietete Immobilien vor Projektstart	tCO ₂ e	796	1.138	
2 Gebäude im Bau – Herstellungsphase	tCO ₂ e	25.577	62.985	
2 Fertiggestellte Gebäude – Herstellungsphase	tCO ₂ e	832	820	
Scope-3-Treibhausgasemissionen – nachgelagerte Wertschöpfungskette	tCO ₂ e	149.773	132.531	
11 Fertiggestellte Gebäude – Nutzungsphase	tCO ₂ e	145.292	128.065	
12 Fertiggestellte Gebäude – Entsorgungsphase	tCO ₂ e	4.480	4.465	
Absoluter Wert der Scope-3-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e	177.172	197.657	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045
Absoluter Wert der Reduktion der Scope-3-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e	-20.485	k. A.	
Intensitätswert der Scope-3-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e pro Mio. Euro	336,06	320,87	
Intensitätswert der Reduktion der Scope-3-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e pro Mio. Euro	15,19	k. A.	
Absoluter Wert der Scope-1- bis -3-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e	178.174	199.094	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045
Absoluter Wert der Reduktion der Scope-1- bis -3-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e	-20.920	k. A.	
Intensitätswert der Scope-1- bis -3-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e pro Mio. Euro	337,96	323,21	
Intensitätswert der Reduktion der Scope-1- bis -3-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e pro Mio. Euro	14,76	k. A.	

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

E1-7

Entnahme von Treibhausgasen und Projekte zur Verringerung von Treibhausgasen, finanziert über CO₂-Zertifikate

Die Instone Group führt keine Projekte zum Abbau oder zur Verringerung von Treibhausgasen durch, die über CO₂-Zertifikate finanziert werden.

E1-8

Interne CO₂-Bepreisung

Die Instone Group führt keine interne CO₂-Bepreisung durch, da andere Konzepte verfolgt werden, um die Klimaneutralität zu erreichen, [Seite 47 f.](#)

E1-9

Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen

🔗 GRI 201-2 🔗 TCFD Governance, Strategie, Risikomanagement, Kennzahlen und Ziele

Im Rahmen der Klimastrategie wurde die Analyse von transitorischen Risiken und Chancen unter Betrachtung von zwei 1,5-°C-Szenarien und einem 2,6-°C-Szenario im Berichtsjahr aktualisiert. Die Analyse der transitorischen Klimarisiken wurde im vergangenen Jahr mit aktuellen Materialpreisen und Emissionsfaktoren überarbeitet. Die quantitativen Berechnungen zeigen auch in diesem Fall spezifische Ergebnisse in Bezug auf Kosten, Umsatz und Profitabilität. Diese wurden unter Berücksichtigung von Marktveränderungen, Regulierung und Energiepreisentwicklungen berechnet. Die verwendete Quelle der Szenarien, das Network for Greening the Financial System (NGFS), wurde – wo notwendig – durch aktuelle Materialpreise, makroökonomische Daten sowie interne Informationen ergänzt (detaillierte Beschreibung der Szenarien und des Vorgehens im GB 2022).

An den folgenden Ergebnissen sind im Vergleich zum Vorjahr keine erheblichen Änderungen aufgetreten. Über alle Szenarien hinweg sind deutlich stärkere Energie- und Emissionskostensteigerungen von 2023 bis 2030 gegenüber 2030 bis 2050 zu beobachten. Im 1,5-°C-Szenario ist dies vor allem auf den Übergang des Energiesektors zu einem höheren Anteil erneuerbarer Energien und einen schnelleren Ausstieg aus fossilen Brennstoffen, einschließlich Gas, zurückzuführen, die sich in einem entsprechend steilen Anstieg der Energiepreise niederschlagen. Ab 2030 stabilisieren sich vor allem die Energiepreise, während der CO₂-Preis in geringerem Maße weiter steigt.

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

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

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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

TABELLE 009

Treiber	Betroffene KPI	Net-Zero 2050 (1,5 °C) - Instone Group		Net-Zero 2050 (1,5 °C) - Alle Industriesektoren		NDC (2,6 °C)	
		2030	2050	2030	2050	2030	2050
Kosten		Kostensteigerung					
Baustelleneinrichtung	Transportpreis	Gering	Gering	Gering	Mittel	Gering	Gering
Baugrube und Gründung	Betonpreis	Hoch	Mittel	Hoch	Nicht vorhanden	Hoch	Gering
Rohbauarbeiten	Betonpreis, Stahlpreis, Kalksandsteinpreis, Holzpreis, Mauerwerkpreis, Ziegelpreis	Hoch	Hoch	Hoch	Nicht vorhanden	Hoch	Gering
Dämmung	Dämmstoffpreis	Mittel	Gering	Mittel	Nicht vorhanden	Mittel	Gering
Fenster	Glaspreis	Gering	Gering	Gering	Gering	Gering	Gering
Sanitärtechnik und Accessoires	Keramikpreis	Mittel	Gering	Gering	Nicht vorhanden	Gering	Gering
Heizungstechnik	Stahlpreis, Kunststoffpreis	Mittel	Gering	Mittel	Nicht vorhanden	Mittel	Gering

Auf der Kostenseite wurden mithilfe der Szenarioannahmen Preisentwicklungen für Materialien, die für das Geschäftsmodell der Instone Group relevant sind, errechnet. Die wichtigsten Materialien wurden auf Basis einer Übersicht der Baukosten nach Gewerken identifiziert und zugeordnet. Die analysierten Materialien umfassen insgesamt einen Anteil von 70 % der Baukosten, während der Rest jeweils unter der Materialitätsgrenze von 5 % liegt. Der Kostenanteil je Gewerk an den Gesamtkosten wurde im Berichtsjahr überprüft. Trotz teilweise veränderter Materialpreise ergaben sich dabei keine signifikanten Änderungen. Lediglich aufgrund von Verschiebungen der Kostenanteile der Gewerke haben sich Risikoeinstufungen in wenigen Fällen verändert.

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

Die steigenden Preise im Rahmen des anhaltend hohen Energiepreisniveaus und der damit einhergehenden beschleunigten Transformation zu erneuerbaren Energien sind auch der ausschlaggebende Grund für die sehr

ähnliche Kostensteigerung bis 2030 im 2,6-°C-Szenario. Die geringeren Kostensteigerungen bis 2050 des Szenarios sind dagegen darin begründet, dass im 2,6-°C-Szenario nach 2030 weniger restriktive Emissions- und Energievorgaben angenommen werden und damit eine geringere Preissteigerung bei CO₂ und Energie zu beobachten ist.

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

TABELLE 010

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

Das am stärksten von Transitionsrisiken betroffene Gewerk sind Rohbauarbeiten. Dies liegt zum einen an der überwiegenden Verwendung von Materialien mit hohen Emissions- und Energieintensitäten wie Stahl und Beton und zum anderen an dem hohen Anteil an den gesamten Baukosten, der etwa 34 % beträgt.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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

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

Die aktuelle Subventionslage birgt nur ein geringes Risiko, da auslaufende Zuschüsse für fertiggestellte Projekte lediglich einen kleinen einstelligen Prozentsatz der Umsatzerlöse ausmachen. Aktuell konzentrieren sich die bestehenden Förderprogramme wie das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ hauptsächlich darauf, Erwerberinnen und Erwerber zu unterstützen, während Anreize für Investoren oder Entwickler weniger priorisiert werden.

Ein geringes Risiko wurde einer sinkenden Möglichkeit zur Kostenweitergabe zugeordnet. Es lässt sich derzeit nicht voraussagen, wie sich dieser Sachverhalt weiterentwickeln wird. Er ist jedoch ein nicht zu vernachlässigender Faktor, um zu beurteilen, ob sich die prognostizierten Kostenanstiege in den Herstellungskosten der Gebäude zu einem Risiko für die Instone Group entwickeln könnten. Die Instone Group wird diese Entwicklung regelmäßig überprüfen, um frühzeitig Maßnahmen zu entwickeln.

Seit 2022 erfolgt die physische Klimaszenarioanalyse über die Munich Re Climate Risk Assessment Suite, wobei drei Szenarien mit einer Bandbreite von < 2 °C, 3 °C und > 4 °C abgebildet werden. Prozessual wird seit Mitte 2022 jedes Projektgrundstück des Portfolios auf potenzielle physische Risiken überprüft. Die Verantwortung für den Analyseprozess hinsichtlich der physischen Klimaszenarioanalyse liegt beim Akquisiteur beziehungsweise bei der Akquisiteurin. Die Ergebnisse der Analyse können somit in die

Ankaufentscheidung einfließen sowie in planerischen und baulichen Anpassungen berücksichtigt werden.

Die Analyse der physischen Klimarisiken wurde auch im Geschäftsjahr 2024 mithilfe des Einsatzes der MunichRe Climate Risk Assessment Suite durchgeführt. Alle im Bau und im Kalenderjahr abgeschlossenen Projekte des Portfolios wurden analysiert.

Hohe Risiken sind bei vier Projekten an vier unterschiedlichen Standorten zu erwarten. Baden-Württemberg, Bayern Nord, Hamburg und Nordrhein-Westfalen weisen jeweils ein Projekt mit erhöhtem Risiko auf. Insbesondere in Hamburg und in Bayern Nord muss mit Überflutungs- und Tornadorisiken gerechnet werden. Die Standorte in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen weisen ein erhöhtes Risiko hinsichtlich Hagel und Tornado auf. Von 16 erfassten Projekten weisen vier Projekte (25 %) ein hohes Risiko für mindestens zwei Gefahren auf. Entsprechende Minderungsmaßnahmen wurden in der Planung berücksichtigt.

Im Jahr 2024 wurden bereits erfolgreich Maßnahmen umgesetzt. Beispiele hierfür sind eine robuste Bauweise entsprechend statischen Anforderungen zur Erhöhung der Widerstandsfähigkeit gegenüber Tornados, der Verzicht auf den Einbau von Glasdächern und Glasoberlichtern zum Schutz vor Hagel sowie die Aufschüttung des Grundstücks zur Vorsorge gegen Überschwemmungen. In den kommenden Jahren werden fortlaufend zusätzliche Maßnahmen zur Bewältigung hoher Risiken im Zusammenhang mit bestimmten physischen Gefahren überprüft und umgesetzt.

Zusammenfassend nutzt die Instone Group die Methodik der Klimaszenarioanalyse auf Projektebene, um proaktives Transitionsmanagement zu betreiben und bei hohen Risiken rechtzeitig zielgerichtete Maßnahmen entwickeln zu können. Aus heutiger Sicht der Analyse ist das Geschäftsmodell der Instone Group jedoch resilient gegenüber Klimarisiken.

Um die langfristige Resilienz unserer Gebäude zu gewährleisten, wird die bestehende Analyse im Geschäftsjahr 2025 weiter ausgebaut. Dabei wird besonders auf den Kontext der Planung und die spezifischen Risiken eingegangen, die sich aus zukünftigen physischen Gefahren ergeben. Ein zentraler Bestandteil dieser erweiterten Analyse ist die Vulnerabilitätsbewertung, die es uns ermöglicht, eine standort-beziehungsweise projektspezifische Beurteilung vorzunehmen.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

ESRS E4

Biologische Vielfalt und Ökosysteme

Wesentliche Themen:

- Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlusts
- Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen

GRI 304, 304-2, 304-3, 304-4 TCFD Strategie

Biologische Vielfalt und Ökosysteme

TABELLE 011

	Auswirkung (positiv/negativ)	Risiko/Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont		
			Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlusts								
	Lebensraumveränderungen durch Bautätigkeiten Bautätigkeiten können zur Zerstörung, Verschlechterung und Fragmentierung von Lebensräumen führen, was einen Verlust an biologischer Vielfalt und Naturkapital auf den Bauflächen und in den umliegenden Gebieten zur Folge hat.	Negativ	●			●	●	●
Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen								
E4	Lebensraumveränderungen durch Rohstoffgewinnung Die Rohstoffgewinnung anlässlich der Herstellung von Baumaterialien und Flächenversiegelung der Bautätigkeit führen zu Veränderungen von Lebensräumen und der natürlichen Umwelt.	Negativ	●			●		
	Finanzielle Risiken durch Verknappung von Ressourcen Die Bautätigkeit ist abhängig von natürlichen Ressourcen und Dienstleistungen wie zum Beispiel Sand, Holz, und Eisenerz. Eine Verknappung dieser Ressourcen bedeutet finanzielle Risiken durch erhöhte Kosten, die weitergegeben werden können.	Risiko	●					●
	Finanzielle Risiken durch Gefährdung von Flora und Fauna Das Grundstück kann aufgrund der Gefährdung von Flora und Fauna nicht wie geplant bebaut werden. Dadurch entstehen Kosten, beispielsweise durch weitere Gutachten oder Anforderungen seitens der Regulatorik.	Risiko	●	●		●	●	●

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Strategie

ESRS 2 SBM 3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

☁ TCFD Strategie

🔗 TNFD Governance C, Strategie A, B, C, D, Risiko und Impact Management A(ii)

Die Instone Group hat die zunehmende Bedeutung des Themas Biodiversität erkannt und ist bereits ein Early Adopter der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD). Dies zeigt sich auch in der proaktiven Umsetzung neuer regulatorischer Vorgaben wie den Offenlegungspflichten der CSRD und den damit verbundenen ESRS, die Unternehmen dazu verpflichten, Biodiversität und Ökosysteme gemäß ESRS E4 zu berücksichtigen. Besonders für von der TNFD als „Priority Sector“ identifizierte Branchen, wie das Bauwesen und die Baustoffindustrie, sind diese Anforderungen von zentraler Bedeutung. Die Instone Group stellt sich diesen Herausforderungen und integriert Biodiversitätsaspekte systematisch in seine Geschäftsprozesse, um den langfristigen Erhalt natürlicher Ressourcen zu unterstützen und den regulatorischen Anforderungen gerecht zu werden.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurde das Thema Biodiversität als doppelt wesentlich eingestuft. Diese Einschätzung unterstreicht die zentrale Bedeutung für unsere Unternehmensstrategie und die Notwendigkeit, gezielte Maßnahmen zur Förderung und Erhaltung der biologischen Vielfalt umzusetzen.

In unserer Nachhaltigkeitsstrategie analysieren wir kontinuierlich die Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Biodiversität und Ökosysteme. Im Folgenden werden die Treiber für die Identifizierung, Bewertung und Steuerung wesentlicher Themen im Rahmen des Impact-Risk-Opportunity-Ansatzes (IRO) erläutert.

- Bautätigkeiten können erhebliche Auswirkungen auf natürliche Lebensräume haben, da sie zur Zerstörung, Verschlechterung und Fragmentierung dieser Gebiete führen. Solche Eingriffe tragen wesentlich zum Verlust biologischer Vielfalt bei und beeinträchtigen das Naturkapital sowohl auf den betroffenen Bauflächen als auch in den angrenzenden Gebieten. Diese Veränderungen können langfristig die ökologischen Funktionen und die Widerstandsfähigkeit der betroffenen Ökosysteme gefährden.

- Darüber hinaus können die Gewinnung von Rohstoffen für die Herstellung von Baumaterialien sowie die mit Bautätigkeiten verbundene Flächenversiegelung Veränderungen in der natürlichen Umwelt nach sich ziehen. Diese Prozesse können die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten beeinflussen und möglicherweise Umweltprobleme wie Bodenerosion, Wasserknappheit und den Verlust von Fruchtbarkeit in den betroffenen Regionen verstärken.
- Die Bautätigkeit hängt stark von natürlichen Ressourcen und Dienstleistungen wie Sand, Holz und Eisenerz ab. Eine Verknappung dieser Rohstoffe kann finanzielle Risiken in Form steigender Kosten verursachen, die möglicherweise weitergegeben werden können.
- Es besteht das Risiko steigender Kosten, falls das Grundstück aufgrund der Gefährdung von Flora und Fauna nicht wie vorgesehen bebaut werden kann. Dieses Risiko ergibt sich insbesondere aus zusätzlichen Ausgaben für notwendige Gutachten, strengere behördliche Auflagen und mögliche Verzögerungen im Bauprozess.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde eine spezifische Due Diligence durchgeführt, um die größten Risiken für die Biodiversität im Rahmen der Geschäftstätigkeit zu identifizieren. Diese Analyse wurde 2023 durch eine Pilotstudie gemäß den Empfehlungen des TNFD erweitert und 2024 aktualisiert. Gleichzeitig wurde überprüft, welche Maßnahmen bereits zum Schutz der Biodiversität ergriffen wurden und ob zusätzlicher Handlungsbedarf besteht. Die bereits umgesetzten sowie die geplanten Maßnahmen und die zugrunde liegenden Konzepte werden im weiteren Verlauf detailliert beschrieben.

E4-1

Übergangsplan und Berücksichtigung von biologischer Vielfalt und Ökosystemen in Strategie und Geschäftsmodell

🔗 TNFD Strategie B

Im vierten Quartal 2024 wurde die IMPACT-Arbeitsgruppe „Biodiversität“ ins Leben gerufen, um sich gezielt mit den Herausforderungen und Chancen im Bereich der Biodiversität auseinanderzusetzen. Die Arbeitsgruppe vereint Expertinnen und Experten aus den Bereichen Projektentwicklung, -koordination und -management, um eine strategische Herangehensweise an das Thema sicherzustellen. In einem ersten Workshop wurden bereits grundlegende Themen erörtert und erste Aufgabenpakete definiert. Im Jahr 2025 folgen weitere Workshops, in denen Termine, Aufgaben und Verantwortlichkeiten konkretisiert werden, um eine nachhaltige und

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

praxisorientierte Integration der Biodiversität in alle relevanten Prozesse voranzutreiben.

Im Jahr 2025 wird die Instone Group untersuchen, wie das Unternehmen Informationen zu Biodiversität und Ökosystemen offenlegt. Zusätzlich wird thematisiert, wie die Resilienz der Unternehmensstrategie und des Geschäftsmodells in Bezug auf biologische Vielfalt und Ökosysteme darzustellen ist. Dabei werden die verpflichtenden Angaben aus einer Belastbarkeitsanalyse detailliert betrachtet.

Im Jahr 2025 werden wir außerdem damit beginnen, einen Übergangsplan zur Ausrichtung der Unternehmensstrategie und des Geschäftsmodells zu entwickeln. Dabei sollen die Visionen des globalen Biodiversitätsrahmens von Kunming-Montreal, der EU-Biodiversitätsstrategie für 2030 sowie die Achtung der planetaren Belastbarkeitsgrenzen – insbesondere im Hinblick auf die Integrität der Biosphäre und den Landsystemwandel – berücksichtigt werden. Dieser unternehmensspezifische Aktionsplan wird perspektivisch mit Zielen und Maßnahmen hinterlegt.

Management von Auswirkungen, Risiken und Chancen

E4-2

Konzepte im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

☁ TCFD Strategie

📄 TNFD Governance C, Strategie B, Risiko und Impact Management B

Die Instone Group verfolgt derzeit die Strategie, potenzielle Projekte bereits vor dem Erwerb auf Biodiversitätsrisiken zu prüfen und dabei die relevanten Vorgaben der EU-Taxonomie konsequent zu berücksichtigen. Zudem umfasst die Strategie eine halbjährliche Überprüfung der Abhängigkeiten, Risiken, Auswirkungen und Chancen im Zusammenhang mit Natur und Biodiversität.

Zur Identifizierung standortbezogener Auswirkungen und Risiken werden im Rahmen der TNFD-Analyse alle Projektstandorte in der Bauphase untersucht, [☰ Abbildung 010](#). Dabei kommt der WWF Biodiversity Risk Filter als Analysetool zum Einsatz, der eine strukturierte Übersicht und Bewertung potenzieller natur- und biodiversitätsbezogener Risiken darstellt. Es wird eine detaillierte Aufschlüsselung der Standorte vorgelegt, die nach den identifizierten Auswirkungen/Risiken und Abhängigkeiten sowie dem ökologischen Zustand der betreffenden Gebiete gegliedert ist.

Die Analyse liefert folgende zentrale Erkenntnisse:

- Auswirkungen mit hohem Risiko: Veränderungen der Landnutzung, Verlust von Baumbestand, Verschmutzung und Beeinträchtigung geschützter Gebiete, Beeinträchtigung lokaler Gemeinschaften
- Abhängigkeiten mit hohem Risiko: Waldproduktivität und mögliche Kritik in der öffentlichen Wahrnehmung
- Reputationsrisiko

Diese Risiken bergen nicht nur ökologische, sondern auch finanzielle Herausforderungen für uns als Unternehmen.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Potenzielle projektbezogene Natur- und Biodiversitätsrisiken (Auszug aus Gesamtauswertung)

ABBILDUNG 010



Auf Grundlage dieser Analyse und der Ergebnisse des WWF Biodiversity Risk Filter sowie den Vorgaben der EU-Taxonomie des DNSH-Kriteriums zum Schutz von Ökosystemen und Biodiversität prüft die IMPACT-Arbeitsgruppe „Biodiversität“ im Geschäftsjahr 2025, ob eine eigene Richtlinie zur Förderung der Biodiversität und Stärkung von Ökosystemen erstellt oder das Thema in eine allgemeine Nachhaltigkeitsrichtlinie integriert wird.

Im Jahr 2025 wird die IMPACT-Arbeitsgruppe „Biodiversität“ zentrale Aspekte in Bezug auf Biodiversitäts- und Ökosystemkonzepte in Anlehnung an branchenübliche Strategien und Leitlinien erarbeiten. Die zu entwickelnden Biodiversitäts- und Ökosystemkonzepte zielen darauf ab, negative Auswirkungen innerhalb der Geschäftsaktivitäten und entlang der Wertschöpfungskette zu vermeiden oder, wo dies nicht möglich ist, zu minimieren. Gleichzeitig werden Strategien zur Wiederherstellung degradierter Ökosysteme sowie zur Förderung der biologischen Vielfalt

entwickelt. So trägt die Instone Group aktiv zur Erhaltung ökologischer und sozialer Ressourcen bei und stärkt die nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens.

Die IMPACT-Arbeitsgruppe „Nachhaltiges Bauen“ hat Leitlinien entwickelt, die den Fokus auf die verantwortungsbewusste Beschaffung von Rohstoffen legen. Dabei wurden konkrete Maßnahmen festgelegt, wie der Verzicht auf Naturstein aus China, um unter anderem potenzielle Umweltbelastungen, Kinderarbeit und lange Transportwege zu minimieren. Gleichzeitig wurde entschieden, Holz ausschließlich aus zertifizierter nachhaltiger Forstwirtschaft zu beziehen, um den Schutz der globalen Waldressourcen und die Biodiversität zu fördern. Diese Maßnahmen unterstreichen das Engagement für eine ressourcenschonende Bauweise, die Unterstützung umweltfreundlicher Lieferketten sowie den Schutz und die Förderung der Biodiversität.

🔗 GRI 204, 408, 408-1

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

E4-3

Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

[TCFD Strategie](#) [TNFD Governance C, Strategie B, C](#)

Aktuell erfolgt vor jedem Grundstückserwerb eine Prüfung in Bezug auf das Vorkommen gefährdeter Arten gemäß den Leitlinien der EU-Taxonomie, wobei insbesondere die EU-LUCAS-Datenbank und die Rote Liste der EU als Grundlage dienen. Darüber hinaus spielt der schonende Umgang mit natürlichen Ressourcen eine zentrale Rolle. Dies umfasst Maßnahmen wie die Minimierung der Flächenversiegelung und den Einsatz umweltfreundlicher Materialien. Diese Überprüfungen werden beispielsweise als Maßnahmen im Übergangspan dienen. Durch die konsequente Berücksichtigung dieser Aspekte kann nicht nur der Schutz von Lebensräumen gefördert, sondern auch der Verlust biologischer Vielfalt wirksam eingedämmt werden.

Die Ergebnisse des TNFD-Piloten bilden die Grundlage für die detaillierte Auseinandersetzung mit den identifizierten Risiken, um Maßnahmen und Prozesse im Rahmen zu entwickeln. Daher arbeitet die IMPACT-Arbeitsgruppe „Biodiversität“ derzeit daran, für jeden vom WWF Biodiversity Risk Filter identifizierten Risikoindikator mit mittlerem oder hohem Risiko gezielte Maßnahmen zu entwickeln, um diese Risiken effektiv zu adressieren. Diese Maßnahmen umfassen gezielte Handlungsoptionen, die darauf abzielen, die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Ökosysteme zu minimieren, potenzielle negative Effekte zu reduzieren und nachhaltige Lösungen zu fördern. Dabei werden sowohl interne als auch externe Perspektiven berücksichtigt, um eine effektive Verminderungsstrategie zu gewährleisten und die langfristige Beeinträchtigung der Natur so gering wie möglich zu halten.

Nachfolgend findet sich eine Auswahl an möglichen Maßnahmen zur Berücksichtigung biodiversitätsfördernder, -reduzierender und -minimierender Ansätze:

- Die Minderungshierarchie findet Anwendung auf die Maßnahmen, beginnend mit Vermeidung über Minimierung, Wiederherstellung/ Rehabilitation bis hin zu Kompensation oder Ausgleich.
- Kompensationsmaßnahmen dienen als Strategie, um letztlich die Biodiversität gezielt zu fördern.

- Aktiv einen frühzeitigen Austausch mit den wichtigsten Beteiligten, wie Landschaftsarchitekturschaffenden, Artenschutzexpertinnen und -experten, Kommunen und weiteren Akteurinnen und Akteuren, fördern.
- Überprüfung, welche alternativen Baumaterialien anstelle natürlicher Ressourcen in Betracht gezogen werden können.
- Zusätzlich wird der Geltungsbereich der Ziele der EU-Taxonomie: Umweltziel 6 bewertet und transparent offengelegt.

Als konkretes Beispiel zur Veranschaulichung im Umgang mit dem TNFD-Piloten wird das Thema „Zustand des Wassers“ herangezogen. Hierbei werden relevante Aspekte, wie die Verwendung wassersparender Technologien in Gebäuden, die Reduzierung des Wasserverbrauchs auf Baustellen sowie die Nutzung von Grau- und Regenwasser, berücksichtigt. Potenzielle Maßnahmen umfassen die Integration der relevanten Taxonomie-Anforderungen in den Planungsprozess. Die Erfassung und das Monitoring der Erfüllung der Taxonomie-Kriterien erfolgt bereits, während der Fortschritt durch die IMPACT-Arbeitsgruppe „Biodiversität“ aggregiert wird. [GRI 303, 303-1, 303-2, 303-3](#)

Kennzahlen und Ziele

E4-4

Ziele im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

[TCFD Kennzahlen und Ziele](#) [TNFD Strategie B, Kennzahlen und Ziele C](#)

Die Instone Group prüft im Geschäftsjahr 2025, welche Ziele im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen entwickelt werden können. Dabei wird untersucht, wie spezifische, messbare und zeitgebundene Zielsetzungen erarbeitet werden können, die die wesentlichen Auswirkungen des Unternehmens auf Biodiversität und Ökosysteme gezielt adressieren. Wir wollen auf dieser Basis klare Handlungsrahmen und Fortschrittsindikatoren definieren, die den Anforderungen der CSRD-Berichterstattung entsprechen und eine transparente Bewertung der Maßnahmen zur Förderung und Erhaltung der Biodiversität ermöglichen.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Im Rahmen der Überprüfung gemäß der EU-Taxonomie für das Geschäftsjahr 2024 konnte bestätigt werden, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die spezifischen Vorgaben zum Schutz von Ökosystemen und Biodiversität festgestellt wurden. Mit Ausnahme eines Projekts erfüllen alle weiteren 42 Projekte vollständig die Anforderungen der EU-Taxonomie (DNSH 6) in Bezug auf den Schutz von Ökosystemen und die Förderung der Biodiversität.

E4-5

Kennzahlen für die Auswirkungen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemveränderungen

[TNFD Strategie C, Kennzahlen und Ziele B](#)

Die Instone Group arbeitet derzeit an der Entwicklung von Kennzahlen, die sich an den Vorgaben der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) orientieren. Diese Kennzahlen berücksichtigen die Anforderungen der EU-Standards zur Offenlegung wesentlicher Unternehmensauswirkungen auf biologische Vielfalt und Ökosysteme. Ziel ist es, ein klares Bild der Unternehmensleistung in diesem Bereich zu schaffen und so zu einer transparenten und nachhaltigen Unternehmensführung beizutragen.

So integrieren wir beispielsweise bereits Gründächer in unsere Projekte, um wichtige Auswirkungsparameter im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemveränderungen zu gestalten. Dadurch fördern wir die Schaffung von Lebensräumen für Arten, die Rückhaltung von Regenwasser und eine nachhaltige Verbesserung des Mikroklimas.

E4-6

Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

[TCFD Strategie](#) [TNFD Strategie B, C, Kennzahlen und Ziele A](#)

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

- Auf der einen Seite ergeben sich finanzielle Risiken und Chancen durch ein aktives Gestalten der Biodiversität auf Projektebene. Zum Beispiel beeinflusst die Erhöhung von Biodiversitätsstandards im Rahmen von Bauvorhaben deren Umsetzungskosten. Insbesondere eine biodiversitätsfreundliche Gestaltung von Dachbegrünungen und anderen Flächen auf dem Baugrundstück führt zu einem Kostenanstieg. Zudem wirkt sich die Entscheidung, entweder mehr Freiflächen als gesetzlich vorgeschrieben einzuplanen und entsprechend zu gestalten oder das Baugrundstück mit möglichst viel Wohnraum zu bebauen, auf die Umsätze der Instone Group aus.
- Auf der anderen Seite entstehen finanzielle Auswirkungen durch Abhängigkeiten von natürlichen Ressourcen. Für diesen Zweck liefert die Analyse mit dem WWF Biodiversity Risk Filter standortgenaue Hinweise. Diese ermöglichen der Instone Group eine stärkere Ausdetaillierung der Auswirkungen von potenziellen Risiken auf das Unternehmen, Entwicklungsprojekte im Speziellen und damit qualitativ auch auf die finanzielle Performance.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

ESRS E5

Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Wesentliche Themen:

- Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung
- Abfälle

☁ TCFD Strategie

Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

TABELLE 012

	Auswirkung (positiv/negativ)	Risiko/Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont		
			Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung								
E5	Ressourcenbedarf bei der Herstellung von Baumaterialien und Bautätigkeiten	Negativ	●			●	●	
	Die Herstellung von Baumaterialien und Bautätigkeiten nutzen sehr große Mengen natürlicher und künstlicher Ressourcen.							
	Finanzielle Risiken durch Verknappung von Baumaterialien	Risiko	●					●
	Die Herstellung von Baumaterialien nutzt sehr große Mengen natürlicher Ressourcen. Eine Verknappung dieser Ressourcen bedeutet finanzielle Risiken durch Kosten, die weitergegeben werden können.							
Abfälle								
	Abfälle durch Bautätigkeiten	Negativ	●			●	●	
	Bei Bautätigkeiten fallen große Mengen an festen Abfällen an.							

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Strategie

ESRS 2 SBM-3

Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

[TCFD Strategie](#)

Der verantwortungsvolle Umgang mit natürlichen und künstlichen Ressourcen gewinnt in der Bau- und Immobilienbranche zunehmend an Bedeutung. Auch die Instone Group ist sich dieser Verantwortung bewusst. Aus diesem Grund sind die effektive Ressourcennutzung und der Übergang zur Kreislaufwirtschaft zentrale Bestandteile der Nachhaltigkeitsstrategie der Instone Group.

Die Bedeutung dieses Themenfelds für die Instone Group wird durch die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse unterstrichen. Diese ergab, dass das Thema Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft doppelt wesentlich ist. Wichtiges Indiz ist dafür nicht zuletzt, dass circa ein Drittel des gesamten THG-Fußabdrucks der Instone Group der Herstellungsphase unserer Objekte zuzuordnen sind.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie setzen wir uns kontinuierlich mit den Auswirkungen, Risiken und Chancen im Bereich Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft auseinander. Im Folgenden werden die Treiber für die Identifizierung, Bewertung und Steuerung wesentlicher Themen im Rahmen des Impact-Risk-Opportunity-Ansatzes (IRO) erläutert.

- Die Herstellung von Baumaterialien und Bautätigkeiten haben einen erheblichen Ressourcenbedarf, da sie sowohl große Mengen an natürlichen als auch an künstlichen Materialien erfordern. Dieser intensive Verbrauch von Ressourcen stellt eine Herausforderung für die Nachhaltigkeit dar, insbesondere angesichts begrenzter natürlicher Rohstoffe und der steigenden Nachfrage nach Baumaterialien.
- Die Herstellung von Baumaterialien nutzt sehr große Mengen natürlicher Ressourcen. Eine Verknappung dieser Ressourcen bedeutet finanzielle Risiken durch Kosten, die weitergegeben werden können.

- Darüber hinaus entstehen im Zuge der Bautätigkeiten erhebliche Mengen an festen Abfällen, etwa durch Bau- und Abbrucharbeiten, Verpackungsmaterialien oder Überschüsse bei der Materialverwendung.
- Diese Abfälle belasten nicht nur die Umwelt, sondern stellen auch eine Herausforderung bei der Entsorgung und dem Recycling dar.

Die Reduktion des Ressourcenverbrauchs und die Minimierung von Bauabfällen bieten jedoch große Potenziale für eine nachhaltigere Bauwirtschaft. Mithilfe von Maßnahmen, wie dem Einsatz ressourcenschonender Technologien, der Wiederverwendung von Materialien und einem effizienten Abfallmanagement kann die Instone Group Umweltauswirkungen deutlich reduzieren. Die entsprechenden Konzepte, Maßnahmen und Ziele werden im Folgenden vorgestellt. [GRI 306, 306-2](#)

Management von Auswirkungen, Risiken und Chancen

E5-1

Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

[TNFD Strategie B, Risiko und Impact Management B](#)

Die Instone Group hat bereits konkrete Ansätze und umsetzbare Maßnahmen entwickelt, um diesem zentralen Anliegen gerecht zu werden. Zudem wird zukünftig geprüft, inwieweit entsprechende Vorgaben in bestehende Richtlinien integriert oder durch zusätzliche Leitlinien ergänzt werden können.

Im Rahmen der unternehmenseigenen Umwelt-Policy bekennt sich die Instone Group ausdrücklich zu nachhaltigem Handeln. Dabei stehen insbesondere ein ressourcenschonender Materialeinsatz im Sinne der Kreislaufwirtschaft, die Entwicklung innovativer Konzepte für ein effizientes Abfall- und Recyclingmanagement sowie die konsequente Umsetzung der Ziele der EU-Taxonomie im Fokus. [GRI 306-1](#)

Die Zuführung des größtmöglichen Anteils an nicht gefährlichem Abfall und Bauschutt zum Recycling oder zur Wiederverwendung gemäß den Bestimmungen des geltenden Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist in Deutschland bereits gegeben. Dennoch wurde diese Thematik sowie die Erbringung der entsprechenden Nachweise in die Zusatzvereinbarung Entsorgung (durch die Abteilung Einkauf) als Anlage zu den Verhandlungsprotokollen/Werkverträgen aufgenommen. [GRI 306-3, 306-4](#)

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

E5-2

Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

🔗 GRI 301 🔄 TCFD Strategie 🏗️ TNFD Strategie B

Wie für die anderen Umweltaspekte hat die Instone Group für dieses Thema in einer Due Diligence analysiert, wo die höchsten Potenziale für die optimale Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft im Rahmen der Geschäftstätigkeit liegen. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wurden insbesondere die folgenden Themen genauer betrachtet und in einem fortlaufenden Prozess weiter vertieft.

- Reduzierung des Materialeinsatzes von CO₂-intensiven Baustoffen (zum Beispiel Beton, Stahl) durch ressourcenoptimierte Konstruktionen
- Steigerung des Anteils von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (zum Beispiel Holz) 🔗 GRI 301-2
- Steigerung des Anteils an recycelten, wiederverwendbaren und wiederverwendeten Baustoffen und Materialien 🔗 GRI 301-2, 301-3

Die besondere Bedeutung dieser Themen für die Instone Group spiegelt sich in den IMPACT-Arbeitsgruppen („Nachhaltiger Bauen“, „Holzhybrid“ und „Cradle-to-Cradle“) wider, die sich intensiv mit Maßnahmen in diesem Bereich beschäftigen. Im Zuge dessen werden Optimierungspotenziale herausgestellt und konkrete Lösungsansätze für die Praxis erarbeitet.

Die IMPACT-Arbeitsgruppe „Nachhaltiger Bauen“ konzentriert sich auf die Bewertung und Einordnung von Baustoffen und Bauprodukten im Hinblick auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte wie CO₂-Reduzierung, Inhaltsstoffe, Lieferketten und Rückbau. Mithilfe einer Bauproduktmatrix wurden die wesentlichen Baustoffe herausgestellt und konkrete Alternativprodukte benannt. Ein Beispiel hierfür ist Recycling-Beton als Alternative zum herkömmlichen Beton. Außerdem werden Lösungen zur Reduzierung des Materialeinsatzes zum Beispiel durch Tragwerksoptimierungen entwickelt sowie Handlungsempfehlungen für das nachhaltige Bauen abgeleitet.

Die IMPACT-Arbeitsgruppe „Holzhybrid“ untersucht im Speziellen, inwieweit eine Reduktion des Embodied Carbon durch Substitution der konstruktiven Bauteile mittels Holzlösungen möglich ist. Sie führte hierzu einen LCA-Variantenvergleich¹ an einem konkreten Beispiel durch, um verschiedene Konstruktionen (Massivbau [Standard], Skelettbau, Holzrahmenwand und vollständiges Tragwerk aus Holz) zu berechnen und anschließend miteinander zu vergleichen. Diese weitere Analyse umfasst nicht nur das Treibhausgaspotenzial und die nicht erneuerbare Primärenergie, sondern beinhaltet auch konkrete Betrachtungen zu Baukosten sowie Potenziale hinsichtlich der seriellen Fertigung, der Wohnfläche und der Bauzeit.

Die neu gegründete IMPACT-Arbeitsgruppe „Cradle-to-Cradle“ (C2C) bei der Instone Group unterstreicht die wachsende Bedeutung, die das Unternehmen dem Thema nachhaltiges und zirkuläres Bauen beimisst. Ihr Ziel ist es, die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft systematisch in Bau- und Unternehmensprozesse zu integrieren und so Gebäude über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg ressourcenschonend zu gestalten. Ein erster Meilenstein der Arbeitsgruppe ist die Durchführung eines Pilotprojekts mit einem Software-Tool, das automatisierte Gebäuderessourcenpässe erstellt sowie die Zirkularität und Trennbarkeit verbauter Materialien bewertet. Die Erkenntnisse werden ausgewertet. Weitere Maßnahmen werden abgeleitet und folgen.

Die Ergebnisse der IMPACT-Arbeitsgruppen werden kontinuierlich gesammelt, analysiert und in die bestehenden Prozesse integriert. Durch eine fortlaufende Überprüfung und Anpassung fließen die gewonnenen Erkenntnisse stetig in die Optimierung der Arbeitsabläufe ein, um eine nachhaltige Verbesserung der Effizienz und Qualität in den Projekten der Instone Group zu gewährleisten. Zusätzlich erfolgt eine stetige Beobachtung der technologischen Fortschritte im Hinblick auf die Anpassung der Baustoffe sowie eine kontinuierliche Überprüfung der Umsetzungsmöglichkeiten, um die Zielsetzung der Klimaneutralität zu erreichen.

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

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Kennzahlen und Ziele

E5-3

Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

☁ TCFD Kennzahlen und Ziele 🔗 TNFD Strategie B

Als Zielsetzung für das Handlungsfeld „Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft“ ist zum einen die Erfüllung der themenspezifischen Taxonomievorgaben¹ bei allen Instone Group-Projekten durch die Einhaltung gesetzlicher Pflichten beschlossen. Zum anderen ist es Ziel, mit dem Einsatz von nachhaltigen Baustoffen sowie der Verminderung des Materialeinsatzes einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Reduzierung zu leisten und diese Zielsetzung in wirtschaftlich tragfähige Lösungen umzusetzen.

E5-4

Ressourcenzuflüsse

🔗 TNFD Kennzahlen und Ziele B

Derzeit optimieren wir unsere Prozesse zur Datenerhebung und werden die Informationen zu den Ressourcenzuflüssen zukünftig berichten.

E5-5

Ressourcenabflüsse

🔗 TNFD Kennzahlen und Ziele B

Derzeit optimieren wir unsere Prozesse zur Datenerhebung und werden in Zukunft auch Informationen zu den Ressourcenabflüssen berichten.

E5-6

Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

🔗 TNFD Strategie B, C, Kennzahlen und Ziele A

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

Die Kosten beziehungsweise Einsparungen, die gegebenenfalls mit einer Umstellung auf recycelte, wiederverwendete und/oder alternative natürliche Baustoffe und Materialien für die Instone Group verbunden sind, lassen sich aktuell noch nicht quantitativ bestimmen. Dies liegt zum einen an der Volatilität der Preise für konventionelle, aber auch natürliche Materialien und Baustoffe, zum anderen daran, dass Produkte aus recycelten, wiederverwendbaren oder natürlichen Rohstoffen, wenn überhaupt, nicht in ausreichender Menge auf dem Markt verfügbar sind. Darüber hinaus fehlt teilweise noch die passende Technologie, zum Beispiel in Bezug auf Zement, um eine effektive Ressourcennutzung sowie den Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft vollständig zu realisieren. Die Instone Group rechnet auf Basis der Erkenntnisse der Studie „Klimaneutrales Deutschland 2045“² frühestens Anfang der 2030er-Jahre damit, zu einem emissionsarmen Produkt Zugang zu haben. In der IMPACT-Arbeitsgruppe „Nachhaltiger Bauen“ werden Entwicklungen kontinuierlich beobachtet und auf Umsetzbarkeit geprüft. Momentan lässt die aktuelle Datenlage keine Erhebung zu.

Ressourcenoptimierte Konstruktionen können dazu beitragen, den Materialeinsatz von CO₂-intensiven Baustoffen zukünftig weiter zu vermindern. Dadurch können Kosten reduziert und zugleich wirtschaftliche Vorteile über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg nachhaltig realisiert werden.

¹ Die Taxonomie-VO gibt für die Wirtschaftsaktivität „Errichtung von Neubau“ (NACE: 41) im Handlungsfeld „Kreislaufwirtschaft“ folgende Do-No-Significant-Harm-(DNSH-)Kriterien vor:
 • Mindestens 70 % des nicht gefährlichen Bauschutts/-mülls und Abbruchs gehen in Wiederverwendung oder Recycling.
 • Beachtung von Best Practices zur Behandlung von gefährlichen Stoffen und Materialtrennung.
 • Die Auslegung der Gebäude und die Bautechnik unterstützen die Kreislaufwirtschaft.
² Prognos; Öko-Institut; Wuppertal-Institut: Klimaneutrales Deutschland 2045. Wie Deutschland seine Klimaziele schon vor 2050 erreichen kann. Langfassung im Auftrag von Stiftung Klimaneutralität, Agora Energiewende und Agora Verkehrswende: AGORA, 2021. – 231/05-S-2021/DE | Version 1.0, Juni 2021.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

EU-Taxonomie

Grundlagen für die Erstellung

Die Berichtspflichten aus Artikel 8 der Taxonomie-Verordnung (Taxonomie-VO) knüpfen an das Bestehen einer Pflicht zur nicht finanziellen Berichterstattung nach der Non-Financial Reporting Directive (NFRD) sowie künftig an die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) an. Für die Instone Group besteht in diesem Berichtsjahr im Hinblick auf die EU-Taxonomie keine Berichtspflicht, es werden jedoch freiwillig die Wirtschaftsaktivitäten gemäß der geltenden Taxonomie-VO offengelegt.

In seinem Anwendungsbereich verpflichtet Artikel 8 Absätze 1 und 2 der Taxonomie-VO Unternehmen zur Offenlegung ihrer taxonomiefähigen und -konformen Umsatzerlöse, CapEx und OpEx. Diese Pflicht wird durch ergänzende Rechtsakte sowohl inhaltlich (delegierter Rechtsakt zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, ergänzender delegierter Rechtsakt zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, ergänzender delegierter Rechtsakt zur Bestimmung nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten der Umweltziele nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme) als auch formell (delegierter Rechtsakt zum Artikel 8 der Taxonomie-VO inklusive entsprechender Anhänge, delegierter Rechtsakt zu Offenlegungspflichten und dessen Änderungen in ergänzenden delegierten Rechtsakten) konkretisiert.

Potenziell taxonomiefähige Umsatzerlöse sowie CapEx und OpEx fallen unter eine festgelegte Wesentlichkeitsgrenze von 3 %. Damit verfolgt die Instone Group die Auslegung, dass Angaben nur dann aufzunehmen sind, wenn sie zum Verständnis des Geschäftsverlaufs, der Lage und der voraussichtlichen Entwicklung erforderlich sind. Dies entspricht der Auslegung des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e. V. (DRSC) in seiner Eingabe an die Europäische Kommission zu verschiedenen Themenstellungen im Zusammenhang mit der Anwendung von Artikel 8 der EU-Taxonomie-VO vom 7. Dezember 2021.

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

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

Um den taxonomiekonformen Umsatz periodengerecht darzustellen und ihn auch in Relation zum gesamten Jahresumsatz stellen und somit eine Aussagekraft entfalten zu können, ist es unabdingbar, Kriterien festzulegen, die auf eine Taxonomie-Konformität auch bereits vor Abschluss des Baus und bei Vereinnahmung der Umsatzerlöse nach der „Revenue recognition over time“-Methode hinweisen. Auch insofern ist die zeitraumbezogene Umsatzrealisierung kongruent zur Taxonomie-Bewertung und unterstellt bereits vor abschließender Prüfung nach Abschluss des Bauvorhabens die vertragsgemäße Erfüllung der Spezifikation.

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

- a) IAS 16 Sachanlagen, § 73, Buchstabe (e), Ziffer (i) und Ziffer (iii)
- b) IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte, § 118, Buchstabe (e), Ziffer (i)

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

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

- e) IAS 41 Landwirtschaft, § 50, Buchstaben (b) und (e)

- f) IFRS 16 Leasingverhältnisse, § 53, Buchstabe (h)

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Unter diese Definition fallen bei der Instone Group lediglich unwesentliche Posten der Bilanz. Dies liegt in der Art des Geschäftsmodells begründet. Immaterielle Vermögenswerte und Leasingvermögen, die nach IAS 38 und IFRS 16 bilanziert werden und somit unter die genannten taxonomiefähigen Kategorien fallen, machen weniger als 1 % der Bilanzsumme der Instone Group aus und sind somit in ihrer Aussagekraft für eine taxonomiefähige beziehungsweise -konforme Berichterstattung über das Geschäftsmodell der Instone Group unter der Wirtschaftsaktivität nach „Neubau“ unwesentlich.

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

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

Das Geschäftsmodell der Instone Group besteht darin, Wohnimmobilien zu entwickeln. Dabei handelt es sich um eine taxonomiefähige Wirtschaftsaktivität „Neubau“, für die entsprechend technische Bewertungskriterien zu den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel und „Do No Significant Harm“-Kriterien vorliegen, um eine mögliche Konformität zu prüfen. Mit der Wirtschaftsaktivität „Neubau“ leistet die Instone Group aktuell einen wesentlichen Beitrag zu (1) Klimaschutz, da 100 % der Projekte auf einen Beitrag zu diesem Umweltziel geprüft werden und Klimaschutz die strategische Priorität im Unternehmen ist. Die Instone Group hat diesen Zusammenhang bei der operativen Prüfung der Projekte festgestellt, da das Umweltziel Klimaschutz über die Technical Screening Criteria direkt anwendbar und für alle Instone Group-Projekte

beeinflussbar ist. Nach einem Review aller weiteren möglichen Umweltziele hat sich die Instone Group entschlossen, weiterhin das Umweltziel „Klimaschutz“ zu fokussieren und unterzieht damit die Wirtschaftsaktivitäten keiner weiteren Prüfung hinsichtlich der weiteren Umweltziele.

Für das Umweltziel (1) Klimaschutz leiten sich als Prüfkriterien die Energieeffizienz (Primärenergiebedarf) des Neubaus (Übererfüllung der nationalen Anforderungen für Nearly Zero Energy Buildings, NZEB, von mindestens 10 %, die in Deutschland im Gebäudeenergiegesetz aus dem Jahr 2021 festgeschrieben wurden) sowie die Prüfung auf Luftdichtheit und thermische Integrität ab. Bei einer Gesamtfläche größer als 5.000 m² werden darüber hinaus die Lebenszyklustreibhausgasemissionen erfasst. Zusätzlich werden die spezifischen DNSH-Kriterien der Umweltziele (2) Anpassung an den Klimawandel, (3) nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, (4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, (5) Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und (6) Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme überprüft.

Die DNSH-Kriterien werden wie folgt geprüft:

- (2) Anpassung an den Klimawandel: Durchführung einer physischen Klimarisikoaanalyse im Hinblick auf eine Gebäudelebenszeit von circa 55 Jahren sowie Fazit der Analyse (Auflistung von Gefahren mit hohem Risiko, Zeitpunkt und Klimaszenario). Für Gebäude mit hohem Risiko: Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen.
- (3) nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen: Wassereffizienz bei gewerblichen Flächen wird nachgewiesen über die Ausschreibung und Produktbeschreibung der Sanitärobjekte. Die weiteren Nachweise werden über wasserrechtliche Bescheide und Angaben der zuständigen Wasserbehörden erbracht.
- (4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft: vertragliche Vereinbarung der Vertragspartner zur Einhaltung von KrWG §14 Absatz 2 mit zusätzlicher Berücksichtigung der Anmerkungen aus der Draft Commission Notice der EU vom 19. Dezember 2022 und Betrachtung der Regelbauteile nach DGNB Tec 1.6.
- (5) Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung: vertragliche Verpflichtung der Vertragspartner zur Vermeidung des Einbaus giftiger Baustoffe und Nachweis über Produktdatenblätter.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Untersuchung der Grundstücke, Erstellung von Bodengutachten sowie Dokumentation gegebenenfalls notwendiger Maßnahmen. [GRI 416, 416-1](#)

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

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

Die Anforderungen der EU-Taxonomie hinsichtlich der Minimum Safeguards und der damit verbundenen Überprüfung

- der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen,
- der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, einschließlich der ILO-Kernarbeitsnormen, sowie
- der Internationalen Menschenrechtskonvention und der dazugehörigen Due Diligence

deckt die Instone Group über ihren generell implementierten Prozess zur Überprüfung von Richtlinien, Arbeits-/Hilfsmitteln und Policies auf Konzernebene ab. Dabei werden unter anderem Einhaltungen zu gesetzlichen Regelungen, Aussagen zum Umgang mit Menschenrechten, zum Beispiel über den Code of Conduct für Mitarbeitende sowie Vertragspartner, Arbeitsschutz, Umwelt, Bekämpfung von Bestechung und Korruption sowie Steuern, zum Beispiel über Unternehmens-Policies, berücksichtigt. Die Überprüfung findet turnusmäßig in Abstimmung zwischen der verantwortlichen Abteilung Recht und den zuständigen Fachabteilungen auf Konzernebene statt und wird, wenn notwendig, auf die Töchter heruntergebrochen.

Kennzahlen und Ziele

Die Instone Group verfolgt das strategische Ziel, alle neuen Projekte hinsichtlich der aktuellen EU-Taxonomie-VO auf das Umweltziel Klimaschutz zu prüfen. Im Geschäftsjahr 2024 konnte eine Quote von 94,7 % (Vorjahr: 90,0 %) der Projektumsätze als taxonomiekonform erreicht werden. Im Jahr 2024 wurden alle umsatzrelevante Projekte beziehungsweise deren Teilprojekte betrachtet. Ebenso konnten 124 der 137 (Vorjahr: 152 von 167) umsatzrelevanten Objekte die Taxonomie-Konformität erreichen. Die Taxonomie-Quote hat sich verbessert, da wir konsequent auf die Einhaltung der Taxonomie-Kriterien achten. Die Sensibilisierung der Organisation für die strategische Relevanz des Themas zeigte hier direkt positive Effekte. Zudem sind nicht taxonomiekonforme Alt-Projekte aus der Berechnung herausgefallen, da sie erfolgreich fertiggestellt wurden. Dies führt zu einer optimierten Quote und unterstreicht unseren kontinuierlichen Fokus auf nachhaltige und taxonomiekonforme Projekte.

Taxonomie-Objekte

TABELLE 013

Umsatzrelevante Objekte in den Jahren 2023 und 2024	2024	2023
Taxonomiefähig	137 Objekte	167 Objekte
Taxonomiekonform	124 Objekte (90,5 %)	152 Objekte (91,0 %)

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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

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

Zur besseren Lesbarkeit finden Sie folgend eine kurze Legende:

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

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

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Umfang der Taxonomie-Fähigkeit und -Konformität je Umweltziel

TABELLE 015

	Umsatzanteile/Gesamtumsatz		OpEx-Anteil/Gesamt/OpEx		CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx	
	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM (Climate Change Mitigation)	94,7 %	4,1 %	0 %	0 %	0 %	0 %
CCA (Climate Change Adaptation)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
WTR (Water)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
CE (Circular Economy)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
PPC (Pollution Prevention and Control)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
BIO (Biodiversity and ecosystems)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Soziales

ESRS S1

Arbeitskräfte des Unternehmens

Wesentliche Themen:

- **Arbeitsbedingungen**
- **Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle**

Arbeitskräfte des Unternehmens

TABELLE 016

	Auswirkung (positiv/negativ)	Risiko/Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont		
			Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
Arbeitsbedingungen								
Arbeitsbedingungen in der eigenen Belegschaft Schlechte Arbeitsbedingungen haben negative Auswirkungen auf die eigene Belegschaft.	Negativ			●		●	●	●
Verstärkung des Fachkräftemangels durch Reputationsschäden Eine schlechte Reputation aufgrund schlechter Arbeitsbedingungen kann den Fachkräftemangel verstärken.		Risiko		●				●
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle								
Gleichbehandlung in der eigenen Belegschaft Ungleichbehandlung innerhalb der eigenen Mitarbeitenden sowie das Fehlen von Chancengleichheit haben negative Auswirkungen auf die eigene Belegschaft.	Negativ			●		●	●	●
Verstärkung Fachkräftemangel durch unzureichende Gleichbehandlung Eine unzureichende Gleichbehandlung von Mitarbeitenden kann zu einer schlechten Reputation führen und somit den Fachkräftemangel verstärken.		Risiko		●				●

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Strategie

ESRS 2 SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie setzen wir uns kontinuierlich mit den Auswirkungen, Risiken und Chancen unserer Arbeitskräfte im Unternehmen auseinander. Dabei richten wir unser Augenmerk insbesondere auf folgende Aspekte:

- Die Arbeitsbedingungen unseres Unternehmens haben einen direkten Einfluss auf das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeitenden. Schlechte Arbeitsbedingungen können nicht nur die Motivation und Zufriedenheit mindern, sondern auch langfristig die Produktivität und das Betriebsklima negativ beeinflussen.
- Schlechte Arbeitsbedingungen wirken sich nicht nur negativ auf die eigene Belegschaft aus, sondern können auch die Unternehmensreputation beeinträchtigen und somit ein Risiko für die Personalgewinnung der Instone Group darstellen. Dies könnte dazu führen, dass sich weniger qualifizierte Fachkräfte für eine Anstellung interessieren, was den bestehenden Fachkräftemangel weiter verschärfen würde. Infolgedessen würde es schwieriger, Schlüsselpositionen zeitnah zu besetzen, wodurch strategische Herausforderungen entstünden. Zudem kann eine unzureichende Verfügbarkeit qualifizierter Mitarbeitender den Wissenstransfer im Unternehmen beeinträchtigen und die langfristige Wettbewerbsfähigkeit gefährden.
- Die Ungleichbehandlung innerhalb der eigenen Mitarbeitenden sowie das Fehlen von Chancengleichheit können erhebliche negative Folgen für die eigene Belegschaft haben. Diese Faktoren können nicht nur zu einer Verschlechterung des Betriebsklimas und einer geringeren Mitarbeitermotivation führen, sondern auch das Vertrauen in das Unternehmen nachhaltig schädigen.

- Eine unzureichende Gleichbehandlung von Mitarbeitenden kann das Unternehmensimage erheblich schädigen, was wiederum zu einer negativen öffentlichen Wahrnehmung führt. Dies könnte potenzielle Fachkräfte abschrecken und die Attraktivität des Unternehmens auf dem Arbeitsmarkt verringern. Langfristig besteht das Risiko, dass das Unternehmen Schwierigkeiten hat, talentierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, was den bereits bestehenden Fachkräftemangel weiter verschärfen kann.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

S1-1

Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

Um negative Auswirkungen auf die eigene Belegschaft und die damit einhergehenden Risiken für die Instone Group zu minimieren, hat sich die Instone Group zu den Prinzipien der Charta der Vielfalt sowie dem Bekenntnis zur Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte und den internationalen Arbeitsstandards der International Labour Organization (ILO) verpflichtet. Ferner werden die Mitarbeitenden zu Beginn ihres Arbeitsverhältnisses umfassend über den Code of Conduct der Instone Group SE informiert. Dieser Verhaltenskodex legt die grundlegenden Werte und Standards fest, die das Handeln eines jeden Mitarbeitenden bei der Instone Group prägen.

Des Weiteren dient dieser als Leitfaden für ethisches Verhalten und verantwortungsvolle Entscheidungen im Arbeitsalltag. Für diesen Kodex ist die Abteilung Recht zuständig. Weitere Details sind unter „G1-1“, [Seite 95 ff.](#), aufgeführt. Durch diesen Leitfaden werden negative Auswirkungen reduziert, indem angenehme und respektvolle Arbeitsbedingungen geschaffen werden, die das Wohlbefinden der Mitarbeitenden fördern. Der Leitfaden trägt dazu bei, ein positives Arbeitsumfeld zu stärken, das sowohl die Zufriedenheit als auch die Effizienz der Mitarbeitenden steigert. Dies trägt zur langfristigen Mitarbeiterbindung und einer hohen Arbeitsqualität bei.

Die Instone Group hat zudem mehrere Erklärungen (zum Beispiel Anti-Diskriminierungserklärung, Erklärung zur Achtung der Menschenrechte, Diversität und Vereinigungsfreiheit) erstellt und auf ihrer Website veröffentlicht. [GRI 405, 406, 407, 408](#)

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Diese ergänzen die bestehenden Richtlinien, thematisieren zentrale Aspekte der Unternehmenspolitik und -kultur und dienen gleichzeitig als interne Arbeitsanweisungen. Weitere Details sind unter „G1-1“, ≡ Seite 95 ff., aufgeführt.

Im Geschäftsjahr 2025 wird die Personalabteilung ein Konzept entwickeln, das die Berücksichtigung von Chancengleichheit in verschiedenen Bereichen fördert. Ziel ist es, Ansätze zu finden, die gleiche Chancen für alle Mitarbeitenden unterstützen und eine faire Behandlung im Unternehmen begünstigen.

S1-2

Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretenden in Bezug auf Auswirkungen

Die Instone Group fördert aktiv den Austausch mit ihren Mitarbeitenden und setzt dabei verschiedene Kommunikationsformate ein. Dadurch haben die Mitarbeitenden die Möglichkeit, direkt mit dem Management in den Dialog zu treten. Unternehmensentscheidungen, Werte, Neuerungen und Entwicklungen werden frühzeitig kommuniziert, was das Engagement der Mitarbeitenden stärkt und sie ermutigt, sich aktiv in die Unternehmensgeschehnisse einzubringen.

Zu den wesentlichen Kommunikationsformaten gehören der einmal im Quartal stattfindende Live-Stream mit dem Vorstand „Instone im Dialog“, die jährliche Befragung der Mitarbeitenden sowie Betriebsversammlungen. Der Live-Stream mit dem Vorstand ermöglicht einen Dialog, bei dem Mitarbeitende im Voraus Fragen einreichen können, die während des Live-Streams vom Vorstand beantwortet werden. Alternativ können Fragen auch direkt im Live-Stream gestellt werden. Die jährliche Befragung der Mitarbeitenden dient dazu, die Meinungen und Bedürfnisse der Mitarbeitenden zu erfassen. Die Betriebsversammlungen bieten eine Plattform, um den Mitarbeitenden wichtige Informationen über Unternehmensentwicklungen und strategische Ziele zu vermitteln. Durch die Einbeziehung von Arbeitnehmervertretenden wird sichergestellt, dass die Perspektiven aller Mitarbeitenden gehört werden und ihre Interessen vertreten sind.

Die Einbeziehung der Mitarbeitenden ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie und wird durch die genannten Kommunikationsverfahren unterstützt, die eine transparente

Kommunikation auf unterschiedlichsten Ebenen gewährleisten. Diese Verfahren tragen dazu bei, eine offene und faire Arbeitsumgebung zu schaffen, in der alle Mitarbeitenden die gleichen Möglichkeiten zur Entfaltung ihrer Potenziale erhalten. Durch eine transparente Kommunikation fördern wir gute Arbeitsbedingungen und Chancengleichheit. Damit wirken wir negativen Auswirkungen auf die Belegschaft entgegen und minimieren zugleich Risiken für die Instone Group.

S1-3

Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können

Durch eine transparente Kommunikation fördern wir gute Arbeitsbedingungen und Chancengleichheit. Damit wirken wir negativen Auswirkungen auf die Belegschaft entgegen und minimieren zugleich Risiken für die Instone Group. Um diese Kommunikation zu unterstützen, können sowohl Mitarbeitende als auch externe Personen über einen geschützten Kanal auf mögliche Unzulänglichkeiten oder Probleme aufmerksam machen. Mitarbeitende können das Meldetool im Bereich „Compliance“ im Intranet nutzen, um ihre Anliegen zu melden. Alle Meldungen werden über die sicheren EQS-Server an die zuständigen Ansprechpartner weitergeleitet, wobei die Anonymität der Meldenden gewahrt bleibt.

Das Hinweisgebersystem ist ein wichtiges Instrument zur Identifikation und Behebung negativer Auswirkungen im Unternehmen. Es ermöglicht allen Mitarbeitenden, anonym und gleichberechtigt Bedenken zu äußern, und trägt somit zur Förderung fairer Arbeitsbedingungen bei. Durch dieses Verfahren wird eine vertrauliche und geschützte Möglichkeit geschaffen, Missstände zu melden, wodurch ein positives und sicheres Arbeitsumfeld unterstützt wird. Das detaillierte Verfahren des Hinweisgebersystems kann in der „Erklärung zur Unternehmensführung“ auf ≡ Seite 152 ff. nachgelesen werden.

Weiterhin hält sich die Instone Group an die arbeitsrechtlichen Rahmenparameter beispielsweise unter Einhaltung des Arbeitsschutzes oder des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG). Die Instone Group verpflichtet sich, alle Bewerberinnen und Bewerber sowie Mitarbeitenden unabhängig von Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, körperlichen Eigenschaften, ethnischer Zugehörigkeit, Nationalität, Religion, Weltanschauung oder anderen Merkmalen gleich zu behandeln.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

SI-4

Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

Die Instone Group setzt sich aktiv dafür ein, negative Auswirkungen auf die eigenen Arbeitskräfte zu verhindern oder zu mindern. Bereits vor Eintritt erhalten die Mitarbeitenden den Code of Conduct und machen sich mit den Regularien der Instone Group vertraut. Zu Beginn ihres Arbeitsverhältnisses erhalten die Mitarbeitenden ein individuelles Onboarding durch ihre Führungskraft.

Maßnahmen zur Verbesserung von schlechten Arbeitsbedingungen sind entscheidend, um ein gesundes und produktives Arbeitsumfeld zu schaffen, das das Wohlbefinden der Mitarbeitenden fördert und gleichzeitig die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sichert.

Die zunehmende Digitalisierung von Arbeitsprozessen ermöglicht eine flexiblere Gestaltung der Arbeitsumgebung und unterstützt somit eine bessere Work-Life-Balance. Als Arbeitgeber bietet die Instone Group ihren Mitarbeitenden die Möglichkeit, an zwei Tagen pro Woche mobil zu arbeiten. Eine bestehende Betriebsvereinbarung regelt die Rahmenbedingungen des mobilen Arbeitens, schützt betriebliche Abläufe, gewährleistet die Sicherheit des IT-Netzwerks und stellt arbeitsmedizinisch notwendige Maßnahmen sicher.

Bei der Instone Group wird auch der Ansatz New Work aktiv verfolgt. Der digitale Arbeitsplatz spielt eine zentrale Rolle in der Transformation hin zu einem modernen Arbeitsumfeld. Kommunikation, Tools, Prozesse und Informationen werden gezielt digitalisiert, um ein effizientes, flexibles und mobiles Arbeiten zu ermöglichen.

Maßnahmen zur Förderung von Chancengleichheit sind notwendig, um sicherzustellen, dass alle Mitarbeitenden unabhängig von Geschlecht, Herkunft oder anderen persönlichen Merkmalen gleiche berufliche Möglichkeiten und Entwicklungschancen erhalten.

Daher bedeutet Diversität bei der Instone Group, Arbeitsumgebungen zu schaffen, in denen unterschiedliche Kompetenzen, Talente, Erfahrungen und Perspektiven einfließen können. In Übereinstimmung mit den Grundprinzipien der Charta der Vielfalt, der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte und den internationalen Arbeitsstandards der International Labour Organization (ILO) engagiert sich die Instone Group für Diversität und die Wahrung der Menschenrechte. Diese Werte prägen sowohl die interne Zusammenarbeit als auch die Partnerschaften mit externen Vertragspartnern.

Die Instone Group legt mit der Etablierung der im Jahr 2022 entwickelten einheitlichen Führungsgrundsätze und ihrer stetigen Überarbeitung den Grundstein für eine moderne und wertorientierte Unternehmenskultur. Dabei wird die Bedeutung der Vielfalt der Mitarbeitenden besonders hervorgehoben. Heterogene Teamstrukturen, unterschiedliche Persönlichkeiten und Fähigkeiten sowie die vielfältigen Stärken der Mitarbeitenden gelten als zentrale Erfolgsfaktoren. Mit der Umsetzung der Führungsgrundsätze schafft die Instone Group einen verbindlichen Handlungsrahmen und verankert das Thema Vielfalt und Chancengleichheit fest in der Unternehmenskultur. Die Verantwortung hierfür liegt in der Personalabteilung in enger Abstimmung mit dem Vorstand.

Ein weiterer wichtiger Baustein zur Förderung und Bindung der Mitarbeitenden sowie zur Steigerung der Zufriedenheit der Mitarbeitenden ist das interne Mentorenprogramm. Dieses begleitet junge Führungspersönlichkeiten auf ihrem Weg in ihre neue Rolle, indem sie über einen Zeitraum von zwei Jahren von erfahrenen Mentoren unterstützt werden. Darüber hinaus eröffnet das Programm jungen Führungskräften die Möglichkeit, ihr internes Netzwerk zu erweitern und ihren Erfahrungsschatz durch Impulsvorträge zu vertiefen, was gleichzeitig ihre Zufriedenheit und Identifikation mit dem Unternehmen stärkt.

Neben gezielten Entwicklungsprogrammen setzt die Instone Group auf ein umfassendes Fort- und Weiterbildungsangebot, das sowohl die fachliche als auch die persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden fördert. Neben verpflichtenden Schulungen zu Datenschutz, IT-Sicherheit und Compliance (Antikorruption und Kartellrecht) stehen zahlreiche weitere Fortbildungsmaßnahmen zur Verfügung. Diese umfassen sowohl fachspezifische Weiterbildungen als auch Trainings zu Soft Skills und individuell abgestimmte Entwicklungsmaßnahmen. Damit bietet die Instone Group ihren Mitarbeitenden optimale Voraussetzungen für eine langfristige berufliche Entwicklung und stärkt gleichzeitig die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Kennzahlen und Ziele

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

S1-5

Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

☞ GRI 402, 402-1

Im Geschäftsjahr 2025 wird geprüft, welche weiteren Ziele die Personalabteilung in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand erarbeiten, abstimmen und verabschieden kann. Dieser Prozess gewährleistet eine zielgerichtete Planung, die sowohl die Unternehmensstrategie als auch die Bedürfnisse und Potenziale der Mitarbeitenden berücksichtigt. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem Beibehalten und der kontinuierlichen Verbesserung der guten Arbeitsbedingungen. Zudem wird das Thema Chancengleichheit weiter ausgebaut, um eine faire und gleichberechtigte Arbeitsumgebung zu fördern. Durch diese Zielsetzungen mit hinterlegten Maßnahmen wird das Risiko von Reputationsschäden minimiert und dem Fachkräftemangel gezielt vorgebeugt. Durch regelmäßige Besprechungen und enge Abstimmungen wird sichergestellt, dass die definierten Ziele klar und transparent kommuniziert werden und alle Beteiligten in die Umsetzung eingebunden sind. So trägt dieser koordinierte Ansatz zur erfolgreichen Weiterentwicklung der Organisation bei.

S1-6

Merkmale der Arbeitnehmenden des Unternehmens

☞ GRI 2-7, 401, 401-1

Arbeitskräfte des Unternehmens zum 31.12.2024

TABELLE 017

	Einheit	2024	2023
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹	Anzahl	241/171/0	260/181/0
Anteil männlich/weiblich/divers ¹	Prozent	58,5/41,5/0	59,0/41,0/0
Anteil Vollzeit/Teilzeit	Prozent	72/28 (von Teilzeit sind 31 % Werkstudierende)	76/24 (von Teilzeit sind 31 % Werkstudierende)
Anzahl Arbeitnehmende mit befristeten Arbeitsverträgen	Anzahl	56	k. A.
Anteil Arbeitnehmende mit befristeten Arbeitsverträgen	Prozent	13,6	12,0
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹ Arbeitnehmende mit befristeten Arbeitsverträgen	Anzahl	39/17/0	k. A.
Anzahl Arbeitnehmende mit unbefristete Arbeitsverträgen	Anzahl	356	k. A.
Anteil Arbeitnehmende mit unbefristeten Arbeitsverträgen	Prozent	86,4	88,0
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹ Arbeitnehmende mit unbefristeten Arbeitsverträgen	Anzahl	202/154/0	k. A.
Beschäftigte nach Region			
Deutschland	Anzahl/FTE	412/335,18	441/351,08
Gesamt	Anzahl/FTE	412/335,18	441/351,08

¹ Geschlecht gemäß den eigenen Angaben der Arbeitnehmenden.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 15,2 % und sank damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 %. Sie schließt alle arbeitnehmer- und arbeitgeberseitigen Kündigungen und Aufhebungsverträge ein. Die Basis für die Berechnung bilden die Austritte geteilt durch den FTE-Durchschnittswert.

S1-7

Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens

Die Instone Group verfolgt das Ziel, seine Mitarbeitenden entsprechend ihren Fähigkeiten und Fertigkeiten gezielt einzusetzen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine externen Mitarbeitenden im Wege der Arbeitnehmerüberlassung bei der Instone Group beschäftigt. Stattdessen erfolgten temporäre Einsätze von externen Dienstleistenden, die ihre Leistungen im Rahmen von Einzelunternehmen erbracht haben.

S1-8

Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

☞ GRI 2-30

Tarifvertragliche Abdeckung

TABELLE 018

Beschäftigungsbedingungen		2024	2023
	Einheit		
Kollektivrechtliche Regelungen			
Mitarbeitende nach Beschäftigungsart zum 31.12.	Einheit	2024	2023
	Anzahl	251	285
Tarifmitarbeitende	Prozent	60,9	64,6
	Anzahl	161	156
Mitarbeitende mit Individualverträgen ¹	Prozent	39,1	35,4
Insgesamt	Anzahl	412	441

¹ Mitarbeitende mit Individualverträgen sind im Wesentlichen Führungskräfte und Mitarbeitende, die übertariflich vergütet werden.

Die Instone Group und ihre Tochterunternehmen sind ausschließlich in Deutschland tätig. Die Mitarbeitenden der Instone Group und ihrer Tochterunternehmen werden durch die Vertretung der Arbeitnehmenden der regionsbezogenen Betriebsräte vertreten. Die Vertretung erfolgt in den Regionen Nord-Ost (Hamburg, Berlin und Leipzig), West (Essen, Köln und Frankfurt am Main) und Süd (München, Nürnberg und Stuttgart). Insgesamt vertritt die Vertretung der Arbeitnehmenden insgesamt 393 Mitarbeitende der Instone Real Estate Group SE und ihrer Tochterunternehmen.

S1-9

Diversitätskennzahlen

☞ GRI 2-7

Diversität

TABELLE 019

Geschlechterverteilung auf den Führungsebenen

		2024	2023
		Einheit	
Erste Führungsebene			
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹	Anzahl	5/1/0	4/1/0
Anteil männlich/weiblich/divers ¹	Prozent	83,3/16,7/0	80,0/20,0/0
Zweite Führungsebene			
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹	Anzahl	16/8/0	18/7/0
Anteil männlich/weiblich/divers ¹	Prozent	66,7/33,3/0	72,0/28,0/0
Dritte Führungsebene			
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹	Anzahl	27/5/0	22/5/0
Anteil männlich/weiblich/divers ¹	Prozent	84,4/15,6/0	81,5/18,5/0

¹ Geschlecht gemäß den eigenen Angaben der Arbeitnehmenden.

Die Mitarbeitenden bei der Instone Group sind auf drei Altersgruppen verteilt: 17,2 % gehören zur Gruppe der unter 30-Jährigen, 57,5 % zur Gruppe der 30- bis 50-Jährigen und 25,2 % zur Altersgruppe der über 50-Jährigen.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

S1-10

Angemessene Entlohnung

Die Instone Real Estate Group SE und ihre Tochterunternehmen orientieren sich bei den Vergütungsstrukturen am Bautarif des Bauhauptgewerbes. Dadurch wird sichergestellt, dass der gesetzliche Mindestlohn eingehalten wird und eine faire Vergütung gewährleistet ist. Die Anbindung an den Tarifvertrag in Kombination mit den geltenden Betriebsvereinbarungen schafft die Basis für ein transparentes Gehaltsgefüge. Dies trägt dazu bei, Mitarbeitende zu gewinnen und langfristig zu binden, indem marktfähige Gehälter gezahlt und deren berufliche Chancen erhalten werden, um den Auswirkungen des Fachkräftemangels vorzubeugen.

S1-11

Soziale Absicherung

Bei der Instone Real Estate Group SE und ihren Tochterunternehmen stehen der Mensch und sein Wohlergehen im Mittelpunkt. Neben den gesetzlichen Anforderungen zur Gesundheits- und Altersvorsorge haben bestimmte Gruppen von Mitarbeitenden Zugang zu einer Gruppenunfallversicherung, die sie im Falle einer Invalidität oder im Todesfall absichert. Darüber hinaus können bestimmte Gruppen von Mitarbeitenden, basierend auf ihrem Arbeitsvertrag, von einem Gesundheits-Check-up sowie einer über die gesetzliche Vorgabe hinausgehenden Lohnfortzahlung im Krankheitsfall profitieren. Alle Mitarbeitenden in Deutschland sind durch den deutschen Sozialstaat gegen die Folgen schwerwiegender Lebensereignisse abgesichert, da sie in Deutschland arbeiten und somit in das soziale Sicherheitssystem eingebunden sind.

S1-12

Menschen mit Behinderungen

Kennzahlen Beschäftigte mit Handicap

TABELLE 020

Beschäftigte mit Behinderungen nach Geschlecht

	Prozent
Männlich	0,7
Weiblich	0,2
Divers ¹	0

¹ Geschlecht gemäß den eigenen Angaben der Arbeitnehmenden.

Im Geschäftsjahr 2024 wählten die Mitarbeitenden mit einer Behinderung eine Schwerbehindertenvertretung, die ihre Interessen und Belange wahrnimmt.

S1-13

Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

Die Innovationskraft bei der Instone Group wird maßgeblich durch die Mitarbeitenden geprägt und kontinuierlich weiterentwickelt. Daher ist es von großer Bedeutung, die Fähigkeiten und Fertigkeiten der Mitarbeitenden stetig zu fördern. Jeder Mitarbeitende hat jährlich Zugang zu einem Weiterbildungsbudget, um sich extern weiterzubilden. Im Geschäftsjahr 2024 nahmen die Mitarbeitenden insgesamt 4.199,25 Stunden (Vorjahr: 4.206,25 Stunden) für Weiterbildungsmaßnahmen in Anspruch. Dies ergibt eine durchschnittliche Weiterbildungsdauer von 10,1 Stunden pro Mitarbeitendem.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

S1-14

Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

Gesundheitsschutz und Sicherheit TABELLE 021

	Einheit	2024	2023
Ersthelfende (gesamt/neu- oder nachgeschult)	Anzahl	60/34	65/22
Anzahl an Todesfällen durch arbeitsbedingte Verletzungen	Anzahl	0	0
Anzahl an arbeitsbedingten Verletzungen	Anzahl	0	0
Tausend-Mann-Quote	Prozent	0	0
Anzahl an arbeitsbedingten Erkrankungen ¹	Anzahl	k. A.	k. A.
Anzahl an verlorenen Arbeitstagen durch arbeitsbedingte Erkrankungen und Todesfälle	Anzahl	k. A.	k. A.

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

S1-15

Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

📌 GRI 401-3

Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben TABELLE 022

	Einheit	2024	2023
Anteil Mitarbeitende, die berechtigt waren, Betreuungszeit in Anspruch zu nehmen	Prozent	100	100
Anzahl Mitarbeitende, die Betreuungszeit in Anspruch genommen haben	Anzahl	26	31
Freistellungstage gemäß § 616 BGB	Anzahl	1.293	2.168

S1-16

Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

📌 GRI 405-2

Verdienstunterschiede TABELLE 023

	Einheit	2024	2023
Unbereinigtes Verhältnis der Grundgehälter und der Bezüge von Männern und Frauen	Prozent ¹	110/85	112/84
Verhältnis des prozentualen Anstiegs der jährlichen Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person des Unternehmens zum medianen prozentualen Anstieg der jährlichen Gesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne die höchstbezahlte Person) ²	Prozent	145	56

¹ 100 % entspricht der Summe der Gehälter geteilt durch die Anzahl der Mitarbeitenden.

² Steigerung Median geteilt durch Steigerung höchstbezahlte Person.

S1-17

Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

📌 GRI 406, 406-1

Für das Geschäftsjahr 2024 sind der Instone Group keine arbeitsbezogenen Vorfälle, Beschwerden oder sonstige schwerwiegende Auswirkungen in Bezug auf Menschenrechte bekannt. Dementsprechend hat es auch keine entsprechenden Beschwerden über die von der Instone Group hierfür unterhaltenen Kommunikationskanäle – etwa über das digitale Hinweisgeber-(Whistleblower-)System, die Möglichkeit der Kontaktaufnahme mit dem Group-Compliance-Beauftragten, der Personalabteilung oder aber mit dem direkten Vorgesetzten – über einschlägige Diskriminierungen oder Belästigungen gegeben. Auch Bußgelder, Schadensersatzzahlungen oder anderweitige Sanktionen gab es im Berichtszeitraum nicht.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

ESRS S2

Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

Wesentliche Themen:

- **Arbeitsbedingungen**
- **Sonstige arbeitsbezogene Rechte**

Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

TABELLE 024

	Auswirkung (positiv/negativ)	Risiko/Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont		
			Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
Arbeitsbedingungen								
Arbeitsbedingungen von Mitarbeitenden in der Wertschöpfungskette In der Wertschöpfungskette des Bausektors besteht das Potenzial für niedriges und unregelmäßiges Einkommen, für wenig oder keinen Sozial- und Gesundheitsschutz, für unzureichende Sozialleistungen sowie für Schwarzarbeit.	Negativ		●			●	●	●
Sonstige arbeitsbezogene Rechte								
S2 Arbeitsrechte von Mitarbeitenden in der Wertschöpfungskette Insbesondere beim Einkauf von Rohstoffen für die Herstellung von Baumaterialien in Ländern mit unzureichenden arbeitsbezogenen Rechten können negative Auswirkungen auf die Arbeitenden auftreten, wie beispielsweise Zwangs- oder Kinderarbeit.	Negativ		●			●	●	●
Reputationsschäden durch Zwangs- oder Kinderarbeit Zwangs- oder Kinderarbeit in der Wertschöpfungskette (beispielsweise beim Bezug von Naturstein aus China) kann zu Reputationsschäden für die Instone Group führen.		Risiko	●					●

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Strategie

ESRS 2 SBM-3

Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Im Rahmen unserer Projektentwicklungen arbeiten wir partnerschaftlich mit unseren Auftragnehmern zusammen. Die Instone Group vergibt unter anderem die Umsetzung ihrer Bauprojekte an Vertragspartner, die die verschiedenen Bautätigkeiten unter Koordination des Instone Group-Projektmanagements übernehmen. Somit haben die Mitarbeitenden unserer Vertragspartner eine Schlüsselrolle inne, indem sie unsere Projekte qualitativ hochwertig und erfolgreich fertigstellen. Zu den auf der Baustelle tätigen Vertragspartnern zählen General- und Bauunternehmen sowie Vertragspartner von Einzelgewerken (Nachunternehmer).

Ergänzend zu den Mitarbeitenden auf der Baustelle lassen sich die weiteren Vertragspartner in folgende Kategorien unterteilen:

- Maklerinnen und Makler, die Zugang zu unseren Kunden haben
- Beratende, die im Rahmen von An- und Verkaufsprozessen unterstützend tätig sind
- Dienstleistende für die Hausverwaltung
- Planungsteams, bestehend aus Architekturschaffenden und Fachplanenden
- Gutachterinnen und Gutachter
- Lieferunternehmen für sogenannte C-Teile (Büroartikel, Werkzeuge, IT-Material etc.)

Damit verbunden trägt die Instone Group eine große Verantwortung für alle Arbeitskräfte entlang der Wertschöpfungskette. Dieser Verantwortung ist sich das Unternehmen bewusst und hat sie fest in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie verankert.

Im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse wurde das Thema „Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette“ als doppelt wesentlich eingestuft. Diese Einschätzung verdeutlicht die Notwendigkeit, gezielte Maßnahmen zur Förderung einer konstruktiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit zu ergreifen.

Gleichzeitig setzen wir uns im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie kontinuierlich mit den Auswirkungen, Risiken und Chancen im Bereich

Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette auseinander. Im Folgenden werden die Treiber für die Identifizierung, Bewertung und Steuerung wesentlicher Themen im Rahmen des Impact-Risk-Opportunity-Ansatzes (IRO) erläutert.

- Die Arbeitsbedingungen entlang der (vorgelagerten) Wertschöpfungskette (WSK) des Bausektors stellen eine bedeutende Herausforderung dar. Insbesondere in diesem Bereich bestehen negative Auswirkungen wie niedriges und unregelmäßiges Einkommen, unzureichender Sozial- und Gesundheitsschutz sowie fehlende Sozialleistungen. Darüber hinaus ist Schwarzarbeit ein Problem, das den fairen Wettbewerb gefährden kann.
- Eine weitere ernstzunehmende negative Auswirkung betrifft die Wahrung von Arbeitsrechten, insbesondere bei der Beschaffung von Rohstoffen für die Herstellung von Baumaterialien in Ländern mit mangelhafter arbeitsrechtlicher Regulierung. In solchen Fällen könnten gravierende Verstöße wie Zwangs- oder Kinderarbeit auftreten, die sowohl ethische als auch rechtliche Probleme aufwerfen. [GRI 408-1, 409, 409-1](#)
- Die zuvor beschriebene negative Auswirkung stellt zugleich ein erhebliches Risiko für die Instone Group dar. Beispielsweise könnte Zwangs- oder Kinderarbeit in der Wertschöpfungskette, etwa beim Bezug von Naturstein aus China, schwerwiegende Reputationsschäden für das Unternehmen nach sich ziehen. Solche Praktiken könnten das Vertrauen von Kunden, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit gefährden und langfristig das Markenimage sowie die Beziehungen zu Geschäftspartnern negativ beeinflussen.

Ein verantwortungsvoller Umgang mit diesen negativen Auswirkungen und Risiken ist daher essenziell, um die Integrität und Wettbewerbsfähigkeit der Instone Group zu sichern. Gleichzeitig sind die Verbesserung der Arbeitsbedingungen und der Schutz von Arbeitsrechten entlang der gesamten Wertschöpfungskette wesentliche Faktoren für die nachhaltige Entwicklung der Branche. Durch klare Standards, transparente Lieferketten und die Zusammenarbeit mit verantwortungsvollen Lieferunternehmen können negative Auswirkungen minimiert und faire Arbeitsbedingungen gefördert werden.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

S2-1

Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette

Mithilfe verschiedener Konzepte möchte die Instone Group die zuvor genannten wesentlichen Auswirkungen auf die Arbeitskräfte entlang der Wertschöpfungskette systematisch erfassen, umfassend bewerten und durch gezielte Maßnahmen effektiv steuern.

Die Abteilung Einkauf trägt die Verantwortung dafür, in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Recht kontinuierlich Anpassungen an Richtlinien, Verträgen und Ausschreibungen vorzunehmen und zu überprüfen. So wird sichergestellt, dass alle Anforderungen an gute Arbeitsbedingungen dauerhaft erfüllt werden.

Code of Conduct für Vertragspartner

Der Code of Conduct für Vertragspartner legt klare Regeln und Standards zu sozialen, ethischen und ökologischen Aspekten im Rahmen der Geschäftstätigkeit fest. Die detaillierten Inhalte sind in „S2-4“, ≡ Seite 87 f., dargestellt. Dieser Verhaltenskodex gilt uneingeschränkt für alle Vertragspartner und ist als verbindlicher Bestandteil jedes Vertrags zu verstehen, dessen Inhalte mit der Unterzeichnung anerkannt und verpflichtend akzeptiert werden. Verantwortlich für die Umsetzung der Richtlinie ist die Abteilung Einkauf.

Baustellenordnung

Zusätzlich ist die Baustellenordnung der Instone Group ein fester Vertragsbestandteil beim Abschluss von Werkverträgen mit General- und Nachunternehmern. Sie umfasst wesentliche Vorschriften und Verhaltensrichtlinien, die darauf abzielen, einen sicheren und reibungslosen Bauablauf und somit die Sicherheit und Gesundheit für alle Beteiligten zu gewährleisten. Ein zentraler Bestandteil dieser Ordnung ist die Bestellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SiGeKo) auf jeder Baustelle. Der Vertragspartner ist verpflichtet, sein auf der Baustelle eingesetztes Personal und seine Subunternehmen vor Beginn der Arbeiten über den Inhalt der Baustellenordnung zu informieren und deren Einhaltung während der Arbeiten zu überwachen und durchzusetzen. Verantwortlich für die Umsetzung der Richtlinie sind die Niederlassungsleitung, die

kaufmännische Leitung, das Projektmanagement, der Einkauf sowie die Kaufleute.

Nachweise von Vertragspartnern

Die Instone Group legt großen Wert darauf, mit Vertragspartnern zusammenzuarbeiten, die ihre Werte in Bezug auf soziale Verantwortung und faire Arbeitsbedingungen teilen. Daher stellen wir sicher, dass unsere beauftragten Vertragspartner sowie deren Subunternehmen ihren Beitragspflichten zur Sozialversicherung nachkommen und ihren Mitarbeitenden den Mindestlohn zahlen. Diese Verantwortung ist für uns ein wichtiger Bestandteil einer vertrauensvollen und langfristigen Zusammenarbeit. Mithilfe der Richtlinie Nachweise von Vertragspartnern werden die gesetzlichen Vorgaben des Arbeitnehmerentsendegesetzes intern umgesetzt und die erforderlichen Nachweise von Vertragspartnern festgelegt. Dazu gehören unter anderem die Freistellungsbescheinigung, die Gewerbeanmeldung, die Unbedenklichkeitserklärung, die Betriebshaftpflichtversicherung sowie die Mindestlohnbescheinigung. Verantwortlich für die Umsetzung der Richtlinie sind der COO, die Niederlassungsleitung sowie die kaufmännische Leitung.

S2-2

Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette in Bezug auf Auswirkungen

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

Das Management wesentlicher Themen im Handlungsfeld „Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette“ liegt primär in der Verantwortung der Abteilung Einkauf. In regelmäßigen Austauschrunden mit der Abteilung Sustainability & Transformation werden die aktuellen (regulatorischen) Anforderungen an eine nachhaltige Zusammenarbeit insbesondere in der Bauausführung reflektiert und in konkrete (Kommunikations-)Maßnahmen überführt. Aufgrund der sich kontinuierlich ändernden gesetzlichen Anforderungen ist es ein wichtiger Baustein, Vertragspartner in diesen Prozess einzubinden und über geänderte Anforderungen frühzeitig zu

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

informieren. Dies gilt zum Beispiel im Hinblick auf die 2024 in Kraft getretene Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD). Da die Instone Group derzeit unter den relevanten Schwellenwerten liegt, fällt sie momentan nicht in deren Anwendungsbereich. Die möglichen Änderungen dieser Schwellenwerte sowie die daraus resultierenden Implikationen und Anforderungen wird die Instone Group kontinuierlich verfolgen und entsprechende Maßnahmen anstoßen, sobald das Unternehmen die festgelegten Schwellenwerte überschreitet.

S2-3

Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette Bedenken äußern können

Ein digitales Hinweisgebersystem steht sowohl den Mitarbeitenden als auch Dritten, wie Kunden oder Geschäftspartnern, zur Verfügung, um anonym Missstände zu berichten. Das detaillierte Verfahren des Hinweisgebersystems kann in der „Erklärung zur Unternehmensführung“, [☰ Seite 152 ff.](#), nachgelesen werden.

S2-4

Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

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

Die eingereichten Angebote werden technisch geprüft und in einem sogenannten Preisspiegel gegenübergestellt und bewertet. Je nach Anforderung werden die Angebote in einem unternehmensinternen transparenten Prozess mit den potenziellen Vertragspartnern verhandelt, dieser Vorgang wird protokolliert und Änderungen beziehungsweise Anpassungen beispielsweise beim Leistungsumfang vertraglich

festgehalten. Die Entscheidung über jede Vergabe erfolgt nach einem standardisierten Mehraugenprinzip. Dieser offene und transparente Prozess ist ein wesentlicher Baustein für eine langfristige und vertrauensvolle Zusammenarbeit und stellt einen fairen Wettbewerb sicher. Interessierte neue Unternehmen haben die Möglichkeit, sich über die Website der Gesellschaft unter [► Partner](#) werden bei der Instone Group als Vertragspartner zu bewerben.

Im Rahmen des Bewerbungsprozesses legt die Instone Group besonderen Wert auf die Auswahl von Vertragspartnern, die vorzugsweise aus der Region rund um die jeweiligen Projektstandorte stammen. Diese Strategie belebt die lokale Wirtschaft, schafft wertvolle Arbeitsplätze und fördert das Wachstum in den Regionen. Gleichzeitig tragen kürzere Transportwege aktiv zur Reduktion von CO₂-Emissionen bei und unterstützen den Umweltschutz. [🔗 GRI 204-1](#)

Da wir ausschließlich mit verantwortungsvollen Unternehmen zusammenarbeiten wollen, die unsere hohen Standards in Bezug auf Compliance und soziale Verantwortung teilen und deren Geschäftspraktiken auf die Einhaltung rechtlicher sowie ethischer Vorgaben Wert legen, erfolgt eine schriftliche Beauftragung von Vertragspartnern erst, wenn alle erforderlichen Nachweise gemäß der Richtlinie Nachweise von Vertragspartnern vorliegen. Der jeweilige Projekteinkauf ist für die Erstbeschaffung und die Prüfung dieser Dokumente verantwortlich. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung prüft die kaufmännische Abteilung nochmals alle Bescheinigungen auf ausreichende Gültigkeitsdauer und Inhalt. [🔗 GRI 204](#)

Alle aktuellen und neuen Vertragspartner werden außerdem in die Supplier-Relations-Management-(SRM-)Datenbank aufgenommen und, im Falle einer Beauftragung, hinsichtlich verschiedener ESG-Kriterien zu unterschiedlichen Prozesszeitpunkten bewertet. Vor, während und nach Abschluss eines Projekts kann bei unzureichender oder nicht erfolgter Erfüllung der Kriterien nachgesteuert werden. So können wir sicherstellen, dass alle Partner langfristig zu unseren Unternehmenswerten und Zielen beitragen und gleichzeitig die Qualität und Integrität der Projekte gewahrt bleibt.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aufgrund unserer sozialen Verpflichtung achten wir insbesondere auf die Einhaltung des Code of Conduct für Vertragspartner und somit auf folgende Kriterien:

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

Die Instone Group behält sich das Recht vor, jederzeit und unangekündigt im Rahmen des jeweils geltenden Rechts die Einhaltung des Code of Conduct zu überprüfen oder durch unabhängige Dritte überprüfen zu lassen. Der Vertragspartner ist verpflichtet, die Instone Group unverzüglich über Verstöße gegen geltendes Recht oder den Code of Conduct in Kenntnis zu setzen. Wenn die Instone Group Kenntnis über eine Nichteinhaltung des Code of Conduct erhält, wird eine Prüfung eingeleitet und es werden Maßnahmen abgewogen. Verantwortlich für die Prüfung und Abwägung sind die Abteilungen Recht, Personal und Einkauf bei Vertragspartnern. Die Instone Group behält sich das Recht vor, den Vertrag bei Verstößen gegen geltende Gesetze oder den Code of Conduct zu kündigen.

Um die Sicherheit und Gesundheit aller am Bau Beteiligten gewährleisten zu können, überprüft der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) in regelmäßigen Abständen von vier bis sechs Wochen die Einhaltung aller vertraglichen und gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften auf den Baustellen. Werden Mängel festgestellt, erteilt der Koordinator umgehende Anweisungen zur Mängelbehebung und führt Nachkontrollen durch, um eine nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen. Darüber hinaus führt der SiGeKo Sicherheitsschulungen für Mitarbeitende und Subunternehmer durch, bei denen Themen wie der Einsatz persönlicher Schutzausrüstung und allgemeine Arbeitsschutzmaßnahmen im Mittelpunkt stehen.

Auf den Baustellen ist eine Zugangskontrolle eingerichtet. Der Zugang ist ausschließlich über die gekennzeichneten, zugelassenen Eingänge gestattet und setzt einen gültigen Ausweis voraus. Die Bauleitung veranlasst die ordnungsgemäße Absicherung der Baustelle gegen unbefugtes Betreten.

Ergänzend zu den Maßnahmen zur Arbeitssicherheit wurde im Geschäftsjahr 2024 eine interne Schulung zum Umgang mit externen Mitarbeitenden auf Baustellen durchgeführt. Diese Pflichtschulung richtete sich an die Bereiche Personal, Einkauf, Recht, kaufmännisches Projektmanagement und Projektmanagement. Es ist geplant, diese Schulung alle zwei Jahre zu wiederholen.

Kennzahlen und Ziele

🔗 GRI 414

S2-5

Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Bisher lag unser Fokus auf der Entwicklung von Zielen für die eigene Belegschaft. Gleichzeitig sind wir uns unserer Verantwortung entlang der gesamten Lieferkette bewusst und streben dahin gehend eine Optimierung unserer ESG-Datenerhebung an, um ökologische, soziale und Governance-Kriterien in enger Zusammenarbeit mit unseren Vertragspartnern messbar und transparent gestalten zu können. Unser Ziel ist es, durch klare Standards, den Aufbau transparenter Lieferketten und die Zusammenarbeit mit verantwortungsvollen Lieferanten negative Auswirkungen zu minimieren und faire Arbeitsbedingungen aktiv zu fördern. 🔗 GRI 308, 308-1, 308-2

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

ESRS S3

Betroffene Gemeinschaften

Wesentliche Themen:

- **Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften**

Betroffene Gemeinschaften

TABELLE 025

	Auswirkung (positiv/ negativ)	Risiko/ Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont		
			Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften								
S3	Aktive Quartiersentwicklung Die Planung und Errichtung neuer Quartiere kann einen bedeutenden Einfluss auf Gemeinschaften haben und potenzielle Gentrifizierungseffekte vermeiden.	Positiv	●	●		●	●	●
	Durchmischte Quartiere Durch die Planung und den Aufbau gemischter Quartiere und die Einbeziehung verschiedener sozialer Gruppen kann eine diverse Gesellschaft gefördert werden.	Positiv	●	●		●	●	●
	Bedarfsgerechte Immobilien- und Quartiersentwicklung Durch die bedarfsgerechte Wohnraum- und Quartiersentwicklung werden verschiedene Nutzungsgruppen (zum Beispiel Seniorinnen und Senioren, Studierende, verschiedene Berufsgruppen, Menschen mit Behinderungen) gezielt mitgedacht und deren Lebensqualität verbessert.	Positiv		●		●	●	●
	Finanzielle Risiken aufgrund von kommunalen Vorgaben Finanzielle Risiken aufgrund von kommunalen Vorgaben können entstehen, beispielsweise im Zusammenhang mit der Bereitstellung von gefördertem Wohnraum.		Risiko	●	●		●	●

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Strategie

ESRS 2 SBM-3

Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die Instone Group übernimmt bewusst Verantwortung für Gesellschaft und Umwelt und fördert mit ihren Projekten aktiv eine nachhaltige und positive Entwicklung. Unser Ziel ist es, eine langfristig erfolgreiche Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden zu stärken und gleichzeitig unserer gesellschaftlichen Verpflichtung gegenüber Menschen und Umwelt gerecht zu werden. Als Wohn- und Quartiersentwickler schaffen wir in zahlreichen Projekten lebenswerte Räume und gestalten aktiv die Zukunft unserer Städte.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurde das Thema „Betroffene Gemeinschaften“ als doppelt wesentlich eingestuft. Diese Bewertung hebt die zentrale Bedeutung dieses Themas für unsere Unternehmensstrategie hervor und verdeutlicht das Potenzial, gezielte Maßnahmen zur Förderung und Sicherstellung bedarfsgerechter Immobilien- und Quartiersentwicklungen zu ergreifen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie umfasst eine kontinuierliche Analyse der Auswirkungen und Risiken in Bezug auf betroffene Gemeinschaften. Nachfolgend erläutern wir die Treiber, die für die Identifizierung, Bewertung und Steuerung wesentlicher Themen im Rahmen des Impact-Risk-Opportunity-Ansatzes (IRO) entscheidend sind.

- Die aktive Quartiersentwicklung trägt maßgeblich dazu bei, neue Wohn- und Lebensräume zu schaffen, die positive Auswirkungen auf die Gemeinschaft haben. Sie ermöglicht eine sozial ausgewogene und nachhaltige Quartiersentwicklung, die potenziellen Gentrifizierungseffekten entgegenwirkt und eine lebenswerte Umgebung für alle Bewohnenden fördert.
- Die Planung und der Aufbau durchmischter Quartiere fördert eine vielfältige Gesellschaft, indem unterschiedliche soziale Gruppen einbezogen werden. Diese integrative Herangehensweise trägt dazu bei, den sozialen Zusammenhalt zu stärken und ein ausgewogenes, inklusives Wohnumfeld zu schaffen.

- Eine weitere bedeutende positive Auswirkung der Quartiersentwicklung der Instone Group liegt in der Schaffung vielfältiger Quartiere, die Diversität fördern. Durch die gezielte Einbeziehung verschiedener Personengruppen – beispielsweise durch ein breites Angebot an Wohnformen, Preissegmenten und attraktiven öffentlichen Räumen – kann eine diverse Gesellschaft gestärkt werden. Diese Vielfalt trägt zur sozialen Stabilität und Integration bei, indem sie unterschiedliche Lebensrealitäten berücksichtigt und Gemeinschaftsbildung fördert.
- Finanzielle Risiken aufgrund von kommunalen Vorgaben können für die Instone Group entstehen, beispielsweise im Zusammenhang mit der verpflichtenden Bereitstellung von gefördertem Wohnraum, Kita-Plätzen oder Gewerbeeinheiten. Dieser Parameter beeinflusst die Projektkalkulation bzw. Wirtschaftlichkeit und muss frühzeitig berücksichtigt werden.

Die Herausforderung bei der Quartiersentwicklung besteht darin, ein Gleichgewicht zwischen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Interessen zu finden. Insbesondere müssen heutige Planungen – sei es in Bezug auf Erschließung, Energieversorgung, Mobilität, Quartiersversorgung, Naherholung oder Ökologie – den Anforderungen der kommenden 20 Jahre und darüber hinaus gerecht werden, um ein attraktives Lebensumfeld für alle Bewohnenden sicherzustellen.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

S3-1

Konzepte im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften

Die Instone Group hat im Geschäftsjahr 2024 ihr Konzept weiterentwickelt, das darauf abzielt, eine größtmögliche Zufriedenheit bei allen beteiligten Gruppen sicherzustellen und die vielfältigen Anforderungen an modernes Wohnen zu vereinen sowie optimal umzusetzen. Grundlage dafür ist das eigens entwickelte interne Social-Impact-Scoringmodell, das im Planungsprozess bereits ab Grundstücksankauf eine Rolle spielt. Dieses Modell ermöglicht eine umfassende Standortanalyse, um Potenziale und Bedarfe zu identifizieren und soziale Aspekte frühzeitig in die Planung einzubinden. Dabei wurden folgende zentrale Handlungsfelder festgelegt:

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

- Mobilität
- Sport & Gesundheit
- Nahversorgung & Handel
- Kultur & Gemeinschaftsangebote
- Dienstleistung & Services
- Erziehung & Bildung

Auf Basis der sechs definierten Handlungsfelder werden sowohl jedes Grundstück als auch die umliegende Infrastruktur vor der Produktentwicklung durch unsere Akquisiteurinnen und Akquisiteure und nach der Produktentwicklung von unseren Projektentwicklern analysiert und ausgewertet. Das Social-Impact-Scoringmodell dient dabei zur messbaren Bewertung der Wirksamkeit des Projekts in Bezug auf die geplanten Maßnahmen und den daraus resultierenden Social Impact. Ergänzend bietet ein Baukasten mit Best-Practice-Beispielen innovative Ideen und Lösungsansätze, um gezielt auf die Bedürfnisse des jeweiligen Standorts einzugehen. [🔗 GRI 203, 203-1, 203-2](#)

Für die Durchführung und das Monitoring der Maßnahmen ist das jeweilige Projektteam verantwortlich.

S3-2

Verfahren zur Einbeziehung betroffener Gemeinschaften in Bezug auf Auswirkungen

[🔗 GRI 413, 413-1](#)

Die Instone Group fördert die enge Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden, Initiativen, NGOs, Genossenschaften und den Bürgerinnen und Bürgern. Wir legen zudem großen Wert auf die Einbindung des direkten Umfelds unserer Projekte. So schaffen wir einen höheren Mehrwert für alle Beteiligten und fördern die Gemeinschaft. Der direkte Austausch ermöglicht es, wertvolle Entwicklungsimpulse zu identifizieren und die Akzeptanz unserer Projekte nachhaltig zu erhöhen.

Während der frühen Akquise- und Baurechtschaffung steht die Instone Group mit den Städten und Gemeinden in regelmäßigem Austausch, um über die städtebaulichen Vereinbarungen hinausgehende sinnvolle Mehrwerte und Ziele für die neue Quartiersentwicklung festzulegen. Ein frühzeitiger Dialog zwischen allen Stakeholdern zum Beispiel durch Beteiligungsverfahren oder direkte Befragungen der Nachbarschaft durch das Projektteam und die Ergebnisse einer sorgfältigen Standortanalyse bilden die Basis für die

bedarfsgerechte Quartiersentwicklung. In diesem Zuge werden auch häufig konkrete Vereinbarungen mit der Nachbarschaft geschlossen.

Die Instone Group nimmt regelmäßig in Baurechtschaffungsprozessen an den vorgegebenen Beteiligungsverfahren teil. In diesem strukturierten Prozess werden verschiedene Akteure, wie Bürgerinnen und Bürger, Behörden, Verbände oder Unternehmen, in die Planung und Entscheidungsfindung zur Schaffung von Baurecht einbezogen. Ziel ist es, Transparenz zu fördern, unterschiedliche Interessen zu berücksichtigen und Konflikte frühzeitig zu lösen. Diese Verfahren können unter anderem öffentliche Anhörungen oder schriftliche Stellungnahmen umfassen und finden beispielsweise bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplänen statt. Sie stellen sicher, dass betroffene Parteien ihre Meinungen und Vorschläge einbringen können, bevor Entscheidungen verbindlich getroffen werden.

Bei unseren Projekten gehen wir häufig über die üblichen Standard-Beteiligungsverfahren hinaus und setzen auf einen interaktiven Ansatz, der die aktive Einbindung der Stakeholder während des gesamten Planungsprozesses fördert. Ein konkretes Beispiel für dialogorientierte Bürgerbeteiligung fand im letzten Jahr im Rahmen eines unserer Projekte während der Entwicklungsphase zur Vorbereitung eines Bebauungsplans statt. Ziel war es, die „stille Mehrheit der Bevölkerung“ durch gezielte Information zu mobilisieren, den Bürgerdialog zu fördern und ein Stimmungsbild einzuholen. Der Ablauf umfasste eine umfassende Vorstellung aller relevanten städtischen Entwicklungsthemen. Ein direkter Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern stand dabei im Mittelpunkt, um ihre Meinungen und Perspektiven einzubeziehen. Impulsvorträge von Fachleuten lieferten zusätzliche Einblicke, während ein vielfältiges Rahmenprogramm – mit Angeboten wie Kinderaktivitäten, einem offenen Kino für alle sowie Gastrednerinnen und -rednern – eine angenehme Atmosphäre schaffte und ein breites Publikum anlockte. Um den Beteiligten eine unkomplizierte Möglichkeit zur Meinungsäußerung zu bieten, kamen verschiedene Methoden wie Workshops, interaktive Abstimmungen und Feedback-Stationen zum Einsatz. Dieses ganzheitliche Konzept förderte den Austausch, steigerte die Akzeptanz der geplanten Maßnahmen und integrierte die Bevölkerung aktiv in die Quartiersentwicklung.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

S3-4

Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

Aus unserem Social-Impact-Scoringmodell lassen sich für jeden Standort passgenaue Maßnahmen und Handlungsempfehlungen ableiten, die im Folgenden anhand der Handlungsfelder exemplarisch beschrieben werden:

- **Mobilität:** Bereitstellung von Lastenfahrrädern, E-Ladestationen, Umsetzung von Mobilitätskonzepten
- **Sport & Gesundheit:** Bewegungsangebot für jede Altersstufe und Aufenthaltsbereiche zur Erholung im Freien
- **Nahversorgung & Handel:** Integration von Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.
- **Kultur & Gemeinschaftsangebote:** Schaffung von Interaktionsbereichen wie Gemeinschaftsgärten, Grillplätzen, Quartiersplätzen, Wasserspielen oder inklusiven Spielflächen
- **Dienstleistung & Services:** Paketstationen, Service-Point, Quartiers-App
- **Erziehung & Bildung:** Errichtung von Kindertagesstätten, Hybridgrundschule

Durch die in „S3-2“ beschriebene Bürgerbeteiligung können wir individuelles Feedback und Anregungen gezielt in unsere Planungs- und Umsetzungsprozesse einfließen lassen. Dieser partizipative Ansatz ermöglicht es uns, die unterschiedlichen Perspektiven und Bedürfnisse frühzeitig zu integrieren und somit nachhaltige, bedarfsgerechte Lösungen zu entwickeln. Um Gentrifizierungseffekten entgegenzuwirken, setzen wir gezielte Maßnahmen um, die zur Schaffung von Wohnraum beitragen, der den vielfältigen Bedürfnissen unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen entspricht. Durch eine sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung fördern wir ein integratives und harmonisches Miteinander und stärken die soziale Durchmischung innerhalb der Quartiere. Dazu trägt auch die Schaffung von leistbarem Wohnraum bei.

Wir stehen bereits in einer frühen Phase der Projektentwicklung in engem Austausch mit den Städten und Gemeinden. Dies ermöglicht es uns, die spezifischen Vorgaben und Anforderungen der jeweiligen Kommune genau zu verstehen und gezielt in unsere Planung einzubeziehen. Ein zentrales Thema ist dabei die Schaffung von leistbarem Wohnraum. Durch eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Behörden klären wir, ob und in welchem Umfang geförderter Wohnraum realisiert werden kann und soll. Dieser frühe Austausch ermöglicht uns, diese Anforderungen in unsere wirtschaftlichen Kalkulationen und Planungen miteinzubeziehen. Weitere

Informationen zu den Maßnahmen im Bereich des leistbaren Wohnens sind in Abschnitt „ESRS 2 MDR-A“, ≡ Seite 100, zu finden. ↗ GRI 413-1

Wir setzen uns für eine inklusive und generationsübergreifende Gestaltung unserer Quartiere ein. Die standortspezifischen Bedarfe werden durch interne und externe Analysen im Vorfeld ermittelt. Mit der Umsetzung von unterschiedlichen Wohnformen und -größen wollen wir die Bedürfnisse aller Alters- und Lebensformen bestmöglich berücksichtigen. Bei der Projekt- und Produktentwicklung legen wir besonderen Wert auf:

- **Barrierefreiheit:** Wohnräume und Gemeinschaftseinrichtungen werden so gestaltet, dass sie für alle zugänglich sind, insbesondere für Menschen mit motorischen, sensorischen und kognitiven Einschränkungen.
- **Vielfalt im Angebot:** Unterschiedliche Wohnformen – von familienfreundlichen Wohnungen über barrierefreie Seniorenwohnungen bis hin zu flexiblen Mehrgenerationen-Wohnkonzepten – sorgen für eine soziale Mischung und fördern den Austausch zwischen den Generationen.
- **Erforderliche Services und Dienstleistungen:** Quartiersnahe Angebote wie Kinderbetreuung, Einkaufshilfen, medizinische Versorgung und Freizeitangebote ermöglichen kurze Wege und unterstützen ein eigenständiges Leben im vertrauten Umfeld.

Mit diesem Ansatz möchten wir Quartiere gestalten, die nicht nur den aktuellen Anforderungen gerecht werden, sondern auch zukunftsfähig und generationsübergreifend lebenswert sind.

Kennzahlen und Ziele

S3-5

Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Die Instone Group sieht es als ihre Verantwortung, nicht nur Wohnraum bereitzustellen, sondern auch einen positiven „Quartiers-IMPACT“ für die Bewohnenden und das Umfeld eines Quartiers zu schaffen. Unser Ziel ist es, Wohnräume zu schaffen, die den Bedürfnissen unterschiedlichster Personengruppen gerecht werden und ein integratives, harmonisches Miteinander fördern.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Governance

ESRS G1

Unternehmensführung

Wesentliche Themen:

- Unternehmenskultur
- Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken

Unternehmensführung

TABELLE 026

	Auswirkung (positiv/negativ)	Risiko/Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont		
			Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
Unternehmenskultur								
Unternehmenskultur in der eigenen Belegschaft Eine gute Unternehmenskultur trägt maßgeblich zur Zufriedenheit der Beschäftigten bei.	Positiv			●			●	●
Verstärkung des Fachkräftemangels durch schlechte Unternehmenskultur Eine schlechte Unternehmenskultur könnte dazu führen, dass die Instone Group Schwierigkeiten hat, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen, was wiederum den Fachkräftemangel verstärken könnte.		Risiko		●		●	●	●
Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken								
Beziehung zu Lieferanten Lieferanten sind je nach Größe abhängig von fristgerechter beziehungsweise schneller Begleichung von Rechnungen.	Negativ			●		●		
Schlechtere Konditionen aufgrund schlechten Beziehungsmanagements Eine schlechte Beziehung zu Lieferanten könnte zu schlechteren Konditionen führen und die Suche nach neuen Lieferanten erschweren.		Risiko		●		●	●	●

G1

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Strategie

ESRS 2 SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die Instone Group befasst sich fortlaufend mit den Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten im Hinblick auf ihre Strategie und das Geschäftsmodell. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden die folgenden beiden Aspekte als doppelt wesentlich eingestuft:

Unternehmenskultur

Die Instone Group hat die Bedeutung einer positiven Unternehmenskultur sowohl hinsichtlich der positiven Auswirkungen auf die eigene Belegschaft als auch im Hinblick auf die Risiken, die eine unzureichende Unternehmenskultur für das Unternehmen mit sich bringen könnte, erkannt. So wirkt sich eine gute Unternehmenskultur positiv auf das Arbeitsklima und die Zufriedenheit der Mitarbeitenden aus und fördert ein Gefühl der Zugehörigkeit und des Engagements. Die Instone Group ist davon überzeugt, dass dadurch die Qualität von Arbeitsergebnissen und die Produktivität der Belegschaft insgesamt positiv beeinflusst werden. Eine gute Unternehmenskultur stärkt ferner die Bindung der Mitarbeitenden an das Unternehmen.

Eine negative Unternehmenskultur hingegen kann ein wesentliches Risiko für die Instone Group darstellen. Sie könnte zu einer erhöhten Mitarbeiterfluktuation und damit zu einer finanziellen sowie nicht finanziellen Belastung des Unternehmens durch Inanspruchnahme zusätzlicher Ressourcen führen. Darüber hinaus kann eine negative Unternehmenskultur die Außendarstellung der Instone Group verschlechtern und zu Schwierigkeiten bei der Gewinnung neuer Fachkräfte führen.

Ein Mangel an geeigneten Fachkräften stellt für die Instone Group und das von ihr betriebene Geschäft ein als wesentlich eingestuftes Risiko dar. So erhöht ein Mangel an Fachkräften, etwa Projektentwicklern, Projektmanagern oder Vertriebsmitarbeitenden, das Risiko von Verzögerungen und Qualitätseinbußen in der Planung und Umsetzung von den von der Instone Group entwickelten Wohnungsbauprojekten und damit zugleich das Risiko von höheren Projektkosten und niedrigerer Rentabilität. Eine mangelhafte Planung unserer komplexen Projekte aufgrund eines Defizits an qualifiziertem Fachpersonal könnten umfangreiche

Nachbesserungen nach sich ziehen und damit zu relevanten finanziellen Belastungen für die Instone Group führen. Ferner beeinträchtigt ein Mangel an Fachkräften den wirtschaftlichen Erfolg der Instone Group und damit letztlich ihre Wettbewerbsfähigkeit, wenn Projekte nicht optimal mit dem vorhandenen Fachpersonal umgesetzt werden können. Die von der Instone Group anhand von Führungsleitlinien vorgegebene positive Unternehmenskultur und deren dauerhafte Implementierung leistet daher einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Wettbewerbsposition unseres Unternehmens.

Management der Beziehungen zu Lieferanten

Vor allem die Aspekte Vertrauen und Transparenz als Bestandteil einer positiven Unternehmenskultur fließen auch in die Gestaltung der Beziehungen zu den Lieferanten der Instone Group ein. Ein entscheidender Faktor für die faire Behandlung unserer Lieferanten ist hierbei das Zahlungsverhalten der Instone Group und ihrer operativen Tochtergesellschaften. Durch die Instone Group veranlasste Zahlungsverzüge können die vertrauensvolle und kooperative Beziehung zu Lieferanten sowie deren eigene finanzielle Stabilität gefährden. Durch eine finanzielle Instabilität von Lieferanten können wiederum Risiken für die Instone Group innerhalb ihrer Lieferkette entstehen, da bei finanziell instabilen Lieferanten ein höheres Risiko des Ausbleibens der geschuldeten Lieferung von Materialien und Dienstleistungen besteht. Dies wiederum könnte zu Unterbrechungen des Bauprozesses und damit einer Steigerung der Projektkosten und Verringerung der Rentabilität des Projekts führen. Zahlungsverzüge und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der vertrauensvollen und kooperativen Beziehung zu Lieferanten erhöhen ferner das Risiko von Qualitätsmängeln und damit verbundenen Verzögerungen bei der Bauausführung. Letztlich könnten Mehrkosten auf Projektebene daraus entstehen, das sich Lieferanten bei schlechten Beziehungen möglicherweise weniger um die Einhaltung von Qualitätsstandards, etwa im Hinblick auf Baumaterialien und zu erbringende Arbeiten, bemühen.

Belastete Beziehungen zu Lieferanten, insbesondere als Folge von Zahlungsverzügen durch die Instone Group, können zudem das Risiko von Preisnachteilen erhöhen und damit eine geringere Rentabilität unserer Projekte nach sich ziehen. Auch könnten Lieferanten, zu denen die Beziehung beeinträchtigt ist, weniger dazu bereit sein, bei Lieferengpässen von Baumaterialien flexibler zu reagieren und gemeinsam Lösungen zu entwickeln, sodass hierdurch ebenfalls das Risiko von Verzögerungen und damit Mehrkosten im Bauprozess steigen könnte.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

G1-1

Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur

Elementare Grundsätze und zugleich wichtigste Themen der Unternehmenskultur, die von der Instone Group sowohl nach innen als auch nach außen gefördert und kommuniziert werden, sind neben den Aspekten der Kompetenz und Transparenz

- die Vielfalt der Mitarbeitenden und Diversität, für die die Personalabteilung in enger Abstimmung mit dem Vorstand verantwortlich ist,
- die Verantwortung unseres Unternehmens gegenüber Mensch und Umwelt,
- die Entwicklung von bedarfsgerechtem und leistbarem Wohnraum und dadurch die Schaffung von echten gesellschaftlichen Mehrwerten, insbesondere auch für die Städte und Kommunen, und
- ein integriertes Verhalten und eine wirksame Compliance-Organisation, die durch geeignete Maßnahmen die Einhaltung der Prinzipien der Instone Group fördert.

Vor dem Hintergrund dieser nach unserer Auffassung wichtigen Bausteine einer nachhaltigen Unternehmensführung und -kultur hat die Instone Group auch die Charta der Vielfalt unterzeichnet und fördert Diversität im Sinne ihrer Kerndimensionen. Die Instone Group pflegt darüber hinaus eine diskriminierungsfreie Kultur der Zusammenarbeit, die auf unseren Führungsgrundsätzen Vertrauen, Wertschätzung und Authentizität beruht.

Die praktische Umsetzung dieser Grundsätze der Unternehmenskultur in konkrete Verhaltensweisen erfolgt bei der Instone Group zum einen auf Basis der in den unten benannten Richtlinien und ergänzenden Erklärungen formulierten Handlungspflichten, zum anderen durch an eben jene Grundsätze angepasste Verhaltensweisen und Einstellungen des Vorstands und der Führungskräfte, die den Mitarbeitenden kontinuierlich vorgelebt werden („tone from the top“). Schließlich prägen auch die Mitarbeitenden selbst diese Unternehmenskultur durch ihr tagtägliches Handeln maßgeblich mit.

Um eine positive Unternehmenskultur zu fördern und somit das daraus entstehende Risiko für unser Unternehmen zu minimieren, verfügt die Instone Group über eine Vielzahl von Richtlinien. Diese wurden vom Vorstand verabschiedet und sind für sämtliche Adressaten verbindlich. Veröffentlicht und dauerhaft verfügbar sind diese transparent im Intranet sowie auf unserer Website. Richtlinien, die Vertragspartner und deren Verhaltensweisen betreffen, werden diesen zudem bei Vertragsabschluss zur Verfügung gestellt beziehungsweise sind formaler Bestandteil der Vertragsdokumentation.

Bei der Ausarbeitung dieser Richtlinien werden die wichtigsten Interessengruppen, wie etwa die eigene Belegschaft sowie Vertragspartner, berücksichtigt.

Verhaltenskodex/Code of Conduct

Der Vorstand hat jeweils einen Code of Conduct für Mitarbeitende und für externe Vertragspartner verabschiedet. Diese konkretisieren kraft Gesetzes bestehende Pflichten und enthalten darüber hinaus verbindliche Anforderungen an das Handeln der Mitarbeitenden der Instone Group und ihrer operativen Tochtergesellschaften beziehungsweise deren jeweiligen Vertragspartner. Sie vermitteln Werte, zu denen sich die Instone Group nachdrücklich bekennt, und befassen sich unter anderem mit den Themen Korruption, Geldwäsche, Spenden & Sponsoring, Wettbewerbs- und Kartellrecht, Interessenkonflikte, Datenschutz sowie Achtung der Menschenwürde und Chancengleichheit. Zudem enthalten sie Regelungen zur Vorgehensweise bei Zuwiderhandlungen. Ziel ist es, das Vertrauen in die Instone Group zu festigen, die Mitarbeitenden zu schützen, Schaden vom Unternehmen abzuwenden und so einen nachhaltigen Unternehmenserfolg zu sichern und weiter auszubauen.

Zuwendungen

Die konzernweit geltende Zuwendungsrichtlinie ergänzt den Code of Conduct, insbesondere im Hinblick auf das Thema Vermeidung von Korruption, um spezielle Vorschriften und Hinweise zum Umgang mit der Gewährung und dem Erhalt von Zuwendungen. Hierdurch sollen die Mitarbeitenden der Instone Group, die Instone Group selbst sowie weitere Stakeholder wie Vertragspartner und Amtsträger vor einer strafrechtlichen Verfolgung, Haftungskonsequenzen und Reputationsschäden geschützt werden. Zu diesem Zweck enthält die Richtlinie etwa auch eine Checkliste zum Umgang mit Zuwendungen und Handlungsanweisungen für Mitarbeitende, ein Freigabeverfahren durch Vorgesetzte und die Compliance-Abteilung der

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Instone Group sowie eine Tabelle mit Wertgrenzen im Hinblick auf zulässige gewährte und erhaltene Zuwendungen.

Entscheidungen

Die konzernweit verbindliche Entscheidungsrichtlinie ist Bestandteil des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements und damit wichtiges Instrument auch im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte. Zweck der Richtlinie ist es, durch die Definition von funktionalen Zuständigkeiten und konkreten Einbindungs-, Kontroll- und Entscheidungsregelungen die Instone Group vor möglichen Risiken zu schützen. Kernelemente sind beispielsweise die Vorgabe von qualitativen Beschreibungen entscheidungserheblicher Sachverhalte bei der Realisierung von Wohnimmobilienprojekten, quantitative Wesentlichkeitsgrenzen wie betragsmäßige Schwellenwerte oder aber das Vier- und Mehraugenprinzip. Durch die Vorgabe solcher Kriterien und formaler Verfahren der Entscheidungsfindung und -dokumentation – teils unter zusätzlicher Nutzung digitaler Prozessketten – wird sichergestellt, dass einheitlich nach gleichen und anerkannten Grundsätzen und damit unter Einhaltung gleichbleibend hoher Standards transparent entschieden wird.

Compliance-Management-System

Die Instone Group hat eine risikoorientierte und präventive Compliance-Strategie entwickelt, durch die die Mitarbeitenden für Compliance-Themen sensibilisiert werden und eine positive Compliance-Kultur im Unternehmen gefördert wird. Die Richtlinie trifft unter anderem Aussagen zu eben jener Compliance-Kultur sowie zum Unternehmensleitbild der Instone Group. Sie legt ferner die Organisation und die Ziele im Hinblick auf Compliance-Themen fest und regelt deren Kommunikation im Unternehmen. Ziel ist es, die Wichtigkeit der Einhaltung der gesetzlichen und unternehmensinternen Vorgaben zu verdeutlichen, deren Erfüllung abzusichern und dadurch eine positive Compliance-Kultur zu unterstützen und zu fördern.

Geschäftspartner-Compliance

Ein wesentlicher Bestandteil des Compliance-Management-Systems der Instone Group ist die sorgfältige Auswahl von Geschäftspartnern. Diese Richtlinie legt das Verfahren zur Prüfung von Geschäftspartnern fest, um Geschäftsbeziehungen zu unseriösen Geschäftspartnern zu erkennen und zu unterbinden. Die in der Richtlinie definierten Prozesse haben das Ziel, den Mitarbeitenden der Instone Group eine Hilfestellung für den sicheren Umgang hierfür zu bieten und die sorgfältige Geschäftspartnerauswahl zu gewährleisten.

Weitere Erklärungen

Die Instone Group hat ferner eine Reihe von Erklärungen entwickelt und auf ihrer Website veröffentlicht. Diese behandeln, ergänzend zu den vom Vorstand der Instone Group verabschiedeten Richtlinien, weitere wesentliche Aspekte der Unternehmenspolitik und -kultur und gelten als interne Arbeitsanweisungen.

Einen Kernbestandteil der Unternehmenskultur bilden die vom Vorstand im Code of Conduct niedergelegten ethischen Grundsätze und Verhaltensregeln. Jeder Mitarbeitende ist für die Einhaltung dieser Prinzipien verantwortlich. Eine besondere Verantwortung tragen die Führungskräfte. Diese sind gehalten, ihren Mitarbeitenden die Bedeutung und die Inhalte des Code of Conduct zu vermitteln, ihnen diese vorzuleben und sie bei seiner Umsetzung zu fördern und zu unterstützen. Der Code of Conduct bildet die Grundlage für alle Richtlinien und sonstigen internen Regelungen. Er wird vom Vorstand unter Beteiligung der Fachabteilungen, insbesondere der Abteilungen Recht und Nachhaltigkeit, kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt und an aktuelle Veränderungen angepasst. Dabei sind alle Mitarbeitenden dazu eingeladen, an diesem Entwicklungsprozess teilzunehmen und Vorschläge und Ideen beizusteuern. Dies ist beispielsweise bei der jährlich stattfindenden qualitativen Bewertung der Unternehmenskultur im Rahmen der Umfrage zur Zufriedenheit der Mitarbeitenden möglich. Die Instone Group ist bestrebt, zukünftig weitere Anreize für die Mitarbeitenden zur spezifischen Förderung und Unterstützung der Unternehmenskultur zu entwickeln.

Die Instone Group setzt die Einhaltung des Code of Conduct konsequent durch. Im Falle von Verstößen muss der oder die betroffene Mitarbeitende daher mit Konsequenzen rechnen, die der Schwere des Verstoßes und den weiteren in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Umständen angemessen sind. Die jeweiligen Vorgesetzten überwachen und überprüfen fortlaufend die Einhaltung der Regelungen des Code of Conduct. Daneben können der Compliance-Beauftragte und die interne Revision prozessunabhängige Prüfungen durchführen. Schließlich trägt die Compliance-Organisation dafür Sorge, dass die Compliance-Kultur als wesentlicher Teil der Unternehmenskultur von Führungskräften und Mitarbeitenden verinnerlicht wird. Im Rahmen der Überprüfung der Einhaltung des Code of Conduct werden insbesondere über das Hinweisgebersystem der Instone Group neben internen auch externe Meldungen von Stakeholdern über mögliche Verstöße berücksichtigt.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Schließlich führen wir zur Aufrechterhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Unternehmenskultur umfangreiche Schulungsmaßnahmen durch. Diese beziehen sich auf die wesentlichen Themengebiete und Grundsätze der Instone Group, wie sie im Code of Conduct niedergelegt sind. Jährlich finden Pflichtschulungen etwa zu den Themen Compliance und Datenschutz und -sicherheit, Korruption und Bestechung, Wettbewerbs- und Kartellrecht, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz statt, die für alle Mitarbeitenden verpflichtend sind. Die Schulungen sind dabei so angelegt, dass sie ein intensives und tief gehendes Lernprogramm darstellen und damit umfassende Kenntnisse und Fähigkeiten in Bezug auf sämtliche Teilbereiche des Verhaltenskodex vermitteln. Dabei wird das theoretisch vermittelte Wissen im Rahmen praxisnaher Anwendungsfälle aufbereitet und sodann überprüft. Kennzahlen zu den Schulungen lassen sich unter „S1-13“ auf [Seite 82](#) finden. [GRI 205-2](#)

G1-2

Management der Beziehungen zu Lieferanten

[TNFD Strategie B](#)

Um die negativen Auswirkungen der Lieferanten und damit auch das daraus entstehende Risiko für die Instone Group zu minimieren, ist für unser Unternehmen das Management der Beziehungen zu unseren Lieferanten ein zentraler Aspekt. Von entscheidender Bedeutung ist hierbei die faire Behandlung der Lieferanten durch die Instone Group selbst, insbesondere im Hinblick auf solche Lieferanten, die ihrerseits als kleine oder mittelständische Unternehmen in erhöhtem Maße schutzbedürftig sind, etwa aufgrund von wirtschaftlichen Abhängigkeiten von unserem Unternehmen. Eine solch faire Behandlung wird insbesondere dadurch erreicht, dass die Instone Group ihrerseits die Einhaltung des Code of Conduct durch die eigenen Mitarbeitenden erwartet, fördert und überprüft, [Seite 86](#).

Zu einer fairen Behandlung und einem effektiven Schutz der Lieferanten gehört neben einer transparenten Kommunikation in erster Linie die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsbedingungen, was zudem dauerhaft die Vertrauensbildung zwischen der Instone Group und ihren Lieferanten fördert. Die Instone Group hat einen strukturierten und formalisierten Prozess zur digitalen Bearbeitung eingegangener Rechnungen etabliert, durch den Zahlungsverzüge effektiv verhindert werden. Innerhalb der mehrschrittigen Prüfungskette hat die für den jeweiligen Prüfschritt verantwortliche Person stets sorgfältig zu prüfen, ob die für den davor liegenden Prüfschritt verantwortliche Person ihre Prüfungshandlungen ordnungsgemäß durchgeführt und dokumentiert hat. Nach der

Vorerfassung einer Rechnung prüft der Kostenstellenprüfende im Rahmen der digitalen Weiterverarbeitung diese auf Korrektheit des Betrags und die einzuhaltenden Fälligkeitszeitpunkte. Die in der Rechnung angegebene Fälligkeit wird anhand des Rechnungseingangsdatums entsprechend überprüft und bei Bedarf korrigiert. Wenn der Kostenstellenprüfende seine Prüfungstätigkeit abgeschlossen hat, gelangt die Rechnung im Rahmen des digitalen Workflows zur Freigabe automatisch zum Kostenstellenanweisenden.

Im Übrigen erwartet die Instone Group auch von ihren Vertragspartnern die Berücksichtigung sozialer, ethischer und ökologischer Standards. Eine detaillierte Beschreibung der Anforderungen der Instone Group an ihre Vertragspartner sowie eine Darstellung des Verfahrens zur Berücksichtigung von sozialen und ökologischen Kriterien sowie der Einbindung örtlicher Lieferanten, sind unter „S2“ auf [Seite 84 ff.](#) zu finden. [GRI 204-1, 308-1, 414-1](#)

Kennzahlen und Ziele

G1-6

Zahlungspraktiken

Als verlässlicher Partner verpflichtet sich die Instone Group je nach Vereinbarung gewöhnlich vertraglich zu einer Zahlung innerhalb eines Zeitfensters von 14 bis 30 Tagen nach Rechnungseingang. Die vereinbarten Zahlungsziele hält die Instone Group in der Regel fristgerecht ein. Dabei lag die durchschnittliche Anzahl der Tage bis zur Begleichung der Rechnung im Berichtszeitraum unterhalb des Zeitfensters von 14 Tagen, sodass die Instone Group ihre Zahlungsverpflichtungen in zeitlicher Hinsicht übererfüllt hat. Dies ist eine wesentliche Grundlage für die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der Instone Group als Auftraggeber und ihren Vertragspartnern. Dadurch werden insbesondere kleinere und mittelständische Unternehmen, die wirtschaftlichen Risiken ausgesetzt sind, wirkungsvoll vor den Folgen eines Zahlungsverzugs geschützt.

Zahlungspraktiken

TABELLE 027

Durchschnittliche Anzahl der Tage bis zur Begleichung der Rechnung ab dem Datum, an dem die Berechnung der vertraglichen oder gesetzlichen Zahlungsfrist beginnt	11,7 Tage
Prozentualer Anteil der Zahlungen, die mit den Standardzahlungsbedingungen übereinstimmen	98,2 %
Anzahl der ausstehenden Gerichtsverfahren wegen Zahlungsverzugs	0

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Unternehmensspezifisch

ESRS U1

Unternehmensspezifische Themen

Wesentliche Themen:

- **Leistbares Wohnen**

Unternehmensspezifische Themen

TABELLE 028

		Auswirkung (positiv/negativ)	Risiko/Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont		
				Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
U1	Leistbares Wohnen								
	Leistbarer Wohnraum durch Förderungen Durch die Planung und Entwicklung von gefördertem Wohnraum entsteht bezahlbarer Wohnraum für einkommensschwächere Familien, vor allem in Metropolregionen mit sehr hohen Mietpreisen.	Positiv			●				●
	Leistbarer Wohnraum durch modulares und serielles Bauen Durch modulares und serielles Bauen (Nyoo Real Estate GmbH) entstehen lebenswerte Wohnungen zu moderaten Preisen in attraktiven B- und C-Städten.	Positiv			●			●	●
	Kostensenkung durch modulares und serielles Bauen Durch modulares und serielles Bauen (Nyoo Real Estate GmbH) werden Produktionskosten und -dauer gesenkt.		Chance		●				●
	Finanzielle Förderungen für Projektentwicklung Beim Bau von gefördertem Wohnraum werden in einigen Bundesländern finanzielle Förderungen für die Projektentwicklung freigeschaltet (zum Beispiel in Baden-Württemberg).		Chance		●		●		

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Strategie

ESRS 2 SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die Wohnraumsituation in Deutschland ist seit einigen Jahren ein zentrales Thema in der politischen und gesellschaftlichen Diskussion. Der Mangel an leistbarem Wohnraum ist ein drängendes soziales Problem, insbesondere in den Metropolregionen Deutschlands. Die Neubaulücke in Deutschland wird aktuell auf circa 600.000 Wohneinheiten geschätzt.¹ Weiterhin ist ein anhaltender Rückgang an Baugenehmigungen festzustellen.² Daraus resultiert eine Dynamik von Miet- und Verkaufspreisen, die Menschen vieler Einkommensgruppen die Möglichkeit von adäquatem Wohnraum nimmt. Um dem Bedarf an sozialem Wohnungsbau gerecht zu werden, sind laut der Bundesregierung rund 100.000 neue Sozialwohnungen jährlich notwendig.³ Die Versorgungslage mit leistbarem Wohnraum bleibt aufgrund der Entwicklungen von Inflation sowie Zins-, Bau- und Energiepreissteigerungen insbesondere in den Metropolregionen weiter angespannt.

Als führender Wohnentwickler in Deutschland ist sich die Instone Group ihrer Verantwortung bewusst, zur Lösung dieses gesellschaftlichen Problems beizutragen. Mit unseren Bauprojekten und strategischen Maßnahmen verfolgen wir das Ziel, den Zugang zu leistbarem Wohnraum zu fördern und nachhaltige Impulse für den Wohnungsbau zu setzen. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie umfasst eine kontinuierliche Analyse der Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf leistbares Wohnen. Nachfolgend erläutern wir die Treiber, die für die Identifizierung, Bewertung und Steuerung wesentlicher Themen im Rahmen des Impact-Risk-Opportunity-Ansatzes (IRO) entscheidend sind.

- Die Bereitstellung von leistbarem und zugleich nachhaltigem und lebenswertem Wohnraum ist eine der dringendsten gesellschaftlichen Fragen dieser Zeit. Die Instone Group ist sich als Projektentwickler der Verantwortung bewusst und kann mit der Realisierung von Wohnbauprojekten trotz der angespannten Marktlage einen positiven Beitrag zur Lösung der Wohnraumfrage in Deutschland leisten.

¹ ZIA, 2024: „Immobilienwirtschaft zum Bündnis bezahlbarer Wohnraum“, abgerufen unter <https://zia-deutschland.de/pressrelease/immobilienwirtschaft-zum-buendnis-bezahlbarer-wohnraum-es-gab-erste-fortschritte-deutschland-braucht-aber-mehr-einen-echten-durchbruch/>

² Statista, 2024: abgerufen unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/505159/umfrage/baugenehmigungen-fuer-wohn-und-nichtwohngebäude-nach-monaten/>

³ Bundesregierung, 2024: „Mehr bezahlbare Wohnungen“, abgerufen unter <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/sozialer-wohnungsbau-2295158#tar-1>

Durch die Planung und Entwicklung von gefördertem Wohnraum entsteht leistbarer Wohnraum für einkommensschwächere Familien, insbesondere in Metropolregionen mit sehr hohen Mietpreisen.

- Gleichzeitig ermöglicht das modulare und serielle Bauen (nyoo-Konzept) die Schaffung lebenswerter Wohnungen zu reduzierten Kosten. Mit dieser Bauweise sorgt unsere Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH dafür, dass in attraktiven B- und C-Städten leistbarer Wohnraum angeboten werden kann. Durch standardisierte Prozesse wird der Bauprozess beschleunigt und die Gesamtkosten werden gesenkt, ohne dabei die Qualität der Wohnungen zu beeinträchtigen.
- Modulares und serielles Bauen bietet die Chance, sowohl die Produktionskosten (zum Beispiel durch Möglichkeiten der Vorfertigung) als auch die Bauzeit zu reduzieren, wodurch Effizienzsteigerungen und Kostenvorteile realisiert werden können.
- Beim Bau von gefördertem Wohnraum werden in einigen Bundesländern finanzielle Förderungen für die Projektentwicklung freigeschaltet (zum Beispiel in Baden-Württemberg).

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

ESRS 2 MDR-P

Konzepte im Zusammenhang mit leistbarem Wohnen

Um leistbaren Wohnraum in Deutschland realisieren zu können, ist eine enge Zusammenarbeit aller Akteure in der Projektentwicklung erforderlich. Damit dieses ambitionierte Vorhaben realisiert werden kann, muss die Instone Group als Projektentwickler gemeinsam mit Kommunen, Ländern und dem Bund agieren. Dazu gehört es, die bürokratischen Hürden zu senken, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und finanzielle Anreize für den Wohnungsbau zu schaffen. Darüber hinaus sind die Einführung nachhaltiger Baukonzepte sowie die Förderung innovativer Ansätze, wie modulares Bauen und Nachverdichtung, entscheidend, um wirtschaftliche und ökologische Ziele zu vereinen. Eine Möglichkeit, leistbaren Wohnraum zu schaffen, sieht die Instone Group in der Nutzung spezifischer Förderprogramme für das geförderte beziehungsweise preisgedämpfte Wohnen. Die Förderinstrumente sind wesentliche Hebel, um dem steigenden Bedarf an leistbarem Wohnraum zu begegnen und zugleich nachhaltige Investitionen in den Wohnungsbau zu fördern. Durch den gezielten Einsatz solcher Programme kann ein wichtiger Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts geleistet werden.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Während wir auf viele Rahmenbedingungen – wie regulatorische Vorgaben, Grundstückspreise oder allgemeine Baukostenentwicklungen – nur begrenzten Einfluss haben, liegt es in unserer Verantwortung, neue Wege zu finden, um Wohnraum effizienter und kostengünstiger zu realisieren. Vor diesem Hintergrund haben wir vor einigen Jahren begonnen, das nyoo-Konzept zu entwickeln. Die Nyoo Real Estate GmbH hat es sich zum Ziel gesetzt, durch serielle Planung und Produktion leistbarer zu bauen. Kern des Konzeptansatzes ist die Digitalisierung und Standardisierung auf den drei Ebenen Produkt, Prozess und Produktion. Durch Standardisierung und Digitalisierung optimieren wir den gesamten Projektentwicklungs- und Bauprozess, um die Herstellungskosten so niedrig wie möglich zu halten – ohne dabei Abstriche bei Qualität, Nachhaltigkeit oder Wohnkomfort zu machen.

ESRS 2 MDR-A

Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit leistbarem Wohnraum

Um auf die immer größer werdende Versorgungslücke an Wohnraum in Deutschland zu reagieren, arbeitet die Instone Real Estate Group SE zusammen mit ihren Töchtern Instone Real Estate Development GmbH und im Speziellen Nyoo Real Estate GmbH fortwährend an der Optimierung der gesamten Wertschöpfungskette (zum Beispiel mit dem Lean-Management-Ansatz über die Software beeboard), um auch in herausfordernden Zeiten weiterhin Wohnraum realisieren zu können. Hierfür verfolgt die Instone Group zwei Ansätze.

Realisierung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum

In jedem Projekt wird bereits zu Beginn geprüft, inwieweit geförderte und preisgedämpfte Wohneinheiten realisiert werden können und müssen. Häufig gibt es kommunale Vorschriften, die einen bestimmten Mindestanteil an geförderten oder preisgedämpften Wohnungen vorschreiben. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan manifestiert. Bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen steht die Instone Group in engem Dialog mit der jeweiligen Stadt oder Kommune, um die Anforderungen gemeinsam abzustimmen. Die Förderbedingungen können außerdem in den einzelnen Bundesländern, Städten und Kommunen variieren. Auf dieser Basis prüft die Instone Group wirtschaftlich tragbare Lösungen.

Leistbarer Wohnraum durch modulares und serielles Bauen

Die Umsetzung des nyoo-Konzepts basiert auf mehreren gezielten Maßnahmen. Ein interdisziplinäres Team aus Planern, Architekturschaffenden, Projektentwicklern, Projektmanagern und Kaufleuten übernimmt durch Eigenleistung wesentliche Teile der Wertschöpfungskette. Dadurch werden externe Schnittstellen reduziert, was Effizienzgewinne und Kostenersparnisse ermöglicht. Ein zentrales Element ist die serielle Produktentwicklung. Mithilfe eines standardisierten Planungs- und Grundrissbaukastens werden Prozesse verschlankt, wodurch Synergien entlang der gesamten Wertschöpfungskette entstehen. Zudem sorgt die konsequente Standardisierung und Optimierung des gesamten Projektentwicklungs- und Bauprozesses dafür, dass die Herstellungskosten und Projektlaufzeiten minimiert werden. Durch diese Maßnahmen wird eine optimale Nutzung sämtlicher Ressourcen sichergestellt.

Kennzahlen und Ziele

ESRS 2 MDR-T

Ziele im Zusammenhang mit leistbarem Wohnen

Die ersten fertiggestellten Projekte der Nyoo Real Estate GmbH belegen die erfolgreiche Umsetzung des Ziels, leistbaren und gleichzeitig nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus unterstreichen erste Erfolge bei städtebaulichen Wettbewerben die Relevanz des Ansatzes. Im derzeit größten Stadtentwicklungsprojekt Nordrhein-Westfalens, „6-Seen-Wedau“, trägt die Nyoo Real Estate GmbH zum Beispiel neben leistbarem Wohnraum auch zur Nachhaltigkeit bei. Im Rahmen des Förderprogramms Klimaquartier NRW entstehen hier energieeffiziente und umweltfreundliche Wohnungen mit entsprechender Nachhaltigkeitszertifizierung. In den nächsten Jahren hat die Nyoo Real Estate GmbH einschließlich des Projekts in Duisburg insgesamt mehr als 1.000 Wohneinheiten in der Projektpipeline. Die Instone Group wird die Maßnahmen zur Optimierung des seriellen und modularen Bauens konsequent weiterführen, um den eingeschlagenen Erfolgskurs fortzusetzen.

Weiterhin verfolgen wir unser Ziel, kontinuierlich zu prüfen, wie geförderter und preisgedämpfter Wohnraum in unseren Projekten realisiert werden kann. Voraussetzung hierfür sind Lösungen, die wirtschaftlich tragfähig und nachhaltig sind. Daher wollen wir unsere Planungen und Projekte so ausrichten, dass sie sowohl den sozialen als auch den wirtschaftlichen Anforderungen gerecht werden.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster
Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Fortsetzung der schwachen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer konjunkturellen und strukturellen Schwächephase. So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch im Jahr 2024 gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % im zweiten Jahr in Folge leicht geschrumpft. Damit blieb die Entwicklung in Deutschland hinter der Entwicklung in der EU oder anderen großen Volkswirtschaften wie den USA oder China zurück.

Wesentliche Belastungsfaktoren waren die strukturellen Probleme im verarbeitenden Gewerbe, das in Deutschland einen vergleichsweise hohen Anteil an der Wirtschaftsleistung einnimmt. Ein großer Teil der energieintensiven Industrien litt unter den vergleichsweise hohen Energiekosten in Deutschland. Schlüsselindustrien wie der Maschinenbau sowie die Automobilindustrie spürten die negativen Auswirkungen der Wachstumsschwäche und des zunehmenden Wettbewerbsdrucks aus China. Außerdem wirkte eine konjunkturelle Nachfrageschwäche weiterhin negativ auf die Wirtschaftsleistung. So stagnierte der private Konsum trotz der zu verzeichnenden Reallohnsteigerungen.

Auch für 2025 geht die Deutsche Bundesbank nur von einer moderaten Erholung der deutschen Wirtschaft und einem leichten BIP-Zuwachs von 0,2 % aus. Als wesentliche Konjunkturstütze wird dabei ein weiteres Anziehen der Auslandsnachfrage gesehen. Für 2026 rechnet die Bundesbank mit einer leichten Beschleunigung des deutschen BIP-Wachstums auf 0,8 %.

Leichter Anstieg der Arbeitslosigkeit

Die anhaltende Schwächephase der deutschen Wirtschaft belastete im vergangenen Jahr auch den Arbeitsmarkt. So stiegen sowohl die Zahl der Arbeitslosen als auch die Arbeitslosenquote im Jahresvergleich leicht an. Im Dezember 2024 lag die Arbeitslosenquote laut Bundesagentur für Arbeit bei 6,0 % (Vorjahr: 5,7 %). Die Bundesbank rechnet damit, dass sich die Stagnation der deutschen Wirtschaft auch 2025 noch negativ auf den Arbeitsmarkt auswirken wird. Sie prognostiziert, dass die Zahl der Arbeitslosen steigen wird und die Arbeitslosenquote leicht auf 6,3 % wächst.

Inflation deutlich rückläufig

Die Inflation, die einer der wichtigsten volkswirtschaftlichen Parameter in den letzten Jahren war, verlor 2024 deutlich an Brisanz. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der durchschnittliche Anstieg der Verbraucherpreise im Jahr 2024 voraussichtlich bei 2,2 % (Vorjahr: 5,9 %). Für eine wesentliche Entlastung sorgte dabei der Rückgang der Energiekosten im Jahresvergleich, wobei die Kosten für Dienstleistungen ein wesentlicher Inflationstreiber waren. Für den Jahresdurchschnitt 2025 rechnet die Deutsche Bundesbank mit einer weitgehend stabilen Inflationsrate und erwartet für 2026 ein Niveau von etwa 2,0 %.

EZB leitet Zinswende ein, langfristige Immobilienkredite werden wieder günstiger

Mit einem deutlichen Rückgang der Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) eine Lockerung der restriktiven Geldpolitik eingeleitet. Nach einem ersten Zinssenkungsschritt im Juni 2024 hat die EZB die Leitzinsen (Einlagezins) in drei weiteren Schritten von vorher 4,0 % auf schließlich 3,0 % im Dezember 2024 gesenkt. In diesem Umfeld sind auch die Zinsen für langfristige Immobilienkredite mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren im Jahr 2024 gefallen. Nach Angaben der Bundesbank ist der durchschnittliche Effektivzinssatz von 3,92 % im November 2023 kontinuierlich auf 3,36 % im November 2024 gesunken.

Die im Vergleich zu den Höchstständen wieder gesunkenen Finanzierungskosten wirkten sich positiv auf die Erschwinglichkeit von Immobilien und damit auch auf die Nachfrage nach Immobilienkrediten aus. Das Volumen der neu vergebenen Immobilienkredite deutscher Banken an private Haushalte ist nach Angaben der Deutschen Bundesbank in den ersten elf Monaten des Jahres 2024 auf rund 181 Mrd. Euro gestiegen; ein deutliches Plus von rund 21,7 % gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum (149 Mrd. Euro).

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Bevölkerungszahl in Deutschland legt weiter zu

Zum 30. September 2024 lebten laut Angaben des Statistischen Bundesamtes 84,7 Mio. Menschen in Deutschland. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 339.000 Personen (+0,2 %) im Jahresvergleich. Gegenüber den Vorjahren hat sich der Bevölkerungszuwachs Deutschlands allerdings abgeschwächt. Getragen wird diese positive Entwicklung ausschließlich aus der Nettozuwanderung. Gegenläufig wirkte sich der Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Bereits seit den frühen 1970er-Jahren übersteigt in Deutschland die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte stellt die wichtigste Determinante für die Nachfrage nach Wohnraum dar. Zwischen 2000 und 2023 ist die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich gestiegen und dabei insbesondere die der Einpersonenhaushalte. Dagegen ist die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen gesunken. Somit entwickelte sich die Zahl der Haushalte in den letzten Jahren deutlich überproportional zur Bevölkerungsentwicklung. Die Zunahme der Einpersonenhaushalte (Alleinstehende) ist zum einen durch einen Anstieg der Zahl der Rentnerhaushalte beeinflusst, zum anderen durch Verhaltensänderungen, wie die frühere Gründung eines eigenen Haushalts durch junge Erwachsene sowie die seltenere und spätere Gründung einer Familie mit Kindern. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Altersstruktur in der Bevölkerung dürfte sich die in den letzten Jahre beobachtete Tendenz hin zu kleineren Haushalten auch in Zukunft fortsetzen.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen rückläufig

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist von Januar bis Oktober 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 19,5 % auf 175.800 Wohnungen gesunken. Darin sind sowohl neu errichtete Gebäude als auch neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten. Bei den Mehrfamilienhäusern war dabei ein überproportionaler Rückgang um 22,2 % auf 92.000 Wohnungen zu verzeichnen.

Die rückläufigen Baugenehmigungen sind ein entsprechend negativer Indikator für die zukünftigen Fertigstellungen von Neubauwohnungen. Das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde bereits in den letzten Jahren kontinuierlich verfehlt. Nach Schätzungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) werden die Fertigstellungen von Neubauwohnungen im Jahr 2024 auf rund 260.000 und im Jahr 2025 auf rund 230.000 Wohnungen weiter deutlich sinken.

Krise verstärkt Wohnungsmangel

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum infolge der positiven Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerung sowie das weiter sinkende Angebot an neuen Wohnungen verschärfen den Wohnungsmangel in Deutschland. Auch der weitere Abbau von Wohnungsleerständen spiegelt die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt wider. Dies zeigen die Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex. Ende 2022 lag der marktaktive Leerstand, das heißt Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind, bei 2,5 % (im Jahr 2021: 2,8 %). Damit sank der absolute Leerstand im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich um rund 53.000 auf rund 554.000 Wohnungen (im Jahr 2021: 607.000 Wohnungen). Es gab seit 22 Jahren erstmals keinen Anstieg in einem der analysierten 400 Kreise. Die niedrigste Leerstandsquote wies unverändert München mit 0,1 % auf, gefolgt von Frankfurt am Main, Münster und Freiburg mit jeweils 0,2 %.

Preise für Neubauwohnungen stabilisieren sich nach moderatem Rückgang; Mieten entwickeln sich dynamisch

Die Preise für Neubauwohnungen in Deutschland in den Top-7-Städten haben sich im Jahr 2024 stabilisiert. Gemäß den Daten der Beratungsfirma bulwiengesa ergibt sich als ungewichteter Mittelwert der Preisentwicklungen in den einzelnen Städten sogar ein leichter Anstieg von rund 2 %. Nach Einschätzung von bulwiengesa hatten dabei unter anderem die Städte Berlin und Köln deutlich überdurchschnittliche Preissteigerungen zu verzeichnen, während für Düsseldorf noch ein leichter Preisrückgang im Jahresvergleich festgestellt wurde.

Ein wesentlicher wertstabilisierender Faktor ist die unvermindert dynamische Entwicklung der Mieten in einem von Angebotsknappheit geprägten Markt. Diese Knappheit wird durch die rückläufige Bautätigkeit und die positive Nettozuwanderung weiter verschärft. Laut bulwiengesa lagen die Erstvermietungsmieten für Neubauten in Deutschland in den Top-7-Städten im vierten Quartal 2024 um durchschnittlich 5,0 % über dem Vorjahr, was sogar eine Beschleunigung gegenüber dem Vorjahresvergleichswert darstellt.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Gesamtaussage zum Geschäftsjahr

Geschäftsjahr 2024: Instone Group erreicht Jahresziele in einem schwierigen Branchenumfeld

Die Instone Real Estate Group SE konnte sich einem weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld im Jahr 2024 insgesamt gut behaupten und auch für das Geschäftsjahr 2024 erneut alle gesteckten finanziellen Ziele erreichen.

Der Markt stand noch immer stark unter dem Einfluss des erheblich gestiegenen Zinsniveaus, das sich negativ auf die private und institutionelle Nachfrage nach Wohnimmobilien auswirkte. Ein Rückgang der Zinsen im Vergleich zu den zuvor erreichten Höchstständen, eine Stabilisierung der Immobilienpreise und erste positive Effekte aus den Fördermaßnahmen des Wachstumschancengesetzes haben im Jahresverlauf bereits zu einer Belebung der privaten Nachfrage im Einzelvertrieb geführt, die aber noch nicht wieder das Niveau der Vorkrisenjahre erreichte. Die Instone Group profitierte in diesem Umfeld noch immer von einem hohen Bestand an bereits verkauften Projekten. Gleichzeitig konnte sie eine sehr solide Profitabilität mit einer branchenführenden Rohergebnismarge aufrechterhalten. Diese Marge ist auf die Qualität des Projektportfolios ebenso wie auf strukturelle Wettbewerbsvorteile, wie Skaleneffekte im Einkauf sowie die hohe Wertschöpfungstiefe mit eigenem Baumanagement, zurückzuführen.

Der Rückgang des Projektportfolios zum 31. Dezember 2024 auf 6.891,1 Mio. Euro (Vorjahr: 6.972,0 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus Abgängen aufgrund von Fertigstellungen in Höhe von 267,8 Mio. Euro sowie durch Abgänge aufgrund nicht getätigter Investitionen in Höhe von 114,3 Mio. Euro. Diese rückläufige Entwicklung wurde in Teilen durch Neugenehmigungen in Höhe von 261,6 Mio. Euro sowie durch positive Erlösveränderungen in Höhe von 39,6 Mio. Euro kompensiert. Der bereinigte Konzernumsatz fiel infolge der zinsinduzierten Nachfrageschwäche auf 527,2 Mio. Euro (Vorjahr: 616,0 Mio. Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) lag

mit 36,9 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: 48,2 Mio. Euro). Der Rückgang des bereinigten Rohergebnisses um -35,3 Mio. Euro konnte nur teilweise durch den gesunkenen Plattformaufwand sowie durch das deutlich verbesserte Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen kompensiert werden. Insgesamt lag der Plattformaufwand mit 72,9 Mio. Euro leicht oberhalb unserer ursprünglichen Erwartungen für das Geschäftsjahr 2024. Wie erwartet sank die bereinigte Steuerquote auf 27,1 % (Vorjahr: 32,4 %).

Der operative Cashflow vor Auszahlungen für Grundstücksakquisitionen lag trotz des rückläufigen Konzernergebnisses aufgrund der positiven Net-Working-Capital-Veränderung vor Grundstückskäufen sowie der gesunkenen Steuerzahlungen auf 148,0 Mio. Euro (Vorjahr: 118,1 Mio. Euro) wesentlich über dem Vorjahr.

Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung

Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung 2024

TABELLE 029

In Mio. Euro

	Ist 2024	Prognose ¹
Umsatzerlöse (bereinigt)	527,2	500 bis 600
Rohergebnismarge (bereinigt) In %	22,6	~ 22
Ergebnis nach Steuern (EAT) (bereinigt)	36,9	30-40
Vermarktungsvolumen	330,2	> 300

¹ Quelle: Zusammengefasster Lagebericht 2023, Seite 175.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Finanzkennzahlen kumuliert

TABELLE 030

In Mio. Euro

	2024	2023	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt ¹	527,2	616,0	-14,4
Rohergebnis bereinigt	119,2	154,5	-22,8
Rohergebnismarge bereinigt ¹ In %	22,6	25,1	
EBIT bereinigt	57,5	86,1	-33,2
EBT bereinigt	50,6	71,2	-28,9
EAT bereinigt ¹	36,9	48,2	-23,4

¹ Finanzielle Leistungsindikatoren.

Ertragslage

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

- Materialaufwand, Bestandsveränderungen und einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens bilden die Position Projektaufwand.
- Die Position Rohergebnis ergibt sich aus dem Saldo von Umsatzerlösen und Projektaufwand.
- Sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand sowie sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen werden zur Position Plattformaufwand zusammengefasst.

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

Innerhalb der Ertragslage werden alle Erträge positiv und alle Aufwendungen negativ dargestellt.

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

Die Umsatzrealisierung im Rahmen der bereinigten Ertragslage der Instone Group spiegelt weiterhin Share Deals und Asset Deals gleichermaßen und 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 folgende wesentliche Aufwendungen bereinigt: Veräußerungsverluste aus Verkäufen von Sach- oder Finanzanlagen oder Wertpapieren, außerplanmäßige Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen, einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens, Kosten für Akquisitionen, Verschmelzungsverluste, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus Vorjahren (zum Beispiel aufgrund von Betriebsprüfungen), Abfindungen an den Vorstand sowie Personalabbau und Restrukturierungen in größerem Umfang, soweit diese nicht die strengen Kriterien des IAS 37 erfüllen. 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

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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

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

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

Bereinigte Ertragslage

TABELLE 031

In Mio. Euro

		2024	2023	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt		527,2	616,0	-14,4
Projektaufwand bereinigt		-408,0	-461,5	-11,6
Rohergebnis bereinigt		119,2	154,5	-22,8
Rohergebnismarge bereinigt	In %	22,6	25,1	
Plattformaufwand bereinigt		-72,9	-76,5	-4,7
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		11,2	8,1	38,3
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		57,5	86,1	-33,2
EBIT-Marge bereinigt	In %	10,9	14,0	
Finanzergebnis bereinigt		-6,9	-14,9	-53,7
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		50,6	71,2	-28,9
EBT-Marge bereinigt	In %	9,6	11,6	
Ertragsteuern bereinigt		-13,7	-23,1	-40,7
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		36,9	48,2	-23,4
EAT-Marge bereinigt	In %	7,0	7,8	

- 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

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz lag im Geschäftsjahr 2024 mit 527,2 Mio. Euro (Vorjahr: 616,0 Mio. Euro) um rund 14,4 % unterhalb des Vorjahreswerts. Der Umsatzrückgang ist hauptsächlich auf eine im Vergleich zum Vorjahr reduzierte Bauleistung zurückzuführen.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen hat die bereinigten Umsatzerlöse leicht um -1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2,6 Mio. Euro) verändert. Infolge der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) erhöhten sich die bereinigten Umsatzerlöse um 93,6 Mio. Euro (Vorjahr: 99,1 Mio. Euro).

Umsatzerlöse

TABELLE 032

In Mio. Euro

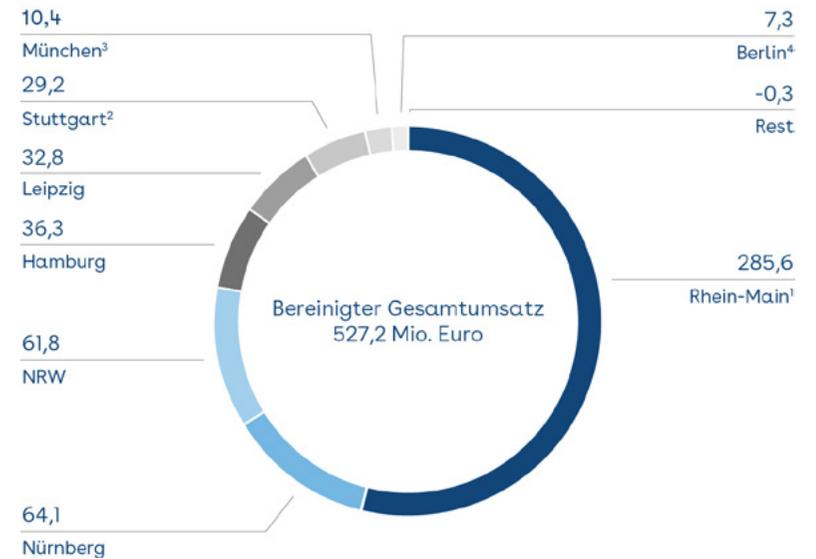
	2024	2023	Veränderung In %
Umsatzerlöse	434,6	514,3	-15,5
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-1,0	2,6	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	93,6	99,1	-5,5
Umsatzerlöse bereinigt	527,2	616,0	-14,4

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

Umsatz (bereinigt) nach Regionen 2024

ABBILDUNG 011

In Mio. Euro



¹ Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal und Heusenstamm

² Beinhaltet Rottenburg und Schorndorf

³ Beinhaltet Augsburg und Rosenheim

⁴ Beinhaltet Potsdam

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, der im Wesentlichen aus Materialaufwand und Bestandsveränderungen besteht, sank im Geschäftsjahr ebenfalls auf -408,0 Mio. Euro (Vorjahr: -461,5 Mio. Euro). Das reduzierte aufwandswirksame Ankaufsvolumen von Grundstücken sowie eine im Vergleich zum Vorjahr verringerte Bautätigkeit führten zu einer Minderung des Materialaufwands auf -432,0 Mio. Euro (Vorjahr: -544,5 Mio. Euro). Die auf 102,3 Mio. Euro (Vorjahr: 167,6 Mio. Euro) gesunkenen Bestandsveränderungen reflektieren zum einen den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringeren Umfang von Grundstücksankäufen und zum anderen das gestiegene Vermarktungsvolumen in der Berichtsperiode.

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

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -2,3 Mio. Euro (Vorjahr: -2,5 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 18,7 Mio. Euro (Vorjahr: 15,1 Mio. Euro), davon 15,6 Mio. Euro (Vorjahr: 13,4 Mio. Euro) aus Fördermitteln, wurden zum 31. Dezember 2024 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von -13,0 Mio. Euro (Vorjahr: -12,2 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 11,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um -92,9 Mio. Euro (Vorjahr: -88,0 Mio. Euro).

Projektaufwand

TABELLE 033

In Mio. Euro

	2024	2023	Veränderung In %
Projektaufwand	-329,7	-394,6	-16,4
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	11,2	3,0	273,3
+ Effekte aus Umgliederungen	3,4	0,5	580,0
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	17,7	-100,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-92,9	-88,0	5,6
Projektaufwand bereinigt	-408,0	-461,5	-11,6

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ging, bedingt durch die im Vergleich zum Projektaufwand stärker gesunkenen Umsatzerlöse im Geschäftsjahr und durch eine geringere Projekt-Rohergebnismarge, auf 119,2 Mio. Euro (Vorjahr: 154,5 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert zurück.

Rohergebnis

TABELLE 034

In Mio. Euro

	2024	2023	Veränderung In %
Rohergebnis	104,8	119,6	-12,4
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	10,3	5,6	83,9
+ Effekte aus Umgliederungen	3,4	0,5	580,0
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	17,7	-100,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,7	11,1	-93,7
Rohergebnis bereinigt	119,2	154,5	-22,8

Die bereinigte Rohergebnismarge - ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse - betrug 22,6 % (Vorjahr: 25,1 %). Die bereinigte Rohergebnismarge sank, wie erwartet, im Geschäftsjahr im Wesentlichen aufgrund eines veränderten Projektmix.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr auf -72,9 Mio. Euro (Vorjahr: -76,5 Mio. Euro). Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Aufwendungen für Gewährleistungen in Höhe von 2,7 Mio. Euro sowie aus den insgesamt in Höhe von 2,9 Mio. Euro gesunkenen Personalaufwendungen. Im Geschäftsjahr wurden indirekte Vertriebskosten in Höhe von 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 18,7 Mio. Euro (Vorjahr: 15,1 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert und sonstige Einmaleffekte in Höhe von 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro) bereinigt. Diese betreffen im Wesentlichen Beratungsaufwendungen in Höhe von 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro).

Plattformaufwand

TABELLE 035

In Mio. Euro

	2024	2023	Veränderung In %
Plattformaufwand	-57,5	-67,6	-14,9
+ Effekte aus Umgliederungen	-16,4	-12,7	29,1
+ Einmal- und Sondereffekte	1,0	3,8	-73,7
Plattformaufwand bereinigt	-72,9	-76,5	-4,7

Der berichtete Personalaufwand ist zum Ende des Geschäftsjahres 2024 mit -48,8 Mio. Euro (Vorjahr: -51,7 Mio. Euro) um etwa 5,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau gesunken. Der laufende Personalaufwand, ohne Berücksichtigung der aktienbasierten Vergütung des Managements, ist aufgrund der im Vorjahr eingeleiteten strukturellen Reorganisationsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 10,9 % zurückgegangen. Diese Entwicklung wurde teilweise durch die erhöhten Zuführungen zu den Rückstellungen für die aktienbasierte Vergütung kompensiert. [¶] GRI 2-7, 2-8

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 26,4 Mio. Euro (Vorjahr: 25,6 Mio. Euro) leicht über Vorjahresniveau. Diese enthalten materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 18,7 Mio. Euro (Vorjahr: 15,1 Mio. Euro), die in den Projektaufwand umgegliedert wurden. Darin enthalten sind insbesondere Erträge aus der Realisierung von Zuschüssen in Höhe von 15,6 Mio. Euro (Vorjahr: 13,4 Mio. Euro). Die Erträge aus der Auflösung von personalbezogenen Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten liegen im Berichtszeitraum mit

3,0 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 3,3 Mio. Euro). Des Weiteren wurden im Berichtszeitraum Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie projektbezogenen frei gewordenen Verbindlichkeiten in Höhe von 5,6 Mio. Euro (Vorjahr (angepasst): 4,6 Mio. Euro) realisiert. Im Vorjahr wurde einmalig ein Ertrag in Höhe von 2,8 Mio. Euro aus der Entkonsolidierung eines Tochterunternehmens erfasst.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Berichtszeitraum auf -30,2 Mio. Euro (Vorjahr: -36,5 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch gesunkene Aufwendungen für Gewährleistungsfälle. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Gewährleistungen, Beratungsaufwendungen, Vertriebskosten, Kosten für IT sowie Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten enthalten.

Die berichteten Abschreibungen lagen mit -5,0 Mio. Euro (Vorjahr: -5,0 Mio. Euro) auf dem Vorjahresniveau.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 11,2 Mio. Euro (Vorjahr: 8,1 Mio. Euro) entfielen im Geschäftsjahr nahezu vollständig auf Bauaktivitäten und Verkäufe der Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe und reflektieren die erwartete Entwicklung dieser Projektentwicklungen.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern verschlechterte sich planmäßig im Vergleich zum Vorjahr trotz des im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sowie der gesunkenen Plattformaufwendungen im Wesentlichen aufgrund des gesunkenen Rohergebnisses im Geschäftsjahr 2024 auf 57,5 Mio. Euro (Vorjahr: 86,1 Mio. Euro).

TABELLE 036

In Mio. Euro

	2024	2023	Veränderung In %
EBIT	58,5	60,1	-2,7
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	10,3	5,6	83,9
+ Effekte aus Umgliederungen	-13,0	-12,2	6,6
+ Einmal- und Sondereffekte	1,0	21,5	-95,3
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,7	11,1	-93,7
EBIT bereinigt	57,5	86,1	-33,2
EBIT-Marge bereinigt	In % 10,9	14,0	

Beteiligungs- und Finanzergebnis

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

Das berichtete Finanzergebnis hat sich im Geschäftsjahr 2024 mit -19,9 Mio. Euro (Vorjahr: -27,1 Mio. Euro) deutlich verbessert. Die Verbesserung ist in erster Linie auf den deutlichen Anstieg der Finanzerträge um 6,7 Mio. Euro im Zusammenhang mit der gesunkenen Nettoverschuldung zurückzuführen.

Das bereinigte Finanzergebnis hat sich mit -6,9 Mio. Euro (Vorjahr: -14,9 Mio. Euro) im Berichtszeitraum ebenfalls deutlich verbessert. Aktivierete Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart wurden in Höhe von 13,0 Mio. Euro (Vorjahr: 12,2 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

☞ GRI 207-1

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr auf 50,6 Mio. Euro (Vorjahr: 71,2 Mio. Euro).

TABELLE 037

In Mio. Euro

	2024	2023	Veränderung In %
EBT	38,6	33,0	17,0
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	10,3	5,6	83,9
+ Einmal- und Sondereffekte	1,0	21,5	-95,3
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,7	11,1	-93,7
EBT bereinigt	50,6	71,2	-28,9
EBT-Marge bereinigt	In % 9,6	11,6	

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf 27,1 % (Vorjahr: 32,4 %). Der Rückgang der Steuerquote resultiert im Wesentlichen aus den hohen Ergebnisbeiträgen von at Equity bilanzierten Projektgesellschaften.

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

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern der Instone Group belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 36,9 Mio. Euro (Vorjahr: 48,2 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen, Effekte aus Share-Deal-Verträgen sowie Einmal- und Sondereffekte betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 31,5 Mio. Euro (Vorjahr: 19,0 Mio. Euro).

EAT

TABELLE 038

In Mio. Euro

	2024	2023	Veränderung In %
EAT	31,5	19,0	65,8
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	6,6	4,0	65,0
+ Einmal- und Sondereffekte	-1,8	16,1	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,6	9,2	-93,5
EAT bereinigt	36,9	48,2	-23,4
EAT-Marge bereinigt	In %	7,0	7,8

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern betrug 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: -1,1 Mio. Euro). Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern lag ebenfalls bei 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: -1,1 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

TABELLE 039

In Mio. Euro

	2024	2023	Veränderung In %
EAT nach Minderheiten	31,2	20,1	55,2
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	6,6	4,0	65,0
+ Einmal- und Sondereffekte	-1,8	16,1	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,6	9,2	-93,5
EAT nach Minderheiten bereinigt	36,6	49,3	-25,8

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im Jahr 2024 mit 0,84 Euro (Vorjahr: 1,14 Euro) unter dem Wert des Vorjahreszeitraums.

Ergebnis je Aktie

TABELLE 040

In Mio. Euro

		2024	2023	Veränderung In %
Aktien ¹	In Tsd. Stück	43.322,6	43.349,6	-0,1
Anteile des Konzerns		31,2	20,1	55,2
Ergebnis je Aktie	In Euro	0,72	0,46	56,5
Anteile des Konzerns bereinigt		36,6	49,3	-25,8
Ergebnis je Aktie bereinigt	In Euro	0,84	1,14	-26,3

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 31. Dezember 2024 beziehungsweise 31. Dezember 2023.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 041

In Mio. Euro

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung In %
Langfristige Vermögenswerte	84,5	81,4	3,8
Vorräte	1.188,1	1.085,8	9,4
Vertragsvermögenswerte	91,1	177,1	-48,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	149,1	111,7	33,5
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	426,2	383,6	11,1
Aktiva	1.939,0	1.839,6	5,4
Eigenkapital	593,4	576,0	3,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	137,2	176,8	-22,4
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	374,1	355,8	5,1
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	834,3	731,0	14,1
Passiva	1.939,0	1.839,6	5,4

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

Die Summe der Vermögenswerte der Instone Group stieg zum 31. Dezember 2024 auf 1.939,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1.839,6 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf den Anstieg des Vorratsvermögens, der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie der liquiden Mittel zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 31. Dezember 2024 auf 1.188,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1.085,8 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Baufortschritt der in der Realisierung befindlichen, nicht verkauften Projekte. Zum 31. Dezember 2024 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 679,7 Mio. Euro (Vorjahr: 694,3 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, sind zum 31. Dezember 2024 auf 305,2 Mio. Euro (Vorjahr: 603,2 Mio. Euro) gesunken, im Wesentlichen bedingt durch die höhere Zahl an Übergaben von Wohnimmobilien. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. Dezember 2024 auf -219,0 Mio. Euro (Vorjahr:

-430,1 Mio. Euro). Dieser Rückgang reflektiert ebenfalls die im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anzahl der Übergaben an Erwerberinnen und Erwerber.

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 042

In Mio. Euro

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung In %
Vertragsvermögenswerte (brutto)	305,2	603,2	-49,4
Erhaltene Anzahlungen	-219,0	-430,1	-49,1
	86,3	173,1	-50,1
Aktiviert Vertragsanbahnungskosten	4,8	4,0	20,0
Vertragsvermögenswerte (netto)	91,1	177,1	-48,6

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 2024 noch Zuschreibungen in Höhe von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 11,5 Mio. Euro) aus Kaufpreiszusweisungen enthalten. Aufgrund aktueller Schätzungen geht die Instone Group davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2028 auslaufen werden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Geschäftsjahr auf 11,7 Mio. Euro (Vorjahr: 6,5 Mio. Euro) an. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Übergaben von Projekten im Berichtsjahr und dem damit verbundenen Anstieg der Forderungen aus Einbehalten.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im Geschäftsjahr 2024 von 51,7 Mio. Euro auf 64,2 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf und Baufortschritt von sowie der Übergabe von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 5,0 Mio. Euro (Vorjahr: 10,3 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und haben sich aufgrund von Rückzahlungen reduziert.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die kurzfristigen Finanzforderungen in Höhe von 24,3 Mio. Euro (Vorjahr: 23,3 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen.

Das langfristige Leasingvermögen in Höhe von 8,1 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro) entfällt im Wesentlichen auf Nutzungsrechte für Immobilien und Personenkraftwagen. Im kurzfristigen Leasingvermögen in Höhe von 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro) ist ein zur Projektentwicklung vorgesehenes Erbpachtgrundstück abgebildet.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stiegen im Jahr 2024 von 74,6 Mio. Euro auf 101,2 Mio. Euro an. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe von 59,4 Mio. Euro (Vorjahr: 51,6 Mio. Euro) für die Errichtung von Gebäuden, einschließlich der Förderung für Effizienzhausprogramme der KfW. Der Anstieg resultiert aus dem Projektbeginn öffentlich geförderter Projekte im Berichtsjahr. Die Vorauszahlungen auf Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, sind durch Neuinvestitionen im Geschäftsjahr auf 39,5 Mio. Euro (Vorjahr: 14,1 Mio. Euro) angestiegen. [GRI 201-4](#)

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen in Höhe von 426,2 Mio. Euro (Vorjahr: 383,6 Mio. Euro) stieg im Wesentlichen bedingt durch die kontinuierlichen Mittelzuflüsse aus den laufenden Projektentwicklungen. Darin sind flüssige Mittel aus für Kunden aufgenommenen Förderdarlehen in Höhe von 160,0 Mio. Euro (Vorjahr: 115,9 Mio. Euro) enthalten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen, [Seite 176 f.](#)

Die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen waren im Jahr 2024 mit 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) unverändert. Die Anwartschaftsbarwerte der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 10,8 Mio. Euro (Vorjahr: 10,4 Mio. Euro) wurden um Planvermögen in Höhe von 9,8 Mio. Euro (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro) herabgesetzt. 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 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) auf einem Treuhandkonto bei der FNZ Bank (vormals: European Bank for Financial Services GmbH [ebase[®]]), Aschheim, angelegt waren. [GRI 201-3](#)

Die verbleibenden sonstigen langfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr sind auf 6,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,4 Mio. Euro) im Jahr 2024 angestiegen. Im Wesentlichen sind Rückstellungen für langfristige Incentive-Pläne in Höhe von 5,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro) und übrige langfristige Personalarückstellungen in Höhe von 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) in dieser Position enthalten.

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr stiegen im Jahr 2024 auf 26,3 Mio. Euro (Vorjahr: 24,3 Mio. Euro). Die projektbezogenen Rückstellungen für drohende Verluste sowie Gewährleistungs- und Prozessrisiken lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 20,9 Mio. Euro (Vorjahr: 18,9 Mio. Euro).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich zum 31. Dezember 2024 auf 391,1 Mio. Euro (Vorjahr: 396,6 Mio. Euro). Im selben Zeitraum sanken die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ebenfalls auf 120,2 Mio. Euro (Vorjahr: 136,1 Mio. Euro). Der gesamte Rückgang der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus einer reduzierten Nettoaufnahme von Finanzkrediten im Berichtszeitraum.

Der Rückgang der Leasingverbindlichkeiten auf 11,6 Mio. Euro (Vorjahr: 14,7 Mio. Euro) korrespondiert mit der Entwicklung des langfristigen Leasingvermögens.

Der Anstieg der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten auf 47,4 Mio. Euro (Vorjahr: 37,8 Mio. Euro) betrifft vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit Förderdarlehen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich im Geschäftsjahr auf 134,2 Mio. Euro (Vorjahr: 142,2 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Der Rückgang korrespondiert mit der gesunkenen Leistung im Geschäftsjahr.

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 541,5 Mio. Euro (Vorjahr: 431,9 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 503,3 Mio. Euro (Vorjahr: 383,5 Mio. Euro). Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 25,4 Mio. Euro (Vorjahr: 32,4 Mio. Euro) korrespondiert mit dem Baufortschritt der öffentlich geförderten Projekte im Berichtsjahr.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die latenten Steuerverbindlichkeiten beliefen sich zum 31. Dezember 2024 auf 34,3 Mio. Euro (Vorjahr: 44,1 Mio. Euro). Dieser Wert enthielt auch latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,7 Mio. Euro), die auf die Zuschreibungen aus der Erstkonsolidierung von Konzernunternehmen in den Jahren 2014, 2015 und 2019 gebildet wurden.

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten erhöhten sich auf 11,5 Mio. Euro zum 31. Dezember 2024 (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro), im Wesentlichen aufgrund geringerer Vorauszahlungen im Berichtsjahr.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2024 bei 30,6 % (Vorjahr: 31,3 %).

Der Bestand der durch das Unternehmen gehaltenen Aktien betrug zum 31. Dezember 2024 unverändert 3.665.761 Stück und entspricht einem Anteil von 7,8 % der Aktien. Die Aktienanzahl, bereinigt um die eigenen Anteile, lag, wie im Vorjahr, zum 31. Dezember 2024 bei 43.322.575 Aktien.

Der Verschuldungsgrad (exklusive der Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) ist nach Auffassung des Managements weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die gesunkene Nettoverschuldung hat den Verschuldungsgrad auf das 2,1-Fache des bereinigten EBITDA reduziert. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten verminderte sich auf 10,5 % (Vorjahr: 15,1 %).

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 043

In Mio. Euro

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung in %
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	278,5	318,4	-12,5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	120,2	136,1	-11,7
Finanzverbindlichkeiten	398,7	454,5	-12,3
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²	-266,2	-267,7	-0,6
Nettofinanzschulden (NFS)	132,5	186,8	-29,1
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten	1.258,7	1.240,8	1,4
Loan-to-Cost³	In %	10,5	15,1
EBIT bereinigt (LZM) ⁴	57,5	86,1	-33,2
Abschreibungen (LZM) ⁴	5,0	5,0	0,0
EBITDA bereinigt (LZM)⁴	62,5	91,1	-31,4
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM)) ⁴	2,1	2,1	

¹ Ausgenommen die Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 112,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 78,1 Mio. Euro).

² Ausgenommen die verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro).

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

⁴ LZM = Letzte zwölf Monate.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierung durch planmäßige Rückführungen auf 135,0 Mio. Euro (Vorjahr: 175,0 Mio. Euro) verändert; Konsortialkredite waren wie im Vorjahr zum Bilanzstichtag nicht gezogen. Im Dezember 2024 wurden auslaufende Konsortialkredite mit einem Volumen in Höhe von 120 Mio. Euro durch eine neue revolvingende Kreditfazilität bis zu 100 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis Ende 2027 inklusive einer Verlängerungsoption von zwei weiteren Jahren abgelöst. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) reduzierte sich auf 244,6 Mio. Euro (Vorjahr: 278,8 Mio. Euro), insbesondere durch die Rückführung beendeter Projektfinanzierungen. Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) in Höhe von nunmehr 719,2 Mio. Euro (Vorjahr: 758,3 Mio. Euro) verminderte sich im Geschäftsjahr durch die planmäßige Rückführung von Projektfinanzierungen sowie Unternehmensfinanzierungen. Zum 31. Dezember 2024 standen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 442,6 Mio. Euro (Vorjahr: 423,3 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) und in Höhe von 276,6 Mio. Euro (Vorjahr: 335,0 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung.

In der Bilanz zum 31. Dezember 2024 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 137,2 Mio. Euro (Vorjahr: 176,8 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) mit 374,1 Mio. Euro (Vorjahr: 355,8 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen sanken somit zum Stichtag auf 511,3 Mio. Euro (Vorjahr: 532,6 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

Die einzelnen Finanzierungen der Instone Group wurden mit unterschiedlichen Finanzinstituten und anderen Kreditgebern verhandelt und unterliegen unterschiedlichen Bedingungen. Im Wesentlichen werden die Projektfinanzierungen variabel verzinst. Die Unternehmensfinanzierungen sind, mit Ausnahme der Konsortialkredite, fest verzinst. Für eine Inanspruchnahme von Geldern aus Krediten mit Zinsbindung oder mit fester Laufzeit wurden unterschiedliche Beträge und Häufigkeiten vereinbart. Die durchschnittlichen Zinsmargen für 2024 bewegten sich auf dem Vorjahresniveau. Aufgrund der im Wesentlichen variabel verzinslichen Projektfinanzierungen führten insbesondere die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank zu gesunken Einstandszinssätzen und damit einhergehend zu einem geringeren Zinsaufwand. Die zumeist variablen

Zinssätze liegen bei Margenaufschlägen zwischen 1,75 % und 2,95 % (Vorjahr: zwischen 1,24 % und 3,00 %) auf Euribor und unter den festverzinslichen Verträgen bei einem Festzinssatz zwischen 1,15 % und 6,51 % (Vorjahr: zwischen 1,15 % und 6,51 %).

Kurzfristig benötigte Gelder für projektbezogene Zahlungen können mithilfe von Kontokorrentkrediten beschafft werden, die mit den einzelnen Banken vereinbart wurden. Zum Ausgleich von Zinszahlungen fließen sämtliche bereits erhaltenen Zahlungen, die die Käufer unserer Immobilien auf gesondert verwaltete Sammelkonten für die Kaufpreiszahlung leisten, in diese Kontokorrentfazilitäten. Bei Bedarf können diese Kontokorrentkredite in Kredite mit festem Zinssatz beziehungsweise in Kredite mit fester Laufzeit umgewandelt werden.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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

Finanzverbindlichkeiten TABELLE 044

In Mio. Euro

	Fällig		Kreditbetrag
	2025	2026	
Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine)			
Laufzeit < 1 Jahr	2025		30,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2026		37,5
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2027		50,0
Laufzeit > 3 Jahre	2028		17,5
			135,0

Unternehmensfinanzierungen (Konsortialkredite) Ausnutzung

	Fällig		Kreditbetrag	31.12.2024
	2025	2026		
Laufzeit < 1 Jahr	2025		8,3	0,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2026		33,3	0,0
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2027		100,0	0,0
			141,6	0,0

Projektfinanzierungen Ausnutzung

	Fällig		Kreditbetrag	31.12.2024
	2024/2025	2025/2026		
Laufzeit < 1 Jahr	2024/2025		221,4	87,9
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2025/2026		87,3	85,3
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2026/2027		71,4	71,4
Laufzeit > 3 Jahre	>2027		62,5	0,0
			442,6	244,6

Projektfinanzierungen (für Kunden aufgenommene Förderdarlehen) Ausnutzung¹

	Fällig		Kreditbetrag	31.12.2024
	2031			
Laufzeit > 3 Jahre	2031		199,0	160,0
			199,0	160,0

¹ Hierin ist ein Zins- und Tilgungszuschuss in Höhe von 47,4 Mio. Euro enthalten, der als sonstige langfristige Verbindlichkeit bilanziert wird.

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 045

In Mio. Euro

	2024	2023	Veränderung In %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	102,5	107,7	-4,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	14,1	11,5	22,6
Free Cashflow	116,6	119,2	-2,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-73,9	9,8	k. A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	42,7	129,0	-66,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	383,6	255,6	50,1
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	-1,0	k. A.
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	426,3	383,6	11,1

Die Instone Group konnte im Geschäftsjahr 2024 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 148,0 Mio. Euro (Vorjahr: 118,1 Mio. Euro) deutlich über dem Vorjahreswert. Dies untermauert die nachhaltig positiven Liquiditätsrückflüsse der Instone Group aus den laufenden wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklungen trotz des weiterhin schwierigen Branchenumfelds.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 046

In Mio. Euro

	2024	2023	Veränderung In %
EBITDA bereinigt	62,5	91,1	-31,4
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-2,5	-9,5	-74,2
Gezahlte Steuern	-19,1	-44,3	-56,9
Net-Working-Capital-Veränderung ¹	61,6	70,4	-12,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	102,5	107,7	4,8
Auszahlungen für Grundstücke	45,5	10,4	339,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	148,0	118,1	25,4

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der Instone Group in Höhe von 102,5 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2024 (Vorjahr: 107,7 Mio. Euro) wurde im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungszuflüsse aus Kundenzahlungen für laufende Projekte sowie durch Zahlungszuflüsse aus Übergaben von Projekten mit endfälliger Zahlung positiv beeinflusst. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 19,1 Mio. Euro (Vorjahr: 44,3 Mio. Euro) geleistet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Auftragnehmern für laufende Projekte wurden reduziert bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 45,5 Mio. Euro (Vorjahr: 10,4 Mio. Euro).

Nicht zahlungswirksam waren: die Abschreibung auf Anlagevermögen in Höhe von 5,0 Mio. Euro (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro), die Erträge aus latenten Steuern in Höhe von 9,6 Mio. Euro (Vorjahr: 5,9 Mio. Euro), die Ergebnisse aus der Wertfortschreibung der at Equity bewerteten Anteile in Höhe von 11,2 Mio. Euro (Vorjahr: 8,1 Mio. Euro), die Zinsaufwendungen in Höhe von 19,9 Mio. Euro (Vorjahr: 27,1 Mio. Euro), die Zunahme der Rückstellungen um 4,9 Mio. Euro (Vorjahr: 6,0 Mio. Euro) sowie die Aufwendungen für laufende Ertragsteuern in Höhe von 16,7 Mio. Euro (Vorjahr: 20,0 Mio. Euro). Die zahlungsunwirksamen Erträge in Höhe von 2.735 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) betrafen die Amortisation des Zins- und Tilgungszuschusses im Zusammenhang mit dem Förderdarlehen im Geschäftsjahr 2024.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 14,1 Mio. Euro (Vorjahr: 11,5 Mio. Euro). Dies resultierte im Wesentlichen aus den erhaltenen Zinsen in Höhe von 11,1 Mio. Euro (Vorjahr: 5,6 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 31. Dezember 2024 bei -73,9 Mio. Euro (Vorjahr: 9,8 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettorückführung von neuen Finanzkrediten in Höhe von -24,6 Mio. Euro (Vorjahr: Nettoaufnahme 68,6 Mio. Euro), bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 162,7 Mio. Euro (Vorjahr: 327,3 Mio. Euro) sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von 187,3 Mio. Euro (Vorjahr: 258,7 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr sind Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 30,9 Mio. Euro (Vorjahr: 35,1 Mio. Euro) und Dividendenzahlungen in Höhe von 14,3 Mio. Euro (Vorjahr: 15,2 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten. Im Berichtsjahr erfolgten keine Zahlungen für den Ankauf eigener Anteile (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro).

Der Bestand an Finanzmitteln stieg zum 31. Dezember 2024 auf 426,2 Mio. Euro (Vorjahr: 383,6 Mio. Euro).

Zum 31. Dezember 2024 verfügte die Instone Group über Avalrahmen der Kreditversicherer in Höhe von 380,0 Mio. Euro (Vorjahr: 400,0 Mio. Euro).

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 047

In Mio. Euro

		12M 2024	12M 2023
Vermarktungsvolumen ¹		330,2	211,4
davon aus klassischer Ermittlung		320,1	211,4
davon aus Mieterlösen durch Neuinterpretation		10,1	-
Vermarktungsvolumen	In Stück	702	370
		31.12.2024	31.12.2023
Projektportfolio (Bestand) ¹		6.891,1	6.972,0
davon bereits verkauft		2.755,0	2.693,4
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.243	14.252
davon bereits verkauft	In Stück	6.188	6.217

¹ Siehe Definitionen im Kapitel „Steuerungskennzahlen“ auf den Seiten 15 und 16.

Die am 19. März 2024 vom Vorstand veröffentlichte Verkaufsprognose für das Geschäftsjahr 2024 von >300 Mio. Euro wurde mit einem Verkaufsvolumen von 330,2 Mio. Euro für 702 Einheiten komfortabel erreicht und damit die ursprüngliche Erwartungshaltung übertroffen. Dabei haben sich die in der Prognose für das Jahr 2024 zugrunde gelegten Erwartungen zur Preisstabilisierung für wohnwirtschaftlich genutzte Neubauimmobilien in den für uns relevanten Metropolregionen Deutschlands und die spürbare Belegung auf der Nachfrageseite im Verlauf des Jahres 2024 bestätigt. Bezogen auf den Verkaufswert des Jahres 2023 (Vorjahr: 211,4 Mio. Euro/ 370 Einheiten) ergibt sich eine Steigerung im Verkaufsvolumen von rund 56 %.

Das Verkaufsniveau des Stückvertriebs im Berichtszeitraum reflektiert eine kontinuierliche, moderate Markterholung. Während im ersten Halbjahr 2024 ein Volumen von 57,5 Mio. Euro und 115 Einheiten realisiert wurden, zeigte sich das Verkaufsvolumen im zweiten Halbjahr 2024 mit 91,6 Mio. Euro und 153 Einheiten auf einem weiter ansteigenden Niveau. Der Verkaufserfolg

im Stückvertrieb des Berichtszeitraums (149,1 Mio. Euro/268 Einheiten) liegt damit 82 % über dem Vergleichszeitraum (Vorjahr: 82,0 Mio. Euro/166 Einheiten). Damit wurden für die fertiggestellten Projekte alle Nutzeinheiten zum Jahresende 2024 verkauft.

Die Vertriebsgeschwindigkeit unserer Stückvertriebsprojekte im Gesamtjahr 2024 lag noch nicht auf dem vom Vorstand langfristig angestrebten Zielniveau. Im Bundesdurchschnitt konnten reale Einkommenszuwächse in den Jahren 2023 und 2024 sowie ein leichtes Absinken der Finanzierungskosten verzeichnet werden. Nach wie vor agiert jedoch ein Großteil der potenziellen Selbstnutzer zögerlich bei der Anschaffung von Wohneigentum. Daher konzentrieren wir uns in der Produktgestaltung zunehmend auf die private Kapitalanlegenseite, was bereits im Jahr 2024 den Verkaufsprozess deutlich unterstützt hat.

Zum Jahresende 2024 hatten wir 375 Einheiten im Stückvertrieb im Angebot und gehen kurzfristig von einer deutlichen Ausweitung des Angebots durch neue Vertriebsstarts aus. Dabei liegt die Produktspezifizierung bereits überwiegend auf der Effizienzhaus-Stufe 40 mit angestrebter Nachhaltigkeitszertifizierung.

Zusätzlich konnten im Berichtszeitraum 2024 insgesamt fünf Projekte an institutionelle Investoren veräußert werden. Im vierten Quartal 2024 wurde unter anderem ein Teilprojekt des erst im Jahr 2024 erworbenen Projekts „Grafental“ in Düsseldorf im Rahmen eines Forward Sales veräußert. Die Nyoo Real Estate GmbH wird für den Käufer Wohnbau GmbH die schlüsselfertige Realisierung des Projekts mit 167 Wohnungen im zukunftsweisenden Effizienzhaus-40-Standard übernehmen. Neben weiteren Erlöserhöhungen aus bereits verkauften Projekten konnte ein Vermarktungserfolg aus Mieterlösen in Höhe von 16,2 Mio. Euro erzielt werden, davon 6,1 Mio. Euro aus im Berichtsjahr 2024 realisierten Erlösen und 10,1 Mio. Euro aus der Neuinterpretation des Vermarktungserfolgs aus Mieterlösen (siehe dazu die Ausführungen im Kapitel „Steuerungskennzahlen“ auf [Seite 15 f.](#)). Das Vermarktungsvolumen unserer institutionellen Projekte im Geschäftsjahr 2024 betrug damit 181,1 Mio. Euro und 434 Einheiten. Auch in diesem Bereich konnte eine signifikante Steigerung in Höhe von 40 % gegenüber dem Verkaufsvolumen des Jahres 2023 (Vorjahr: 129,4 Mio. Euro/204 Einheiten) erzielt werden. Aufgrund der anhaltenden Kaufzurückhaltung aufseiten der institutionellen Investoren liegen wir weiterhin unter dem Verkaufsniveau des langjährigen Vergleichs.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

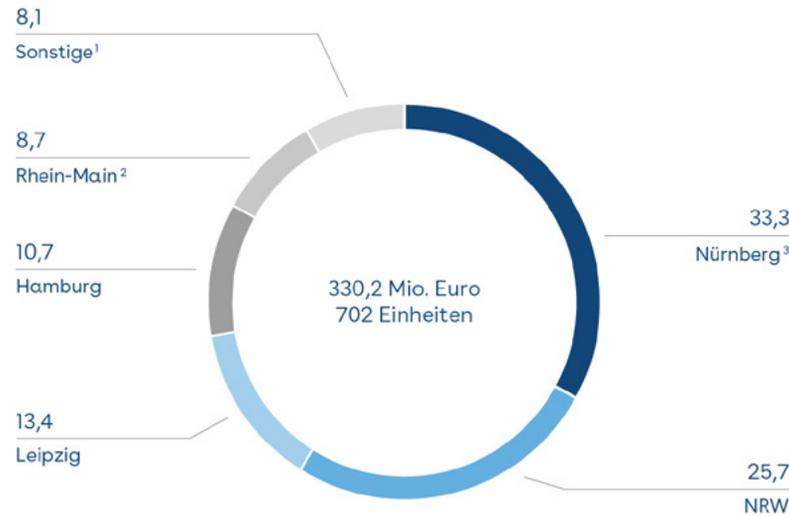
Sonstige Informationen

Das realisierte Verkaufsvolumen zum 31. Dezember 2024 konzentriert sich vollständig auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands:

Vermarktung 12M 2024 nach Regionen

ABBILDUNG 012

In %



¹ Beinhaltet i. W. Stuttgart und Berlin.

² Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal, Hofheim und Heusenstamm.

³ Beinhaltet auch Bamberg und Regensburg.

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

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen -
Vermarktungsvolumen 2024

TABELLE 048

In Mio. Euro

Einzelvertrieb		Volumen	Einheiten
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	35,1	69
„Parkresidenz“	Leipzig	28,1	69
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	19,8	26
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	16,9	39
„Fuchsgärten“	Nürnberg	12,5	25
Sonstige	Sonstige	36,7	40
Investorenware			
„Grafental“	Düsseldorf	k. A. ¹	167
„4Living“	Nürnberg	k. A. ¹	167
„Parkresidenz“	Leipzig	15,7	58
„Lagarde“	Bamberg	k. A. ¹	42
Sonstige	Sonstige	22,4 ²	0

¹ Mit den jeweiligen Vertragsparteien wurde Stillschweigen über die Höhe des Kaufpreises vereinbart.

² Unter anderem Nachträge, Kaufpreisadjustierungen und Mieterlöse.

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 31. Dezember 2024 beinhaltete 375 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 221 Mio. Euro. Die Reduzierung des Verkaufsangebots im Vergleich zum Jahresendwert 2023 (584 Einheiten und 345 Mio. Euro) ist im Wesentlichen auf den Verkauf von insgesamt 268 Stückvertriebseinheiten im Berichtszeitraum zurückzuführen. Durch den Vertriebsstart eines Teilprojekts beim Projekt „Lagarde“ in Bamberg mit noch 57 angebotenen Einheiten zum Stichtag konnte das Angebot erweitert werden.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

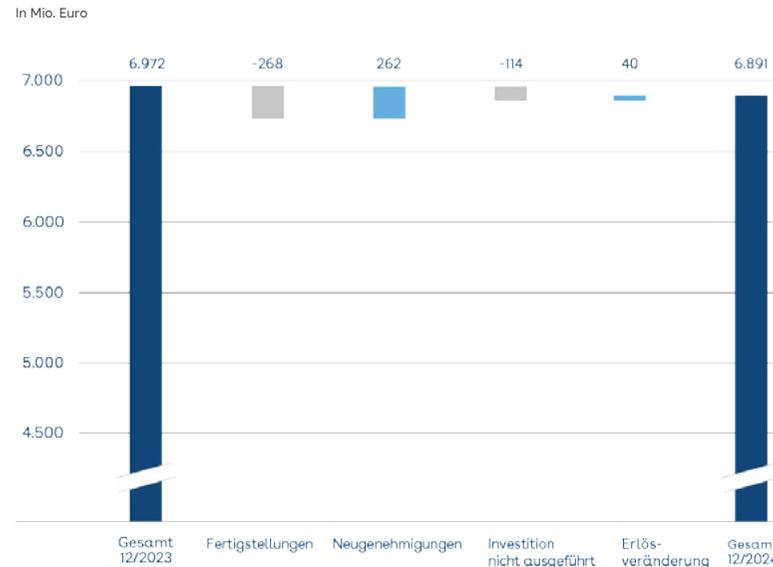
Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Entwicklung Projektportfolio zum 31.12.2024

ABBILDUNG 013



Zum 31. Dezember 2024 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 42 Projekte mit einem derzeit erwarteten Verkaufsvolumen von 6.891,1 Mio. Euro. Es ist damit im Vergleich zum 31. Dezember 2023 (6.972,0 Mio. Euro) leicht gesunken.

Die klar formulierte Zielsetzung, von attraktiven Grundstücksankäufen in der aktuellen Korrekturphase des Markts zu profitieren, konnte in einem ersten Schritt bereits im Geschäftsjahr 2024 erfolgreich umgesetzt werden. So tragen die Ankäufe von zwei Projektgrundstücken in Frankfurt am Main und Düsseldorf mit einem erwarteten Projektvolumen von 261,6 Mio. Euro zur Steigerung des Portfoliowerts bei. Der Vorstand erwartet zeitnah bis mittelfristig die Wahrnehmung weiterer, zum Teil bereits in Verhandlung befindlicher Akquisitionsgelegenheiten, die zu einer deutlichen Ausweitung der Investitionstätigkeit führen werden.

Zusätzlich wirkten sich die Erlösveränderungen einiger Bestandsprojekte im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung erhöhend auf den Projektportfoliowert aus (39,6 Mio. Euro).

Im Gegenzug wurde der Projektportfoliowert durch die erfolgreichen Fertigstellungen der Projekte „Augusta und Luca“ in Augsburg (-143,5 Mio. Euro), „Fontane Gärten“ in Potsdam (-65,5 Mio. Euro), „Marina Bricks“ in Regensburg (-30,0 Mio. Euro), „Bahnhofsareal Nord“ in Rosenheim (-26,1 Mio. Euro) sowie „Kita Bult“ in Hannover (-2,6 Mio. Euro) reduziert.

Ein weiterer Rückgang ergibt sich aus der nicht ausgeführten Investition in das Projekt „Sportplatz Bult“ in Hannover (-114,3 Mio. Euro). Der Optionsvertrag zum Ankauf des Projekts ist Ende 2024 ausgelaufen. Gespräche zur Verlängerung des Optionsvertrags wurden aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen zum Prozess seitens der Instone Group vorerst gestoppt. Der Vorstand der Instone Group hat daher am 21. Oktober 2024 entschieden, das Projekt aus der Portfoliobetrachtung herauszunehmen.

Von dem aktuellen Projektportfolio wurden bereits 2.281,8 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert und davon 1.166,2 Mio. Euro bereits übergeben.

Zum 31. Dezember 2024 beträgt die prognostizierte Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt am Main rund 23,0 %¹. Neben einer nach wie vor moderaten Einschätzung der Verkaufspreisprognosen der noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekte hat sich insbesondere die veränderte Einschätzung zukünftiger Baukostensteigerungen auf die Ergebniskalkulation ausgewirkt, sodass die Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio gegenüber dem Vorjahresendwert abgenommen hat (31. Dezember 2023: 24,6 %, ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“).

¹ Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 22,0 %.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

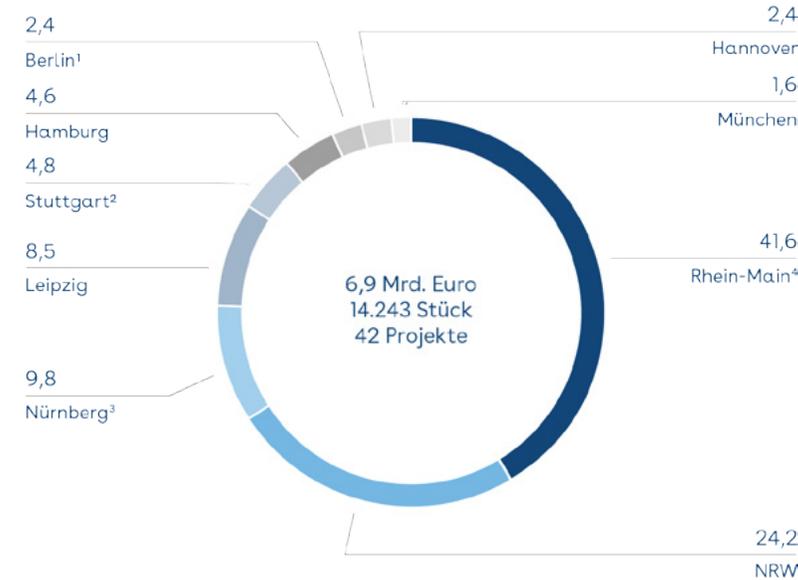
Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Projektportfolio nach Regionen

ABBILDUNG 014

In %



¹ Beinhaltet auch Nauen.

² Beinhaltet Rottenburg und Herrenberg.

³ Beinhaltet Bamberg.

⁴ Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal, Hofheim und Heusenstamm.

Der wesentliche Anteil – circa 98 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. Dezember 2024 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Bonn, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 2 % entfallen auf andere attraktive, mittelgroße Städte.

Die 42 Projekte aus dem Projektportfolio der Instone Group, ≡ Abbildung 014, werden um vier weitere Projekte, die in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Insgesamt wird für diese at Equity konsolidierten Projekte ein Gesamterlösvolumen von rund 1,3 Mrd. Euro (Anteil Instone Group circa 630 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 2.100 Wohneinheiten erwartet.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

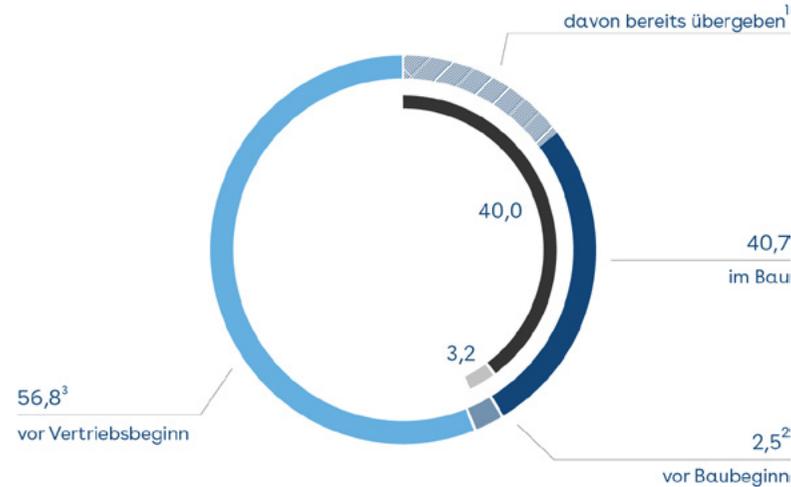
Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Projektportfolio nach Gruppen;
Basis: Verkaufserlöse

ABBILDUNG 015

In %



Innerer Sektor:

- Verkauft
- Unverkauft

¹ 16,3 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „im Bau“ enthalten.

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

³ 6,4 % des Projektportfolios sind im Status „vor Grunderwerb“. Diese Projekte sind in der Angabe „vor Vertriebsbeginn“ enthalten.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios bis zum Jahr 2022, der bewussten Entscheidung, Vertriebsstarts vor dem Hintergrund der aktuellen makroökonomischen Lage äußerst selektiv anzugehen, und der fortlaufenden Fertigstellung von verkauften Projekten, befinden sich unsere laufenden Projekte überwiegend im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“.

Durch die konsequente Fortführung auf der bauordnungsrechtlichen Seite und der ausführungsrelevanten Planungsphasen wurde für mehrere Projektabschnitte die Vertriebsreife erlangt. Dies wird sich voraussichtlich im Jahr 2025 in diversen Vertriebsstarts zeigen.

Alle genannten Kategorien befinden sich auf einem vergleichbaren Niveau wie zum Jahresende des Vorjahres (31. Dezember 2023: 56,3 % vor Vertriebsbeginn/42,0 % im Bau/1,8 % vor Baubeginn). Der Anteil am Portfolio von bereits übergebenen Projektteilen (31. Dezember 2023: 10,6 %), die in der Kategorie „im Bau“ enthalten sind, ist im Vergleich zum Vorjahr hingegen gestiegen.

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 31. Dezember 2024 etwa 40 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau“ und „vor Baubeginn“ sind circa 93 % der Projekte zum 31. Dezember 2024 verkauft.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Bereinigte Umsatzerlöse

Im Berichtszeitraum wurde ein bereinigter Umsatz in Höhe von 527,2 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 616,0 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 2024

TABELLE 049

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	142,7
„Westville“	Frankfurt a. M.	93,8
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	36,3
„Parkresidenz“	Leipzig	32,7
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	28,8
„Literaturquartier“	Essen	25,7
„Steinbacher Hohl“	Frankfurt a. M.	23,7
„Wiesbaden Delkenheim“	Wiesbaden	22,0
„Lagarde“	Bamberg	21,0
„4Living“	Nürnberg	15,8

Die Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt sowie ein Weiterentwicklungsprozess bei der baulichen Realisierung unserer Projekte. Daher hat neben dem erzielten Vermarktungsfortschritt insbesondere der Fortschritt bei den im Bau befindlichen Projekten zur Umsatzrealisierung beigetragen.

Im Berichtszeitraum konnten jeweils ein Teilprojekt der „Parkresidenz“, des „Neckar.Au Viertels“ und des Projekts „Lagarde“ sowie das Projekt „4Living“ in Nürnberg mit insgesamt 348 Einheiten in die Baurealisierung starten. Insgesamt befinden sich derzeit 3.543 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase.

Die Übergaben des Jahres 2024 erreichten ein Volumen von rund 645 Mio. Euro mit rund 1.900 Einheiten. Maßgeblichen Anteil hatten dabei insbesondere zwei Teilprojekte des „Schönhof-Viertels“ mit 591 sowie ein Teilprojekt des „Urban.Isle Campus“ mit 477 erfolgreich übergebenen Wohneinheiten.

Alle Entwicklungen im herausfordernden Marktumfeld werden hinsichtlich unserer Projekte engmaschig verfolgt. Erkennbare Herausforderungen werden in die Ablaufprozesse integriert und die wirtschaftlichen Projektprognosen entsprechend konservativ/realistisch erstellt.

Die fertiggestellten Projekte des Projektportfolios der Instone Group weisen eine Vermarktungsquote von nahezu 100 % aus.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Instone Real Estate Group SE

Geschäftstätigkeit

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

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE wurde nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Der Lagebericht ist mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst. Der Konzernabschluss wurde gemäß § 315e Absatz 1 HGB nach den internationalen Rechnungslegungsregeln IFRS aufgestellt. Unterschiede zwischen den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) ergeben sich vor allem bei der bilanziellen Abbildung von Forderungen, Leasingverhältnissen, Rückstellungen, Finanzverbindlichkeiten und latenten Steuern.

Steuerungssystem, künftige Entwicklung und Risikolage

Die Instone Real Estate Group SE ist als Holdinggesellschaft direkt mit Steuerungsfunktionen und Dienstleistungen für das operative Geschäft der Tochtergesellschaften tätig und indirekt von den Ergebnissen und der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Das Steuerungssystem, die voraussichtliche Entwicklung sowie die Chancen und Risiken der Instone Group werden ausführlich in den Kapiteln „Strategie“, ≡ Seite 11 ff., „Unternehmenssteuerung“, ≡ Seite 14, „Risiko- und Chancenbericht“, ≡ Seite 127 ff., und „Prognosebericht“, ≡ Seite 146 f., dieses zusammengefassten Lageberichts dargestellt.

Geschäftsverlauf 2024

Die Geschäftsentwicklung und -lage der Instone Real Estate Group SE werden wesentlich von der geschäftlichen Entwicklung und dem Erfolg der Instone Group bestimmt. Darüber wird ausführlich in den Abschnitten „Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage“, ≡ Seite 104 ff., sowie „Projektgeschäft im Überblick“, ≡ Seite 117 ff., dieses zusammengefassten Lageberichts berichtet.

Ertragslage

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 050

In Mio. Euro

	2024	2023	Veränderung In %
Umsatzerlöse	8,0	7,8	2,6
Sonstige betriebliche Erträge	5,9	5,6	3,6
Personalaufwand	-14,4	-14,1	2,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16,1	-14,3	12,6
Abschreibungen	-0,6	-0,7	-14,3
Finanzergebnis	65,5	56,6	15,7
davon Erträge/Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen	60,9	48,5	25,6
Steuern vom Ertrag	-9,8	-17,7	-44,6
Ergebnis nach Steuern	38,5	22,8	68,9

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse der Instone Real Estate Group SE in Höhe von 8,0 Mio. Euro (Vorjahr: 7,8 Mio. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Erbringung von Dienstleistungen an verbundene Unternehmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind mit 5,9 Mio. Euro (Vorjahr: 5,6 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau und beinhalten insbesondere Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen an verbundene Unternehmen.

Der Personalaufwand liegt mit -14,4 Mio. Euro im Berichtsjahr (Vorjahr: -14,1 Mio. Euro) leicht oberhalb des Niveaus des Vorjahres. Der Anstieg der Aufwendungen im Zusammenhang mit der erfolgsabhängigen Vergütung wurde in weiten Teilen durch den Rückgang des laufenden Personalaufwands korrigiert.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit -16,1 Mio. Euro über dem Vorjahr (Vorjahr: -14,3 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr 2024 beinhalteten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Aufwendungen für organisatorische Beratungen und Dienstleistungen in Höhe von -6,2 Mio. Euro (Vorjahr: -5,5 Mio. Euro), den Aufwand aus sonstigen Steuern in Höhe von -2,1 Mio. Euro (Vorjahr: -1,7 Mio. Euro), den Aufwand für IT-Dienstleistungen in Höhe von -2,0 Mio. Euro (Vorjahr: -1,2 Mio. Euro), die Aufwendungen für Versicherungsbeiträge in Höhe von -1,1 Mio. Euro (Vorjahr: -0,8 Mio. Euro) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss in Höhe von -0,9 Mio. Euro (Vorjahr: -0,6 Mio. Euro).

Die Veränderung im Finanzergebnis auf 65,5 Mio. Euro (Vorjahr: 56,6 Mio. Euro) setzt sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen beliefen sich auf 67,3 Mio. Euro (Vorjahr: 51,6 Mio. Euro) und betreffen vollumfänglich die Instone Real Estate Development GmbH. Der deutliche Anstieg resultiert überwiegend aus der gestiegenen Anzahl von Übergaben an Kunden von wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklungen im Berichtsjahr. Zudem wurden im Vorjahr einmalig Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens in Höhe von 17,7 Mio. Euro erfasst.
- Erträge aus Ausleihungen wurden in Höhe von 8,5 Mio. Euro (Vorjahr: 15,3 Mio. Euro) erzielt.
- Erträge aus der Verzinsung von Geldanlagen beliefen sich auf 6,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro).
- Aufwendungen aus Verlustübernahmen fielen in Höhe von -6,4 Mio. Euro (Vorjahr: -3,1 Mio. Euro) an.
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen lagen mit -10,8 Mio. Euro (Vorjahr: -12,0 Mio. Euro) in etwa auf Vorjahresniveau.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind in Höhe von -9,8 Mio. Euro (Vorjahr: -17,7 Mio. Euro) angefallen.

Im Berichtszeitraum ergab sich insgesamt ein Jahresüberschuss in Höhe von 38,5 Mio. Euro (Vorjahr: 22,8 Mio. Euro). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den deutlich gestiegenen Ergebnissen aus Ergebnisabführungsverträgen.

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz

TABELLE 051

In Mio. Euro

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung in %
Anlagevermögen	224,3	224,8	-0,2
Ausleihungen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen	209,0	207,7	0,6
Übrige Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	6,7	3,2	>100,0
Guthaben bei Kreditinstituten	195,1	209,2	-6,7
Aktive latente Steuern	9,2	5,6	64,3
Aktiva	644,3	650,5	-1,0
Eigenkapital	477,9	453,7	5,3
Rückstellungen	18,5	14,6	26,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	137,7	177,6	-22,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8,6	1,5	>100,0
Übrige Verbindlichkeiten	1,6	3,1	-48,4
Passiva	644,3	650,5	-1,0

Die Bilanzsumme der Instone Real Estate Group SE hat sich zum Jahresende auf 644,3 Mio. Euro (Vorjahr: 650,5 Mio. Euro) reduziert. Dies ist auf der Aktivseite im Wesentlichen auf die Minderung der Guthaben bei Kreditinstituten zurückzuführen und korrespondiert auf der Passivseite mit der Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Das Anlagevermögen enthält im Wesentlichen den Beteiligungsbuchwert der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, in Höhe von 222,1 Mio. Euro (Vorjahr: 222,1 Mio. Euro).

Die Ausleihungen, Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 215,7 Mio. Euro (Vorjahr: 210,9 Mio. Euro) enthalten Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 96,4 Mio. Euro (Vorjahr: 119,4 Mio. Euro) sowie laufende Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnabführungen. In den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 6,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro) sind insbesondere Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen enthalten.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

► **Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aus temporären Bewertungsunterschieden zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz waren zum Stichtag noch aktive latente Steuern in Höhe von 9,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5,6 Mio. Euro) ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 74,2 % (Vorjahr: 69,7 %).

Die Rückstellungen sind im Geschäftsjahr auf 18,5 Mio. Euro (Vorjahr: 14,6 Mio. Euro) angestiegen und betreffen insbesondere Personalrückstellungen für Pensionen und für Prämienzusagen an eigene Mitarbeitende sowie Mitarbeitende von Konzernunternehmen sowie Steuerrückstellungen. Der Anstieg betrifft hauptsächlich die Steuerrückstellungen sowie die Personalrückstellungen für Prämienzusagen.

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 137,7 Mio. Euro (Vorjahr: 177,6 Mio. Euro) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 8,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, gegenüber anderen Kreditgebern und gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren insbesondere aus der strategischen Ausrichtung des Finanzmanagements, nach der Unternehmensfinanzierungen vonseiten der obersten Konzerngesellschaft aufgenommen werden und freie Liquidität in der obersten Konzerngesellschaft gebündelt wird. Anschließend werden sie zur Verwendung in den Konzernunternehmen eingesetzt. Der deutliche Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert aus planmäßigen Tilgungen im Berichtsjahr.

Finanzlage

Als Ziel für ein aus Sicht des Managements angemessenes Finanzmanagement stellt die Instone Group über die Instone Real Estate Group SE nach eigener Auffassung jederzeit ausreichende liquide Mittel zur Erfüllung des operativen und strategischen Finanzbedarfs der Konzerngesellschaften zur Verfügung. Als börsennotiertes Unternehmen berücksichtigt die Instone Real Estate Group SE im Finanzmanagement die Interessen von Aktionärinnen und Aktionären sowie Banken. Im Interesse dieser Stakeholder stellt die Instone Real Estate Group SE ein nach eigenem Ermessen adäquates Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung sicher.

Beschäftigte

Zum Jahresende waren 95 Mitarbeitende in der Instone Real Estate Group SE beschäftigt (Vorjahr: 97 Mitarbeitende). [GRI 2-7](#)

Ausblick

Die Gesellschaft hat aufgrund ihrer Positionierung als strategische Holdinggesellschaft kein eigenes operatives Geschäft. Umsätze entstehen fast ausschließlich aus den gegenüber Gruppengesellschaften erbrachten administrativen Dienstleistungen und den dafür vereinbarten Vergütungen. Gleichzeitig trägt die Gesellschaft Aufwendungen für Gehälter der Mitarbeitenden administrativer Zentralabteilungen, Vorstandsgehälter und Aufsichtsratsvergütungen sowie für Zinsaufwendungen der Unternehmensfinanzierungen inklusive der Avalprovisionen. Die Summe dieser Aufwendungen übersteigt die erzielbaren Umsatzerlöse.

Im Vergleich zum Ausblick des Vorjahres hat sich das Ergebnis nach Steuern entsprechend den Erwartungen um 15,7 Mio. Euro auf 38,5 Mio. Euro verbessert. Dies resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zu den Erwartungen höheren Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen. Bei der Tochtergesellschaft Instone Real Estate Development GmbH haben im Vorjahr einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens das Jahresergebnis des Vorjahres erheblich belastet.

Wesentliche Erträge vereinnahmt die Gesellschaft aus bestehenden Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, insbesondere mit der Instone Real Estate Development GmbH. Aufgrund der erwarteten Geschäftsentwicklung dieser Tochtergesellschaft muss für das Geschäftsjahr 2025 weiterhin insgesamt von einer Steigerung der Erträge aus Ergebnisabführungen gegenüber dem Vorjahr ausgegangen werden. Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2025 ein Ergebnis nach Steuern leicht oberhalb des Vorjahreswerts.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster
Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Risiko- und Chancenbericht

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

Risikomanagementsystem TCFD Risikomanagement

Als Risikomanagementsystem wird bei der Instone Group die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, unternehmerische Risiken frühzeitig zu erkennen und mit geeigneten Maßnahmen rechtzeitig gegenzusteuern. Dies soll die vorgegebenen Unternehmensziele und den künftigen Erfolg der Instone Group sichern. Unerkannte und daher ungesteuerte sowie unbewältigte Risiken stellen ein hohes Gefährdungspotenzial für die Instone Group dar. Mit einem systematischen Risikomanagement wird das Gefährdungspotenzial verringert. Zudem werden der Fortbestand der Gesellschaft, der Erhalt von Arbeitsplätzen und die erfolgreiche Weiterentwicklung der Instone Group gesichert. Das Rahmenkonzept des Risikomanagementsystems wurde in Konformität zum Prüfungsstandard IDW PS 340 n. F. erstellt.

Zu den zentralen Elementen des Risikomanagementsystems zählen der Einsatz einer Risikomanagementsoftware, quartalsweise erfolgende Risikoidentifikationen, ein engmaschiges datenbankgestütztes Projektcontrolling, regelmäßig stattfindende Besprechungen, interne Genehmigungsprozesse für jegliche weitreichenden Entscheidungen, das Interne Kontrollsystem (IKS) und das Vieraugenprinzip. Die Befugnisse für die einzelnen Entscheidungsebenen werden in den internen Richtlinien eindeutig geregelt. Im Risikomanagementprozess besteht kein gesondertes Chancenmanagement. Die Instone Group beurteilt identifizierte Chancen hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die geplanten Ergebnisgrößen im Rahmen bestehender Planungs- und Controllingprozesse.

Gemeinsam mit unternehmensunabhängigen Partnern arbeiten wir kontinuierlich daran, das Risikomanagementsystem zu optimieren. Die Instone Group unterliegt als eine an der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) gelistete Aktiengesellschaft den entsprechenden regulatorischen Rahmenbedingungen. Infolgedessen sind Vorstand und Aufsichtsrat auch jährlich zur Abgabe einer Erklärung darüber verpflichtet, in welchem Umfang die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) beachtet werden. Alle anwendbaren internen Richtlinien, Geschäftsordnungen und Maßnahmen, die einen konzernweit standardisierten und strukturierten Ansatz für das Risikomanagement sichern sollen, werden regelmäßig intern überprüft und gegebenenfalls aktualisiert. [GRI 2-22](#)

Verantwortlichkeit

Organisatorisch ist das Risikomanagement ein Teilbereich des Unternehmensbereichs Controlling & Risikomanagement 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 Aktionärinnen und 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. Alle Beschäftigten der Instone Group sind dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb ihres Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortungsvoll umzugehen.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Risikomanagementprozess

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses koordiniert das Risikomanagement die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken. Es konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Somit wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken im Unternehmen beziehungsweise im Unternehmensumfeld systematisch und rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Das Risikomanagementsystem der Instone Group stellt unseres Erachtens die frühzeitige Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher. Dies umfasst auch Risiken, die nicht nur auf die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch auf immaterielle Werte wirken, die die Reputation des Unternehmens gefährden können. Projektrisiken werden insbesondere im Rahmen der Prozesse des Projektcontrollings identifiziert und bewertet. Das Projektcontrolling nutzt eine zentrale datenbankgestützte Software, deren Daten und Auswertungen zu engmaschigen Abstimmungen in Bezug auf Projektstände und potenzielle Risiken – sowohl auf Projekt- als auch auf Unternehmensebene – genutzt werden. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert beziehungsweise die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Dabei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer bundesweit agierenden Mitarbeitenden einbezogen.

Risikobewertung

Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren, analysieren und aktualisieren die Risikoverantwortlichen bei Bedarf mit Unterstützung der Risikoassistentinnen und -assistenten 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“, „Projektgeschäftsrisiken“, „IT- und Kommunikationsrisiken“ sowie „Rechtliche Risiken“ und deren Subkategorien unterteilt. Für jedes Risiko werden die ermittelten Schadensauswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einer konzernübergreifenden Risikoübersicht

dokumentiert. Eine Bewertung der Risiken erfolgt in Bezug auf das Ergebnis vor Steuern (EBT), das Ergebnis nach Steuern (EAT) sowie die Liquidität. Hierbei werden negative Abweichungen auf diese Planwerte für den Betrachtungszeitraum von drei Jahren berücksichtigt.

Risiken werden als Brutto- und Nettorisiken dokumentiert; die Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensauswirkung werden somit vor (brutto) und nach Berücksichtigung (netto) der umzusetzenden und wirksamen Maßnahmen erfasst. Ziel ist es, jedes Risiko mithilfe von Maßnahmen zu steuern. Gegenmaßnahmen dienen dazu, Risiken zu vermeiden, zu vermindern oder überzuwälzen. In Einzelfällen müssen Risiken jedoch akzeptiert werden, da keine Gegenmaßnahmen, zum Beispiel aufgrund nicht beeinflussbarer makroökonomischer Effekte, identifiziert werden können. Einzelrisiken werden dann als gravierend bewertet, wenn die entsprechenden Nettorisiken eine gravierende Auswirkung und mindestens eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit in mindestens einem der drei Betrachtungsjahre aufweisen. Als gravierend bewertete Risiken sind explizit im Risiko- und Chancenbericht aufzuführen.

TABELLE 052

Eintrittswahrscheinlichkeit	In %	Schadensauswirkung	EBT In Tsd. Euro	Liquidität In Tsd. Euro
Gering	≤ 10	Niedrig	≤ 3.000	≤ 3.000
	> 10		> 3.000	> 3.000
Mittel	≤ 25	Moderat	≤ 9.000	≤ 9.000
	> 25		> 9.000	> 9.000
Hoch	≤ 50	Wesentlich	≤ 20.000	≤ 15.000
	> 50		> 20.000	> 15.000
Sehr hoch	≤ 100	Gravierend		

Mit diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die die einzelnen Risikomeldungen in einem Ampelsystem (grün, gelb und rot) eingruppiert. Im Vergleich zum Vorjahr werden die EBT-Schwellenwerte bezüglich der Schadensauswirkung innerhalb der Risikobewertungsmatrix, sofern sinnvoll, an die Liquiditätswerte angeglichen, um so eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

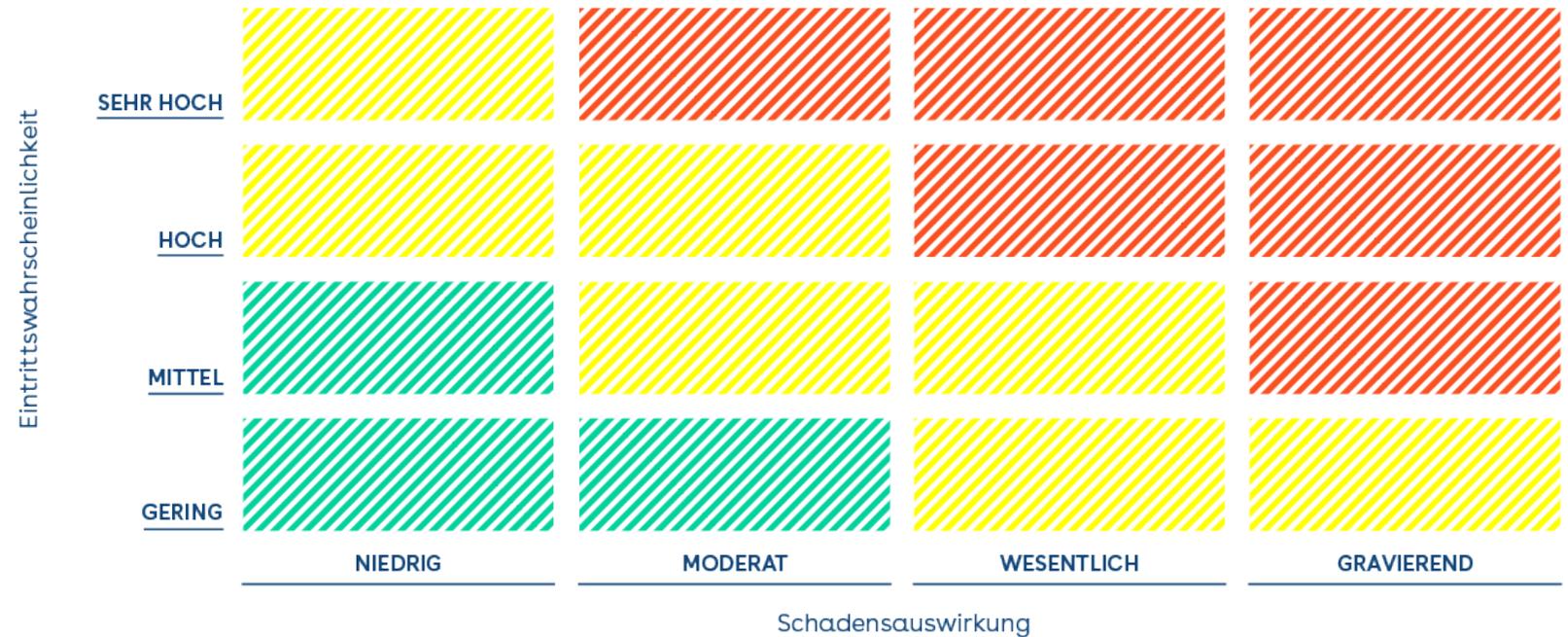
Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Risikobewertungsmatrix

ABBILDUNG 016



Überwachung des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung, insbesondere auch der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen beziehungsweise in der Instone Group. Die Risikomanagementrichtlinie beschreibt die Kernelemente des Risikomanagementsystems und definiert die Zuständigkeiten. Sie wird bei Bedarf fortlaufend angepasst. Grundlegende und koordinierende Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem werden vom Unternehmensbereich Controlling & Risikomanagement wahrgenommen und dem Risikomanagementkomitee kommuniziert sowie bei Bedarf durch das Risikomanagementkomitee und den Vorstand der Instone Group freigegeben. Zu diesem Prozess gehören unter anderem:

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

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

- Kritische Hinterfragung der gemeldeten Risikosituation sowie Diskussion und kritische Reflexion bei Unklarheiten bezüglich gemeldeter beziehungsweise nicht gemeldeter Risiken
- Diskussion, Koordination und Nachverfolgung von Gegensteuerungsmaßnahmen
- Ermittlung der Risikotragfähigkeit
- Schulung der Risikoverantwortlichen und Assistenten
- Berichterstattung an den Vorstand über die wesentlichen Risiken und deren Entwicklung

Der beschriebene Prozess wird permanent vom Unternehmensbereich Controlling & Risikomanagement gemanagt und die Ergebnisse sowie die entscheidungsrelevanten Punkte hieraus werden dem einmal im Quartal tagenden Risikomanagementkomitee vorgelegt. Außerordentliche Sitzungen werden bei Bedarf einberufen.

Berichterstattung

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt vierteljährlich in einem Risikobericht, der dem Vorstand zur Verfügung gestellt wird. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird ebenfalls viermal jährlich über die Risikolage informiert. Dieses Berichtssystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind und relevante operative Frühwarnindikatoren zur Verfügung stehen. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten wesentliche Risiken unvermittelt auftreten, werden diese unverzüglich an den Vorstand berichtet.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das IKS ist mit dem Risikomanagementsystem eng verknüpft und regelt die Vermeidung beziehungsweise Einschränkung von Risiken mithilfe von Kontrollmaßnahmen. Es zielt damit sowohl auf die Absicherung der Risiken der Finanz-/Nachhaltigkeitsberichterstattung als auch auf eine Absicherung von operationellen Risiken ab. Das IKS wird regelmäßig an die aktuelle Risikosituation des Konzerns angepasst. Durch das rechnungslegungsbezogene IKS werden die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung gesichert und die Einhaltung von maßgeblichen rechtlichen Vorschriften für das Unternehmen gewährleistet. Des Weiteren werden Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit sichergestellt. Dabei liegt der Fokus auf der Verhinderung und dem Erkennen von Vermögensschädigungen sowie dem Schutz des eigenen Vermögens. Das IKS liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands. Der Vorstand ist für die Einrichtung, Überwachung, Wirksamkeitsprüfung und Weiterentwicklung verantwortlich. Ziel des rechnungslegungsbezogenen IKS im Sinne der einschlägigen Vorschriften ist die Sicherstellung einer gesetzeskonformen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Dazu ist das IKS in den Unternehmensbereich Finanz- und Rechnungswesen eingebettet. Die Unternehmenseinheit Finanz- und Rechnungswesen nimmt die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften sowie die inhaltliche und zeitliche Abfolge im Abschlusserstellungsprozess wahr. Die Abschlussarbeiten für alle im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften erfolgen organisatorisch in der Muttergesellschaft. Alle im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und Niederlassungen sind in einer SAP-Umgebung angesiedelt. Der gesamte Konzern unterliegt einheitlichen Bilanzierungs-/Bewertungsvorgaben, Kontenplänen, Kontierungen, Prozessen sowie Prozesskontrollen. Als zentrale Steuerungselemente dienen die internen Freigabeprozesse, das Vieraugenprinzip und das Gebot der Funktionstrennung. Die Instone Group verfügt über ein Berechtigungskonzept, das an das jeweilige Stellenprofil der Mitarbeitenden angepasst ist.

Interne Revision

Die interne Revision erstellt jährlich auf Basis einer Analyse aller wesentlichen Geschäftsprozesse einen risikoorientierten Prüfungsplan. Nach Genehmigung des Prüfungsplans durch den Vorstand prüft die interne Revision innerhalb der jeweiligen Prüfungen selbstständig und unabhängig, ob die gesetzlichen Anforderungen und konzernweiten Vorgaben für das Kontrollsystem eingehalten werden. Dabei werden die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems bewertet sowie mögliche Optimierungspotenziale zur Risikominimierung in der Prozessdurchführung und im Kontrollumfeld aufgezeigt. Die

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

einzelnen Prüfungsberichte werden dem Vorstand, den geprüften Unternehmenseinheiten sowie dem Risikomanagement zwecks Abgleich möglicher identifizierter Risiken zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht es dem Vorstand, zeitnah Prozessanpassungen vorzunehmen und das bereits installierte IKS weiterzuentwickeln. Die Umsetzung der in den Prüfungsberichten festgelegten Maßnahmen ist Gegenstand von Nachschauprüfungen. Der Vorstand und der Prüfungsausschuss erhalten jährlich einen Jahresbericht der internen Revision zur Information. [GRI 205-1](#)

Risikotragfähigkeit

Innerhalb des Risikomanagements stellt die Sicherstellung der Risikotragfähigkeit das wesentliche Ziel bei der Instone Group dar. Die Beurteilung des betrieblichen Gesamtrisikos durch Risikoaggregation ermöglicht eine Aussage darüber, ob das Risikodeckungspotenzial eines Unternehmens ausreicht, um alle Risiken auch künftig decken zu können. Die Risikotragfähigkeit ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Risikodeckungspotenzials und der Risikogesamtposition in den Ausprägungen EAT (Ergebnis nach Steuern) und Liquidität zum jeweiligen Betrachtungszeitpunkt. Bei einem positiven bis ausgeglichenen Saldo ergibt sich eine Risikotragfähigkeit. Sie lässt sich somit als verfügbare EAT-beziehungsweise Liquiditätsdeckungsmasse nach der Berücksichtigung der identifizierten quantitativen Nettorisiken interpretieren. Die Betrachtung der Risikotragfähigkeit im zeitlichen Verlauf (drei Jahre) erfolgt kumulativ.

Als Risikogesamtposition wird jenes Risikomaß bezeichnet, das sich aus der Aggregation der Netto-Erwartungswerte (nach Maßnahmeneffekten) aller Risiken, aufgeteilt nach EBT und Liquidität, im Risikoinventar ergibt. Anschließend erfolgt die Umrechnung der Risikogesamtposition EBT in die Risikogesamtposition EAT und eine entsprechende Berücksichtigung des Nachsteuereffekts in der Liquiditätsbetrachtung. Im Vergleich zum Vorjahr werden die Risikogesamtposition Liquidität und damit im Weiteren die Risikotragfähigkeit Liquidität folglich nun ebenfalls, analog zur Risikotragfähigkeit EAT, nach Ertragsteuereffekten ausgewiesen.

Das Risikodeckungspotenzial wird regelmäßig vom Unternehmensbereich Controlling & Risikomanagement ermittelt und fließt in die Bewertungslogik der Risikotragfähigkeit ein. Das Basisszenario für das Risikodeckungspotenzial bildet sich aus der fortgeführten Konzernplanung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Bestandsprojekte des Projektportfolios bei Aufrechterhaltung der Personal- und Sachkostenplanung. Das Risikodeckungspotenzial zur Gegenüberstellung der Risikogesamtposition EAT bilden das IFRS-

Eigenkapital beziehungsweise aufseiten der Liquidität die freien liquiden Mittel inklusive vertraglich zugesicherter Kreditlinien.

Aktuelle Risikoeinschätzung

Nachstehend werden die Hauptrisikokategorien und deren Risikosubkategorien der Instone Group in einer komprimierten Risikoeinschätzung näher erläutert. Die Beschreibung erfolgt aufbauend auf der Risikoinventur zum 31. Dezember 2024. 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 in der Nettobetrachtung (nach Maßnahmeneffekten) im aktuell durch das Risikomanagementsystem fokussierten Geschäftsjahr 2025 einen Anteil von mehr als 5 % an der bewerteten Gesamtrisikolage (Gesamtsumme der Netto-Erwartungswerte) haben, sich mindestens ein Risiko im Bereich „wesentlich“ oder „gravierend“ befindet oder der Vorstand der Instone Group aus seiner übergeordneten Perspektive eine entsprechende Festlegung vornimmt.

Die Instone Group hat zum 31. Dezember 2024, wie bereits in den beiden Vorjahren, resultierend aus den im Abschnitt „Allgemeine Unternehmensrisiken“ beschriebenen makroökonomischen Effekten, das Verkaufsrisiko für alle geplanten Vermarktungsaktivitäten des Bestandsportfolios als gravierend klassifiziertes Einzelrisiko identifiziert.

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

Es werden dieselben Risikosubkategorien wie im Geschäftsbericht 2023 als relevant bewertet, da die Risikolage im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant geblieben ist.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Allgemeine Unternehmensrisiken

☞ TCFD Risikomanagement

Globale/nationale Wirtschaft

Die Instone Group ist vom deutschen Wohnimmobilienmarkt abhängig, der von verschiedenen makroökonomischen und allgemeinen Faktoren wie der wirtschaftlichen, demografischen und politischen Entwicklung beeinflusst wird. Die in den letzten Jahren zunehmenden geopolitischen Spannungen haben weltweit für wachsende politische und wirtschaftliche Unsicherheit gesorgt. Nachteilige globale und europäische Entwicklungen in Politik und Wirtschaft könnten negative Auswirkungen auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft als Ganzes haben und insbesondere zu einer höheren Arbeitslosenquote, einer weiter erhöhten Inflation, einer geringeren Pro-Kopf-Kaufkraft und einer zunehmenden wirtschaftlichen Unsicherheit führen. Solche Faktoren könnten auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien verzögern.

Die seit dem Jahr 2022 stark gestiegenen Zinsen haben sich deutlich negativ auf die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien ausgewirkt. 2024 war bereits ein spürbarer Rückgang der Zinsen von den Spitzenniveaus zu verzeichnen. Eine einsetzende Stabilisierung der Immobilienpreise, eine Verbesserung der Erschwinglichkeit sowie erste positive Effekte aus den Fördermaßnahmen des Wachstumschancengesetzes haben im Laufe des Jahres 2024 zu einer Verbesserung der Privatinvestorenstimmung geführt. Der institutionelle Markt ist insgesamt weiterhin noch von Kaufzurückhaltung geprägt. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Verharren der Inflation und infolgedessen auch der Zinsen auf einem erhöhten Niveau insgesamt weiter belastend auf die Nachfrage auswirken würde. Außerdem können sich in den Schlüsselmärkten der Instone Group demografische und sozioökonomische Trends erheblich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien auswirken. Obwohl die Bevölkerung in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands von 2008 bis 2023 infolge der zunehmenden Urbanisierung und einer in Deutschland generell wachsenden Bevölkerung zugenommen hat, kann sich dieser Trend auch umkehren oder zumindest verlangsamen. 2023 war das Wachstum vergleichsweise nicht mehr so stark wie insbesondere in den beiden ersten Quartalen des Jahres 2022, die durch die starke Fluchtbewegung aus der Ukraine geprägt waren. Ohne Berücksichtigung der Zuwanderung ist in Deutschland von einer Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung auszugehen. Geringere Zuwanderungsraten könnten die Nachfrage, insbesondere in den Schlüsselmärkten der Instone Group, verringern. An dieser Stelle ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich eine für die Instone Group negative

Entwicklung erst nach Abbau des Wohnungsdefizits in Deutschland bemerkbar machen würde.

Um dennoch auf mögliche Veränderungen des Markts besser reagieren zu können, sieht sich die Instone Group regional breit aufgestellt. Die Instone Group ist in den Core-Städten Deutschlands vertreten und bietet dort sowie in prosperierenden mittelgroßen Städten Immobilien in verschiedenen Preissegmenten vom öffentlich geförderten bis zum gehobenen Wohnungsbau an. Das Projektportfolio beinhaltet sowohl Neubauprojekte als auch die Sanierung von denkmalgeschützten Objekten. Die Projekte werden in verschiedene Bauabschnitte unterteilt; so kann abschnittsweise auf die Anforderungen des Markts reagiert werden. Auch im Vertrieb werden verschiedene Kundengruppen bedient, wie zum Beispiel Eigennutzer, Kapitalanleger und institutionelle Investoren. Trotz dieser Diversifikation und der weiteren Maßnahmen wird die Auswirkung des verbleibenden Risikos, das sich aus der globalen und nationalen Wirtschaft ergibt, als relevant eingeschätzt.

Geschäftsspezifische regulatorische Risiken

Die Immobilienbranche unterliegt einer Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen und rechtlich geprägter Rahmenbedingungen. Änderungen in diesen Bereichen können zu Anpassungs- und Handlungserfordernissen für Unternehmen der Immobilienbranche und somit auch für die Instone Group führen. Dies können unter anderem Gesetzesänderungen oder Anpassungen von Vorschriften im Bereich der Bauausführung, etwa des Gebäudeenergiegesetzes, sein, aber auch regulatorische Eingriffe in den Immobilienmarkt, zum Beispiel durch Mietpreisbremsen im Neubau, die bisher nicht zivilrechtlich vorgegeben sind, oder Quoten für geförderten Wohnungsbau. Im Rahmen regelmäßiger Screenings von Änderungen relevanter gesetzlicher Rahmenbindungen werden Risiken im Einzelfall identifiziert. Daneben können beispielsweise auch Änderungen dieser gesetzlichen Rahmenbedingungen aufgrund längerer Baugenehmigungsprozesse zu Verzögerungen bei der Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten führen.

Die Instone Group engagiert sich in Interessenvertretungen der Immobilienwirtschaft, wie beispielsweise dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), um sich mit ihrer langjährigen Erfahrung aus den unterschiedlichsten Projekten in die Verbandsarbeit einzubringen. Des Weiteren überprüfen wir bereits bei der Akquisition von Grundstücken eventuelle regulatorische Entwicklungen und berücksichtigen diese dann im Rahmen der Ausgestaltung des Ankaufsvertrags oder aber bei der Kaufpreisfindung.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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

Marktentwicklungen

Zum 31. Dezember 2024 befanden sich circa 98 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Gesamterlösvolumen) in den wichtigsten Ballungsräumen und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Köln/Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart) und rund 2 % in anderen attraktiven mittelgroßen Städten. Die positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen und der weiterhin bestehende hohe Bedarf an neuem Wohnraum sind unserer Ansicht nach günstige Faktoren des aktuellen Immobilienmarkts. In den vergangenen Jahren war eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren und Großstädten zu beobachten. Sollte sich eine Veränderung des Zuwachses in den Ballungszentren einstellen, wäre dies ein Risiko für die Kernmärkte der Instone Group. Um einer solchen Entwicklung begegnen zu können, prüft die Instone Group auch Projektchancen außerhalb der Core-Städte. Mit der Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH werden das Geschäftsfeld im Bereich leistbares 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. Nachdem das Jahr 2023 über alle Wohnimmobilienkategorien (Neu- und Bestandsbau an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern) hinweg von sinkenden Verkaufspreisen und abnehmenden Verkaufstransaktionen geprägt war, zeigte die Nachfrage im Einzelvertrieb im Jahr 2024 bereits wieder deutliche Anzeichen einer spürbaren Belebung der Nachfrage, die aber noch nicht das Vorkrisenniveau erreicht. Die Instone Group geht derzeit davon aus, dass sich der Zyklus am Wohnimmobilienmarkt auch im Jahr 2025 wieder zunehmend stabilisieren und perspektivisch weiter erholen wird. Gründe dafür sind, dass die EZB weitere Zinssenkungen in Aussicht gestellt hat, die Realeinkommen sich erholen und dass eine weiterhin wachsende Nachfrage nach Wohnraum, auch aufgrund der hohen Zuwanderungsrate, auf ein vergleichsweise zu geringes Angebot trifft, was auch zu weiterhin steigenden Mieten führt.

🔗 GRI 202

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

Personal

Die Globalisierung und Digitalisierung haben das Arbeitsumfeld verändert, während die anhaltende Inflation den Arbeitsmarkt herausfordert. Um dem entgegenzuwirken, haben sich die Gewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt und der Arbeitgeberverband auf einen Tarifvertrag mit einer Laufzeit von drei Jahren geeinigt. Dieser sieht eine stufenweise Anpassung der Gehaltsstrukturen in der Bauindustrie bis 2026 vor. Neben den Tarifmitarbeitenden, bei denen der Inflationsausgleich durch tarifbedingte Konditionen berücksichtigt wird, werden die Gehaltsstrukturen der außertariflichen Mitarbeitenden bei der Instone Group regelmäßig überprüft.

Die aus dem Fachkräftemangel resultierende Verknappung des Angebots an Fachkräften stellt eine strategische Herausforderung dar, weil Schlüsselpositionen verzögert besetzt beziehungsweise nachbesetzt werden könnten. Des Weiteren birgt dies das Risiko, dass das Wissenstransfermanagement nicht optimal organisiert werden kann. Angesichts der schlanken Unternehmensstrukturen besteht das Risiko, dass spezifische Positionen mit spezialisiertem Fachwissen aufgrund von Abwesenheiten, wie beispielsweise Krankheit oder Kündigung, vorübergehend unbesetzt bleiben. Diese Situation kann das Potenzial mit sich bringen, dass durch das Fehlen von Schlüsselpersonen die Kontinuität und die Effizienz der Arbeitsabläufe beeinträchtigt werden könnten. Um dieser Herausforderung proaktiv entgegenzuwirken, ist es entscheidend, eine geeignete Strategie zur Risikominderung zu implementieren. Dadurch wird sichergestellt, dass das Wissen im Unternehmen verbleibt und die Betriebsabläufe reibungslos fortgeführt werden können. Um dieser Herausforderung zu begegnen, hat sich die Instone Group das Ziel gesetzt, sowohl Schlüsselpositionen zu identifizieren als auch ein aktives Nachfolgemanagement zu betreiben. Dabei wird kontinuierlich die Altersstruktur innerhalb der Unternehmensgruppe evaluiert und zukünftige Suchprofile werden analysiert. Das Hauptziel ist es, frühzeitig Gegenmaßnahmen zu konzipieren, um einen möglichen Know-how-Verlust zu verhindern.

Die Bindung von Mitarbeitenden ist neben der Gewinnung neuer Fach- und Nachwuchskräfte eine zentrale strategische Herausforderung, insbesondere im Kontext des Fachkräftemangels. Um die Bindungsqualität zwischen Arbeitgeber und Mitarbeitenden zu maximieren, identifiziert die

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Instone Group fortlaufend Talente und Potenziale im Unternehmen. Die Förderung und Weiterentwicklung der Potenzialträger erfolgen in Form individueller Maßnahmen. Darüber hinaus stellt das interne Mentorenprogramm ein zentrales Instrument der Personalentwicklung dar. Junge Fach- und Führungspersönlichkeiten werden über einen Zeitraum von 18 Monaten unterstützt. Mentees profitieren von der Begleitung erfahrener Mentoren, dem Ausbau ihres internen Netzwerks und Impulsvorträgen, die ihren Erfahrungshorizont erweitern. Durch die gezielte Förderung qualifizierten Personals wird sichergestellt, dass die Mitarbeitenden in Positionen eingesetzt werden, die den Anforderungen des Unternehmens entsprechen. Dieses zahlt auf die Qualität der Bindung der Mitarbeitenden ein und bildet zugleich die Basis für das Wertesystem der Instone Group.

Insgesamt schätzen wir die Auswirkungen aus den Personalrisiken trotz der umgesetzten Maßnahmen als relevant ein.

Reputation

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

Der Ruf der Instone Group kann durch eine Reihe von Faktoren und Ereignissen geschädigt werden, auf die die Instone Group möglicherweise keinen oder nur geringen Einfluss hat. Dazu zählen zum Beispiel unethische oder illegale Verhaltensweisen von Mitarbeitenden oder Geschäftspartnern, Arbeitsbedingungen, Zwischenfälle auf Baustellen, umfassende oder erhebliche Baumängel und damit zusammenhängende Schadensersatzansprüche, die Unfähigkeit, die von Kunden nachgefragten Leistungen zu erbringen, negative Berichterstattung in den (sozialen) Medien sowie drohende oder tatsächliche Rechtsstreitigkeiten. Des Weiteren können die Diskussionen um regulatorische Themen wie zum Beispiel die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder zu Nachhaltigkeitsthemen die Reputation der Instone Group negativ beeinflussen.

Zudem könnten der Instone Group im Zusammenhang mit ihren Tätigkeiten Unstimmigkeiten mit lokalen Behörden und/oder Aufsichtsbehörden begegnen, die verwaltungsrechtliche Verfahren und ungünstige Verfügungen, Richtlinien oder Erlasse zur Folge haben, die zu finanziellen Verlusten und Verzögerungen bei der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten führen könnten.

Die Instone Group hat, unter Einbindung von externen Partnern, eine Kommunikationsstrategie und Umsetzungsmaßnahmen für verschiedene mögliche Ereignisse abgestimmt und weiterentwickelt. Die Berichterstattung in den (sozialen) Medien wird fortlaufend beobachtet, um kurzfristig auf entsprechende Berichte reagieren zu können. Durch fehlerhafte beziehungsweise mangelhafte Kommunikation mit dem Kapitalmarkt (Analysten und Investoren) könnte die Instone Group riskieren, die Erwartungen des Kapitalmarkts zu verfehlen. Dadurch kann ein nachhaltiger Reputationsverlust entstehen, der sich auf die Bewertung des Unternehmens auswirken könnte.

Durch regelmäßige Abstimmungen der Fachabteilungen verfolgen wir das Ziel, jederzeit über die aktuelle Geschäfts- und Marktentwicklung innerhalb des Konzerns informiert zu sein. Diese Informationspolitik bildet die Basis für die externe Kommunikation. Mit dem Kapitalmarkt, insbesondere Investoren und Analysten, findet ein kontinuierlicher Austausch statt.

Trotz der etablierten Risikokommunikation schätzt die Instone Group die Auswirkungen aus dem Risiko bezüglich möglicher Reputationssschäden als relevant ein.

Nachhaltigkeitsstrategie

[GRI 2-22](#) [TCFD](#) Risikomanagement

Obwohl die Anforderungen der CSRD derzeit noch nicht verbindlich sind, arbeitet die Instone Group bereits intensiv an der Umsetzung. Wir passen unsere Maßnahmen fortlaufend an, um sicherzustellen, dass wir die zukünftigen Anforderungen rechtzeitig und umfassend erfüllen. Dies gilt ebenso für die Berichtspflicht im Rahmen der EU-Taxonomie. Die Instone Group berichtet bereits seit dem Geschäftsbericht 2022 freiwillig über ihre taxonomiefähigen und -konformen Aktivitäten. Der anhaltende, sich weiterentwickelnde Gesetzgebungsprozess wird kontinuierlich beobachtet.

Durch die in diesem Jahr neu durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse gemäß CSRD hat die Instone Group Risiken und Chancen entlang der gesamten Wertschöpfungskette systematisch erfasst. Dabei lag ein Fokus auf potenziellen finanziellen Risiken, die sich aus ökologischen, sozialen und Governance-bezogenen (ESG-)Aspekten ergeben können. Diese Risiken werden kontinuierlich beobachtet und sukzessive in das bestehende Risikomanagementsystem überführt. Eine ausführliche Darstellung der Nachhaltigkeitsaktivitäten und der daraus resultierenden Chancen und Risiken ist im Nachhaltigkeitsbericht zu finden, [Seite 17 ff.](#)

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zur Erreichung der nationalen Klimaziele bis 2045 ist die Entwicklung und Implementierung neuer Materialien, Bauweisen und Standards bei der Instone Group unabdingbar. Im Vordergrund stehen insbesondere die Reduzierung von CO₂-Emissionen sowie die Förderung eines ressourcenschonenden Materialeinsatzes unter Berücksichtigung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft im Gebäudesektor. Die Erreichung dieser Ziele hängt jedoch auch wesentlich von externen Faktoren ab, insbesondere von den Fortschritten anderer Industrien, wie der Energiewirtschaft und deren Anstrengungen zur Emissionsreduzierung. Die Kosten einer Umstellung auf recycelte, wiederverwendbare und alternative natürliche Baustoffe können derzeit nicht genau quantifiziert werden. Dies ist sowohl auf die Preisschwankungen bei konventionellen und natürlichen Materialien zurückzuführen als auch auf die begrenzte Verfügbarkeit von bestimmten Produkten auf dem Markt. Perspektivisch könnte der Einsatz diversifizierter und alternativer Baustoffe zu einem erweiterten Angebot führen, was potenziell die Preisstrukturen beeinflusst.

Die Klimaszenarioanalyse ist ein entscheidendes Werkzeug, um die Ungewissheit des Klimawandels in strategische Entscheidungen einzubeziehen. Physische Klimarisiken, wie Hochwasser, Tornados oder ähnliche Naturereignisse, können die Attraktivität und Nutzbarkeit von Standorten erheblich beeinträchtigen. Dies kann zu Erlöseinbußen führen, insbesondere wenn ein Standort infolge solcher Ereignisse an Wert verliert oder seine geplante Nutzung nicht realisiert werden kann. Eine frühzeitige Berücksichtigung (siehe Kapitel E.1-9, ≡ Seite 55 ff.) und ein stetiger Austausch über mögliche physische Klimarisiken im Planungsprozess schaffen dabei Planungssicherheit, ermöglichen eine sofortige Anpassung der Planung in einer frühen Planungsphase und können die Resilienz der Immobilien langfristig erhöhen.

Auf den Finanzmärkten zeichnen sich vielfältige Entwicklungen ab. Zum einen gewinnen Klimastresstests durch Investoren zunehmend an Bedeutung. Zum anderen zeigt sich ein Wandel im Investitionsverhalten hin zu einer stärkeren Berücksichtigung klimabewusster Entscheidungen – jedoch unter der Voraussetzung, dass diese innerhalb vorgegebener Kostenrahmen bleiben. Die Instone Group geht davon aus, dass sich der Trend hin zu nachhaltigen Investitionen in Zukunft verstärken wird.

Gleichzeitig birgt eine mögliche Nichterreichung der Emissionsminderungsziele Risiken. Unzureichende Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen oder in eine nachhaltige Produktgestaltung könnten zu Umsatzeinbußen führen. Die allgemeine Entwicklung des Markts wird weiterhin genau beobachtet. Für die Instone Group stellen sich die Perspektiven jedoch grundsätzlich positiv

dar. Durch den Bau von CO₂-reduzierten und energieeffizienten Gebäuden schafft das Unternehmen Produkte, die potenziell höhere Marktpreise erzielen können. Diese Mehrerlöse können möglicherweise die zusätzlichen Kosten der nachhaltigen Transformation ausgleichen.

Die Risiken der Risikosubkategorie Nachhaltigkeitsaktivitäten werden von der Instone Group als relevant angesehen.

Wettbewerb

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist sehr wettbewerbsintensiv. Dieser Wettbewerb betrifft die gesamte Wertschöpfungskette der Entwicklungstätigkeiten der Instone Group. Er geht insbesondere von lokalen Immobilienentwicklern aus, die über eine sehr gute Vernetzung und Spezialkenntnisse in diesen Märkten verfügen. Darüber hinaus gibt es einige wenige deutschlandweit agierende große Wettbewerber, die in den gleichen Regionen und Städten tätig sind, in denen auch die Instone Group vertreten ist. Unserer Ansicht nach konkurriert die Instone Group mit diesen Wohnimmobilienentwicklern um den Erwerb attraktiver Entwicklungsgrundstücke, die üblicherweise nur begrenzt zur Verfügung stehen. Aufgrund der veränderten Marktlage hat nachfragebedingt der Wettbewerb um diese Grundstücke in den Jahren 2022 bis 2024 jedoch abgenommen.

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

Das Risiko wird trotz des abgenommenen Wettbewerbsdrucks und erfolgreich umgesetzter Strategie als relevant angesehen.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster
Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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-, wettbewerbs- und datenschutzrechtlichen Vorgaben sowie auf die Zahlung des Mindestlohns beziehen. Daneben unterliegt die Instone Group als börsennotierte Gesellschaft einer Vielzahl von gesellschafts- und kapitalmarktrechtlichen Regeln, deren Einhaltung gesetzlich vorgeschrieben ist. Die Instone Group ist davon abhängig, dass sämtliche Mitarbeitenden die einschlägigen Gesetze und die von der Instone Group verabschiedeten Compliance-Richtlinien befolgen. Die konzernweit geltenden internen Compliance-Richtlinien und Verfahren zum weiteren Ausbau der Compliance werden regelmäßig auf Aktualität überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Alle Mitarbeitenden und Geschäftspartner der Instone Group sind dazu verpflichtet, den Code of Conduct (Verhaltenskodex) für Mitarbeitende und Vertragspartner einzuhalten. Um dies zu gewährleisten, gibt es Pflichtschulungen zu den Themen Compliance und Datenschutz, die jede beziehungsweise jeder Mitarbeitende absolvieren muss.

Mithilfe unserer im Compliance-Management-System beziehungsweise im IKS und Risikomanagement eingesetzten Verfahren und Überwachungsmechanismen wollen wir Gesetzesverstöße und unethisches Verhalten, einschließlich Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, aufdecken und verhindern, Verdachtsmomenten nachgehen und Zuwiderhandlungen unverzüglich aufdecken. Zudem wollen wir gewährleisten, dass unsere unternehmensinternen Vorgaben auch von unseren Beschäftigten beachtet werden.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Compliance-Aufgaben

ABBILDUNG 017



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

Compliance ist bei der Instone Group organisatorisch in der Konzernrechtsabteilung der Instone Real Estate Group SE angesiedelt, deren Leiter unmittelbar an den Finanzvorstand berichtet. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats befasst sich ebenfalls mit dem Thema Compliance und berichtet darüber an den Aufsichtsrat.

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

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Im Geschäftsjahr 2024 bestanden keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- oder Monopolbildung. Des Weiteren gab es im vergangenen Geschäftsjahr keine Hinweise auf relevante Compliance-Verstöße bei der Instone Group, die sich erhärtet haben. Ungeachtet dessen geht die Instone Group Compliance-Verdachtsfällen sorgfältig nach und reagiert darauf. Bei der Instone Group sind aktuell keine Korruptionsfälle bekannt, sodass aus diesem Bereich keine bedeutsamen Risiken hervorgingen. [GRI 205, 205-3, 206, 206-1](#)

Auf Basis der am 24. Mai 2016 in Kraft getretenen und seit dem 25. Mai 2018 anzuwendenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind vonseiten der Instone Group umfassende Regeln zum Thema Datenschutz zu beachten. Die möglichen Sanktionen bei Nichtbeachtung sind erheblich. Die Instone Group hat eine externe Datenschutzbeauftragte bestellt, die sämtlichen Mitarbeitenden als Ansprechpartnerin zur Verfügung steht. Die Instone Group schult ihre Mitarbeitenden jährlich und stellt Informationsmaterial der externen Datenschutzbeauftragten zur Verfügung. Die IT-Landschaft der Instone Group ist an die aktuelle Gesetzgebung angepasst. Die technisch-organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Daten werden regelmäßig auf Aktualität überprüft und bieten wenig Angriffsfläche. Eine mögliche Datenpanne oder die Nichteinhaltung sonstiger datenschutzrechtlicher Vorgaben können erhebliche Konsequenzen haben. [GRI 418, 418-1](#)

Im vergangenen Geschäftsjahr gab es keine bekannt gewordenen Verletzungen personenbezogener Daten. Trotz der umgesetzten Maßnahmen verbleibt jedoch ein Restrisiko, dass es zu Verstößen gegen datenschutzrechtliche Vorschriften kommen kann. Gleiches gilt für die weiteren beschriebenen Risiken. Die Auswirkungen aus diesen Risiken, die sich aus den Bereichen Compliance und Datenschutz ergeben, sehen wir als relevant an.

Finanzrisiken

Bankpartner

Einlagen bei unseren Bankpartnern außerhalb der Einlagensicherung können in extremen Szenarien einem Totalverlust unterliegen. Bestehende Finanzierungen können dann möglicherweise nicht fortgeführt werden. Beide Risiken können für die Instone Group einen Liquiditätsengpass auslösen, sodass Neuakquisitionen nicht erfolgen oder Verbindlichkeiten nicht bedient werden können. Die Instone Group unterhält jedoch

ausschließlich Tagesgeldanlagen bei unterschiedlichen Banken, um mögliche negative Liquiditätsauswirkungen zu vermeiden.

Die Instone Group besitzt eine Finanzrisikorichtlinie, in der das Konzept und die Struktur der Bankenauswahl vorgegeben sind. Finanzgeschäfte dürfen nur mit vorheriger Genehmigung des Vorstands und nur mit zuvor festgelegten Bankpartnern abgeschlossen werden. Zur Bonitätsbeurteilung orientiert sich die Instone Group an den allgemeinen Marktbeobachtungen über die individuellen Kreditinstitute und überprüft gegebenenfalls potenzielle Ausfallrisiken. Zur Minimierung des Ausfallrisikos werden Geldanlagen auf mehrere Banken verteilt. Wir sehen die möglichen Auswirkungen des Risikos als relevant an.

Finanzierungsstruktur

Grundsätzlich sind in den Unternehmensfinanzierungsverträgen Financial Covenants vereinbart. Eine Nichteinhaltung der Financial Covenants birgt gegebenenfalls die Risiken des Anstiegs der Finanzierungsbedingungen sowie außerordentlicher Kündigungen der Finanzierungen. Eine Kündigung einer Finanzierung würde deren Rückführung und über einen Cross Default auch die Rückführung anderer Unternehmensfinanzierungen auslösen. Im Falle von Kündigungen und damit einhergehenden vorzeitigen Rückführungen der Finanzierungen wären Refinanzierungen gegebenenfalls nur zu schlechteren Konditionen umsetzbar. Die Covenant-Vorgaben werden von der Instone Group kontinuierlich überwacht und prognostiziert. Im Vorfeld von Investitionsentscheidungen wird die Auswirkung der jeweiligen Investition auf die bestehenden Financial Covenants geprüft. Die Instone Group ist der Ansicht, dass im Bereich der Covenants komfortable Spielräume vorhanden sind.

Aufgrund der kontinuierlichen Überwachung ist die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos der Verletzung eines Financial Covenants gering. Auch für die Zukunft liegen aufgrund der Unternehmensplanung keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants nicht eingehalten werden können. Dennoch hätte die Nichteinhaltung der Financial Covenants gravierende Auswirkungen auf das Unternehmen, sodass wir dieses Risiko als relevant einstufen.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zinsen

Der weit überwiegende Teil unserer Projektfinanzierungen und Teile der Unternehmensfinanzierungen sind auf zinsvariabler Basis abgeschlossen. Der Referenzzinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Europäischen Zentralbank. Seit Anfang 2024 sind die Zinsen kontinuierlich gesunken, wodurch unsere fremdfinanzierten Projekte geringere Zinszahlungen tragen müssen als ursprünglich kalkuliert. Würden hingegen die Zinsen wieder anziehen, müssten die fremdfinanzierten Projekte höhere Zinskosten und Zinszahlungen tragen als derzeit kalkuliert. Um dem entgegenzuwirken, erfolgen ein kontinuierliches Monitoring der Zinsentwicklung und eine dementsprechend fortlaufende Anpassung in allen Planungselementen.

Auch für den Projektportfolioanteil mit geplanten Grundstücks- und/oder Aufbaufinanzierungen würden weitere Zinserhöhungen die kalkulierten Ansätze übersteigen und zu Mehrkosten und Margenbelastungen führen. Aktuelle Zinssenkungen hingegen führen zu Minderkosten und Margenentlastungen.

Trotz des aktuell zu beobachtenden Zinsrückgangs schätzt die Instone Group die mögliche Auswirkung von Zinserhöhungen als relevant ein. [☞ GRI 2-22](#)

Liquidität

Anhand einer laufenden Aktualisierung der Liquiditätsprognose wird die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens permanent überwacht. Die Liquiditätsprognose strukturiert erwartete Cashflows in monatlichen Zeitfenstern nach ihrer Herkunftsart, wodurch Risikohöhe und Wahrscheinlichkeit zielgerichtet identifiziert und quantifiziert werden können. Für übergeordnete Cashflows liefern die jeweiligen Fachabteilungen Planwerte. Mithilfe von Szenarioanalysen können die Belastbarkeit und Realisierbarkeit von Investitionsvorhaben oder von strategischen Managemententscheidungen im Gesamtkontext der unternehmensweiten Liquiditätsprognose analysiert werden.

Zur Gewährleistung einer stabilen Liquiditätsausstattung hat der Konzern eine Mindestliquidität vorzuhalten. Für Projekte werden, sofern wirtschaftlich sinnvoll, Fremdfinanzierungen abgeschlossen. Auch bei geringerer Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen für einzelne Projekte ist grundsätzlich auf Unternehmensebene ausreichend Liquidität vorhanden.

Aufgrund der aktuell fehlenden Visibilität auf die wiederkehrende Stabilisierung der Nachfragesituation sind die Verkaufsgeschwindigkeiten in den Bestandsprojekten und die damit in Verbindung stehenden Zahlungsrückflüsse der Mittelfristplanung sehr konservativ abgebildet. Unvorhergesehene weitere Verzögerungen von Zahlungsrückflüssen können sich negativ auf die Liquidität des Unternehmens auswirken.

Im gesamten Geschäftsjahr standen ausreichend flüssige Mittel zur Verfügung. Es sind keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erkennen lassen.

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

Steuern

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

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

Die bisher laufenden Betriebsprüfungen für die Jahre 2014 bis 2016 sowie 2017 bis 2019 sind beendet. Entsprechende Feststellungen aus den Betriebsprüfungen wurden im Konzernabschluss sowie im Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE berücksichtigt. Die Basis für die konservativ vorgenommene Steuerdeklaration liefert das Rechnungswesen, das über das beschriebene IKS verfügt. Das IKS hat zum Ziel, die Richtigkeit der Angaben sicherzustellen.

Mögliche Auswirkungen aus den Steuerrisiken werden als relevant bewertet. [☞ GRI 207-1, 207-2](#)

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Projektgeschäftsrisiken

Projektrisiken werden erfasst, ausgewertet und in Berichten zusammengefasst. Auf der Grundlage dieser Informationen erfolgen monatlich Besprechungen im Projektteam sowie Prognose- und Ergebnisbesprechungen mit dem Vorstand. Während dieser Besprechungen werden die mit den genehmigten Projekten oder bevorstehenden Akquisitionen verbundenen Risiken und die jeweiligen Maßnahmen zur Risikominderung besprochen und festgelegt.

Für die verschiedenen Führungsebenen gibt es klar definierte Entscheidungsbefugnisse, unter anderem auch in Bezug auf die Projektabwicklung. So muss zum Beispiel jedes neue Projekt – dies gilt auch für die Freigabe des Vertriebsstarts – sowohl vom Vorstand als auch ab einem bestimmten Projektvolumen vom Aufsichtsrat genehmigt werden. Wenn bei Projekten das Risiko besteht, dass sie von wesentlichen genehmigten Parametern abweichen, muss dies dargelegt und im Rahmen der monatlichen Prognose- und Ergebnissitzungen mit dem Vorstand besprochen werden. Zudem werden in dem der Investitionsgenehmigung vorangehenden Entscheidungsprozess die Investitionskapazitäten der kommenden Jahre auf Basis des bestehenden Projektportfolios und unter Hinzunahme der beantragten Investitionsmaßnahme geprüft. Ab Genehmigungszeitpunkt ist jedes Projekt bis zur vollständigen Übergabe beziehungsweise bis zur Desinvestitionsentscheidung im laufenden Planungsprozess vollständig zu berücksichtigen.

Geschäftspartnerauswahl und Auftragnehmerbindung

Für die Realisierung ihrer Entwicklungsprojekte ist die Instone Group auf die Bereitstellung von Bau- und anderen Dienstleistungen durch externe Lieferanten und Vertragspartner angewiesen. Zu solchen ausgelagerten Dienstleistungen gehören insbesondere Architekten- und Ingenieurleistungen sowie alle Leistungen im Rahmen der Bauausführung. Das bundesweite Bauvolumen stagnierte im Geschäftsjahr 2024 im zweiten Jahr in Folge. Aufgrund von Geschäftsschließungen und Insolvenzen könnten sich aber auch zukünftig Engpasssituationen auf der Lieferanten- und Ausführungsseite ergeben.

Sollte die Instone Group nicht in der Lage sein, qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner für ihre Entwicklungsprojekte zu finden, könnte dies ihre Fähigkeit beeinträchtigen, Projekte rechtzeitig im festgelegten Zeitrahmen und in der geschuldeten Qualität fertigzustellen.

Im Rahmen der Unternehmensstrategie bedient sich die Instone Group regionaler und teilweise überregionaler Netzwerke, um qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner, zu denen die Instone Group überwiegend langjährige Geschäftsbeziehungen unterhält, mit entsprechend langfristigen Vorlauf zu beauftragen. Neben der Einhaltung einer gleichbleibend hohen Qualität dienen diese Maßnahmen auch der dauerhaften Ressourcensicherung am Markt. Die Instone Group hat darüber hinaus in einer Richtlinie definiert, welche Nachweise durch Vertragspartner zu erbringen sind, um deren Qualifizierung und Zuverlässigkeit zu belegen.

Des Weiteren kann fehlende Kostensicherheit bei Projekten aufgrund von verspäteter Auftragsvergabe an Nachunternehmer dazu führen, dass Projekte oder einzelne Gewerke unwirtschaftlich realisiert werden. Kostensteigerungen aufgrund kurzfristiger Vergaben und damit verbundener unzureichender Marktdurchdringung können sich negativ auf das Projektergebnis auswirken.

Die Ausführungsstandards unserer Projekte unterliegen einer fortlaufenden Weiterentwicklung, um diese dem aktuellen Stand der Technik und den Anforderungen unserer Kunden anzupassen. Damit für die einzelnen Projekte eine hohe Kostensicherheit erreicht wird, führt die Abteilung Projektservice, vor Vertriebsfreigabe durch den Vorstand, für alle Projekte Kostenkalkulationen auf Basis der Einzelkosten der Teilleistungen durch und kann dabei auf die Kostenkennwerte und Erfahrungen aus den gesamten Projekten der Instone Group zurückgreifen. Zur fortlaufenden Verifizierung unseres Kostenansatzes erstellen wir regelmäßig Nachkalkulationen auf der Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten pro Projekt und überführen die daraus gewonnenen Erkenntnisse in den laufenden Kalkulationsprozess.

Kostenrisiken reduzieren wir des Weiteren auch durch die Vereinbarung langfristiger Partnerschaften mit unseren Auftragnehmern und eine möglichst frühe Auftragsvergabe an Unternehmen für die wichtigsten Schlüsselgewerke: Rohbau, Gebäudehülle und technische Gebäudeausstattung. Die Instone Group schätzt die möglichen Auswirkungen der Risiken als relevant ein und sichert diese individuell zum frühestmöglichen Zeitpunkt ab.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Genehmigungsverfahren

Aufgrund der Möglichkeit, dass mit der Investitionsfreigabe das angestrebte Zielbaurecht hinsichtlich einer wirtschaftlich tragbaren Nutzung nicht oder nur stark verzögert erreicht werden kann, besteht das Risiko, eine Liegenschaft unbebaut zu veräußern. Des Weiteren können unzureichende Kapazitäten in den Behörden sowie Veränderungen in den Gremiensitzungen der Gemeinden dazu führen, dass Prozesse wie unter anderem das Erlangen von Planrecht und die Erteilung von Baugenehmigungen nicht in der geplanten Zeit durchgeführt werden können. Dadurch kann es zu Verschiebungen bei den Vertriebs- sowie Baustarts und damit einhergehend zu späteren Ergebnisrealisierungen und Zahlungsrückflüssen unserer Projekte kommen.

Um das Risiko einer verspäteten Projektumsetzung aufgrund von Verzögerungen bei der Erlangung von Baurechten zu verringern, greift Instone Real Estate auf ein starkes regionales Netzwerk und Know-how zurück und steht in engem Austausch mit den zuständigen Behörden. Etwaige Herausforderungen im Baurechtschaffungsprozess werden eingehend analysiert. Im Dialog mit den Behörden und Gemeindevertretenden werden offene Fragen geklärt. Bei einer hohen Anzahl an Bauanträgen kann es jedoch zu Verzögerungen im Prozess kommen, die die geplante zeitliche Umsetzung negativ beeinflussen können. In Ausnahmefällen müssen die erworbenen Grundstücke bei nicht geschaffenen Baurecht wieder veräußert werden. Aufgrund des großen Projektportfolios kann auf solche Verzögerungen oftmals durch eine neue Priorisierung der Projektumsetzung reagiert werden, sodass die Auswirkungen auf Konzernebene aufgefangen werden. Die mögliche Auswirkung aus diesem Risiko wird von Instone Real Estate als relevant bewertet.

Projektdurchführung/Bau

Während der Projektdurchführung kann eine Vielzahl von Risiken auftreten, die eine Verzögerung des Baubeginns oder eine verspätete Fertigstellung des Entwicklungsprojekts nach sich ziehen. Solche Verzögerungen können zudem zu Baukostensteigerungen führen, die von der Instone Group möglicherweise nicht kompensiert werden können. In der Folge ist die Instone Group unter Umständen nicht in der Lage, ihre Entwicklungsimmobilien insgesamt oder teilweise zu profitablen Bedingungen zu verkaufen. Zur Vermeidung des Risikos von Baukostensteigerungen ist die Instone Group bestrebt, mit allen Vertragspartnern Festpreise für die Dauer der jeweiligen Projektbauzeit zu vereinbaren. Gelingt dies in Einzelfällen nicht, besteht bei langfristig auszuführenden Gewerken (zum Beispiel

Erschließungsmaßnahmen) die Möglichkeit der Abstimmung von Preisgleitklauseln, die gewerkebezogen transparent auf Basis von Baukostenindizes nach Destatis vereinbart werden. Zudem können Bauverzögerungen und daraus gegebenenfalls resultierende verspätete Übergaben vertraglich geregelte Rücktrittsrechte und Konventionalstrafen auslösen. Darüber hinaus können daraus auch Schadensersatzansprüche seitens der Käufer und Investoren resultieren. Um solche Risiken zu vermeiden, unterliegen mögliche Projektverzögerungen hinsichtlich ihrer vertraglichen Regelungen und der Ergreifung von Gegenmaßnahmen einem monatlichen Monitoring.

Die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden beinhaltet spezielle Risiken aus der Substanz des Gebäudes. Dadurch können Risiken im Hinblick auf Kosten und zeitliche Verzögerungen entstehen. Diese spezifischen Kosten- und Terminrisiken sind Teil unserer Projektplanung und -kalkulation. Durch unsere Niederlassung Leipzig, die über mehrjährige Erfahrung im Bereich der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden verfügt, können die Erfahrungen in den bereits erfolgreich entwickelten Projekten auf die neuen Projekte übertragen und somit unerwartete Risiken vermindert oder ausgeschlossen werden.

Die im Geschäftsjahr 2022 durch den Krieg in der Ukraine verursachten Auswirkungen auf Rohstoffmärkte, Energiekosten, Produktionskapazitäten, Lieferketten und Preissteigerungen waren im Jahr 2024 deutlich weniger kosten- und prozessrelevant. Die Materialpreise stagnierten wie im Vorjahr zunächst auf hohem Niveau, bevor in der zweiten Jahreshälfte wohl aufgrund rückläufiger Nachfrage eine leichte Abwärtsbewegung erkennbar wurde. Die in den letzten beiden Jahren unterjährig zu verzeichnenden sehr dynamischen Preisanpassungen haben sich nicht wiederholt. Die Energiekosten (Strom und Gas) reagierten auf die Eskalationen im Nahostkonflikt kurzfristig mit deutlichen Ausschlägen nach oben, die jedoch nicht von Dauer und damit nicht preisbeeinflussend waren. Der bundesweite Eigenstrombedarf wurde über einen langfristigen Versorgungsvertrag bis 2028 kapazitätär und kostenseitig abgesichert. Weitere geopolitische Ereignisse und deren Folgen sowie die anstehende Machtübernahme in den USA und damit möglicherweise verbundene wirtschaftliche Zwänge könnten die Preise erneut stark beeinflussen. Die Lieferketten sind weiterhin stabil. Aus heutiger Sicht rechnen wir trotz teilweise hoher Tarifabschlüsse im produzierenden und im Baugewerbe mit sehr moderat steigenden Baukosten, da die aktuell schwache Baukonjunktur und der daraus resultierende stärkere Wettbewerb der Baufirmen die Kostensteigerungen weitgehend egalisiert werden.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die weiterhin angespannte Lage auf dem deutschen Bau- und Immobilienmarkt lässt sich auch im Jahr 2024 an steigenden Zahlen bei den Unternehmensinsolvenzen ablesen und wird sich 2025 fortsetzen. In Einzelfällen können mögliche Insolvenzen unserer Auftragnehmer zu Bauverzögerungen und Mehrkosten führen. Zudem werden die Bauunternehmen zusätzlich durch zurückhaltende und vorsichtige Geschäftsaktivitäten der Banken in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Für die Unternehmen wird es somit schwieriger, neue Kredite zu erhalten, um beispielsweise Vorfinanzierungskosten für größere Aufträge zu kompensieren. Diese Entwicklung wird auch das Portfolio der Auftragnehmer der Instone Group beeinflussen.

Um mögliche Risiken und Auswirkungen frühzeitig erkennen zu können, ist das einkaufsinterne Risikomanagement so aufgebaut, dass eine Überwachung der Vertragspartner bereits in der Vergabephase mittels Abrufs einer Wirtschaftsauskunft aktiv angestoßen werden muss. Danach wird jede Veränderung im jeweiligen Unternehmen (zum Beispiel bezüglich Finanzlage, Rechtsform, Führungswechsel) neu bewertet und über das Monitoring ein Jahr lang automatisch an den Anfragenden gemeldet. Zur Verifizierung wird in Einzelfällen zusätzlich eine zweite Auskunft über einen anderen Wirtschaftsdienst angefordert.

Aufgrund des Klimawandels können vermehrt Wetterereignisse eintreten, die die zukünftige Bautätigkeit dahin gehend einschränken, dass beispielsweise durch Starkregen, Hitze, Kälte oder Sturm der Baufortschritt ins Stocken geraten kann. Die Instone Group ist durch Versicherungen gegen Schäden geschützt, nicht aber gegen zeitliche Verschiebungen. Jegliche Ereignisse, die Verzögerungen im Rahmen der Baurealisierung mit sich bringen, können zu einer späteren Generierung von Umsatzerlösen führen. Darüber hinaus können Fristüberschreitungen aufgrund verspäteter Baufertigstellungen zum Wegfall bereits genehmigter Fördermittel führen.

Die Instone Group ist bemüht, alle potenziellen Projektrisiken bereits frühzeitig zu identifizieren und zu bewerten. Die regelmäßig stattfindenden Besprechungen auf Projekt-, Niederlassungs- und Konzernebene dienen unter anderem dazu, den Projektverlauf eng zu begleiten und sich frühzeitig über mögliche Risiken auszutauschen, um dann gemeinsam das weitere Vorgehen zu besprechen. Die Instone Group fördert den Austausch zwischen den Mitarbeitenden, 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.

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

Marketing/Vertrieb

🔗 GRI 417, 417-2, 417-3

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

Die im Kapitel „Projektgeschäft im Überblick“ beschriebene anhaltende Kaufzurückhaltung im Geschäftsjahr 2024 wird sich nach unserer Einschätzung auch im Jahr 2025 nicht sprunghaft auflösen. In Übereinstimmung mit der aktuellen Marktlage wurden daher in der Unternehmensprognose nach wie vor reduzierte Vertriebsgeschwindigkeiten im Vergleich zum Vorkrisenniveau berücksichtigt. Es könnte darüber hinaus zu weiterführenden Reduzierungen bis hin zum temporären Stopp des Verkaufsprozesses kommen. Es ist nicht auszuschließen, dass zugunsten einer positiveren Verkaufsentwicklung die Kaufpreise gegenüber den aktuellen Preisannahmen reduziert werden.

Unser Risikomanagement stellt sicher, dass die geplanten Umsatzerlöse und der Terminplan jedes Projekts während des Genehmigungsprozesses und des Vertriebsfreigabeverfahrens vom Vorstand kritisch analysiert und hinterfragt werden. Mithilfe unserer Vorverkaufsquote können wir das Projektentwicklungskonzept und die geplanten Verkaufspreise im Hinblick auf die Akzeptanz im Markt testen. Sollte das Konzept nicht akzeptiert werden beziehungsweise sollten die Umsatzerwartungen nicht erreichbar sein, wird das Projekt einer Nachjustierung und erneuten Überprüfung unterzogen. Hierdurch sollen alternative Vertriebswege und Produktmodifizierungen identifiziert und umgesetzt werden.

Das Verkaufsrisiko für alle geplanten Vermarktungsaktivitäten des Bestandsportfolios stellt zum 31. Dezember 2024, wie auch im Vorjahr, ein gravierendes Einzelrisiko dar, weil dieses eine gravierende Netto-Schadensauswirkung und eine hohe Netto-Eintrittswahrscheinlichkeit aufweist.

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

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

IT- und Kommunikationsrisiken

Die Instone Group ist bei ihrer Geschäftstätigkeit auf zuverlässige, effiziente IT-Systeme angewiesen und nutzt komplexe, auf ihre Anforderungen zugeschnittene IT-Systeme, um alle Phasen ihrer Entwicklungsaktivitäten entlang der Wertschöpfungskette zu steuern. Die IT-Systeme der Instone Group könnten ausfallen oder aufgrund von Ereignissen gestört werden, die sich insgesamt oder teilweise dem Einfluss der Instone Group entziehen. Sie sind möglicherweise anfällig für unbefugte Zugriffe und Datenverluste (innerhalb oder außerhalb der Unternehmensgruppe), Computerviren, Schadcodes, sicherheitsrelevante Cyberangriffe sowie das Abfangen oder den Missbrauch von Informationen, die von der Instone Group übertragen oder empfangen werden.

Die Instone Group hat umfangreiche Datensicherheitsmaßnahmen umgesetzt und arbeitet stetig daran, mit den Entwicklungen Schritt zu halten und den Anforderungen aus der IT-Branche gerecht zu werden. Um dies sicherzustellen, greift die Instone Group auf spezialisierte Dienstleistungs- 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 der Instone Group ist vollständig in der Cloud-Computing-Plattform Microsoft Azure in der EU implementiert und durch die Datenhaltung in den Microsoft-Rechenzentren Amsterdam und Dublin redundant ausgelegt. Mehrstufige, kontinuierlich aktualisierte Abwehrsysteme, Client- und Identity-Management-Systeme für alle mobilen Geräte, Apps und Benutzerkonten sowie ein 24/7 besetztes Cloud Security Operation Center eines beauftragten Spezialdienstleisters schützen die Infrastruktur gegen externe Cyberangriffe. Mehrstufige Datensicherungssysteme erlauben die vollständige Wiederherstellbarkeit aller Datenbestände. Durch die getroffenen Maßnahmen werden unserer Einschätzung nach ein minimales Ausfallrisiko und eine hohe Datensicherheit erzielt.

Die möglichen Auswirkungen von IT- und Kommunikationsrisiken bewertet die Instone Group trotz der umgesetzten IT-Konzepte als relevant.

Rechtliche Risiken

Haftung und Versicherungen

Durch den sich über mehrere Jahre erstreckenden Gewährleistungszeitraum besteht das Risiko von entstehenden Gewährleistungsansprüchen noch lange nach Fertigstellung der Projekte. Dies könnte zu nicht kalkulierten Kosten führen. Der Anspruch der Instone Group ist es, mit ihren Auftragnehmern eine mängelfreie beziehungsweise nahezu mängelfreie Qualität an Immobilien zu übergeben und bereits so möglichen Ansprüchen vorzubeugen. Die Instone Group hat die Möglichkeit, die Forderungen der Erwerberinnen und Erwerber bei dem ausführenden Auftragnehmern geltend zu machen.

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

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

Auf Basis eines umfassend abgestimmten Versicherungspakets gehen wir jedoch davon aus, ausreichend gegen die gängigsten Schäden versichert zu sein. Dennoch sehen wir die möglichen Auswirkungen dieses Risikos als relevant an.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Chancenbericht

Die Instone Group definiert ihre Chancen zum 31. Dezember 2024 analog zu ihren Risiken als positive Abweichung von der Unternehmensplanung. Neben den genannten Risiken ergeben sich nach unserer Einschätzung aus den derzeit vorherrschenden Marktbedingungen und Prognosen für die Marktentwicklung in Anlehnung an das Bewertungsschema des Konzerns Chancen für die Instone Group, dass die derzeit nachteilige Marktlage mittel- bis langfristig wieder auf ein höheres Preis- und Margenniveau zurückkehrt. Zu den Chancen zählen unter anderem:

- Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und damit in Verbindung stehende Mietsteigerungen
- Steigende Einwohnerzahlen in den Ballungszentren
- Ausweitung der Nachfrage auf das Umland der Ballungszentren
- Hohe Investitionsbereitschaft in nachhaltige Wohnimmobilien
- Gesellschaftlich und politisch geforderte Nachhaltigkeit in der Gebäudeeffizienz
- Etablierung von effizienzsteigernden Planungs- und Bauprozessen unseres nyoo-Produkts im Kerngeschäft zur Schaffung von leistbarem und nachhaltigem Wohnraum
- Attraktivierung von Quartiersentwicklungen durch Versorgungsnähe, integrative Konzepte und soziale Infrastruktur
- Gesellschaftlicher und politischer Druck zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
- Steigende Nachfrage im Kapitalanlagevertrieb aufgrund attraktiver Abschreibungsmöglichkeiten (Sonder-AfA nach § 7b EStG und degressive AfA nach § 7 Absatz 5a EStG)
- Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel Rückgang des Zinsniveaus und geringere Baukosteninflationierung)

- Vereinfachung der Bauvorschriften
- Verbesserte Förderbedingungen (beziehungsweise zusätzliche Fördermittel)
- Umsetzung von laufenden strategischen Initiativen

Der niedrige Verschuldungsgrad und die hohen Liquiditätsreserven der Instone Group in Verbindung mit unserer überregionalen Präsenz und sehr guten Vernetzung, der Entwicklungskompetenz hinsichtlich Stadtquartieren mit komplexer Baurechtschaffung sowie unserer guten Reputation bei kommunalen und institutionellen Entscheidungsträgern bieten den finanziellen Rahmen und das Vertrauen, um die Chancen aus Grundstücksakquisitionen zur Realisierung von Projekten in noch größerem Umfang nutzen zu können. Aus dieser Position heraus sieht sich die Instone Group gut gewappnet, um attraktive Ankaufgelegenheiten aus dem aktuell schwierigen Umfeld des Immobilienmarkts wahrzunehmen.

Die Instone Group zählt zu den größten deutschen Projektentwicklern im Bereich Wohnimmobilien und ist bundesweit in den nachfragestärksten Ballungsräumen vertreten. Die meisten anderen deutschen Wohnentwickler sind nur lokal aufgestellt. Sie sind im Marktumfeld sehr gut vernetzt, aber ihr potenzielles Projektvolumen liegt meist unter den von uns bearbeiteten Projektgrößen.

Bei bereits akquirierten und noch zu akquirierenden Liegenschaften sehen wir für die Instone Group aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung Chancen in der erweiterten Ausnutzung von Grundstücken bezüglich der Bruttogrundfläche (BGF), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Instone Group verfolgt ein werteorientiertes Geschäftsmodell, das auf Wachstum, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und die Interessen aller relevanten Stakeholder ausgerichtet ist. Die Zielsetzung wird durch ein hohes Maß an Transparenz, einen umfassenden, weit über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgehenden Nachhaltigkeitsbericht und den fortgesetzten Dialog mit all unseren Stakeholdern untermauert. Daraus ergeben sich weitere Chancen, um im Sinne unserer Wachstumsstrategie erfolgreich agieren zu können.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

► **Risiko- und Chancenbericht**

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Gesamtbeurteilung der Risiko- und Chancensituation durch den Vorstand

Insgesamt ergibt sich in der Gesamtbeurteilung der Risikosituation für die Instone Group zum 31. Dezember 2024 und in der Vorschau auf das laufende Geschäftsjahr weiterhin eine deutlich nachteilige makroökonomische Risikolage.

Unsere Prognoseeinschätzung geht davon aus, dass wir in der Preisentwicklung und in der Transaktionsanzahl von Wohnimmobilienverkäufen in Deutschland die Bodenbildung bereits überschritten haben und wir im Kalenderjahr 2025 eine weitere Erholung beim Verkaufsvolumen unserer Wohnimmobilienprodukte sehen werden. Trotzdem sind die Risiken – insbesondere im Hinblick auf Vertriebsgeschwindigkeiten und Verkaufspreise – nach wie vor hoch, da sich der weitere Trendverlauf nicht exakt prognostizieren lässt. Der Vorstand verfolgt daher weiterhin eine Reihe von verkaufsfördernden Maßnahmen. Der Vertrieb der Produkte der Instone Group und Baustarts erfolgen, wo möglich, kleinteiliger und sequenziell gestaffelt, um die Risiken von Restanten zu minimieren. Zudem wird sich bei der Produktgestaltung zunehmend auf die private Kapitalanlegerseite konzentriert, um mithilfe der attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten auf Basis des Wachstumschancengesetzes den Verkaufsprozess weiter voranzutreiben. Die Akquisition von Grundstücken erfolgt selektiv. Liquidität und Verschuldung bleiben bei Managemententscheidungen weiterhin verstärkt im Fokus. Der Vorstand wird die Entwicklung weiter engmaschig verfolgen und hat für alle relevanten Szenarien entsprechende Handlungsoptionen vorbereitet.

Baukostenseitig geht der Vorstand von einem leichten Anstieg der Material- und Bauleistungspreise aus. Dies ist in den Projektkalkulationen bereits berücksichtigt (siehe auch Kapitel „Projektgeschäft im Überblick“, ≡ Seite 117 ff.). Darüber hinaus lässt sich aber nicht abschließend beurteilen, ob es zu signifikanten Kostenerhöhungen aufgrund eines möglichen, sprunghaften Anstiegs der Inflation kommen könnte.

Eine gegebenenfalls anhaltende Zurückhaltung bei Neuakquisitionen wird sich nach heutiger Einschätzung mittelfristig nachteilig auf die Wiedererlangung der Wachstumsdynamik des Unternehmens auswirken.

Das aktuelle Finanzierungsumfeld hat direkte Implikationen auf die Finanzierbarkeit von einzelnen Bestandsprojekten sowie Neuakquisitionen.

Projektspezifisch bleiben die kommunalen Entscheidungsprozesse, die insbesondere mit der Plan- und Baurechtschaffung zusammenhängen, risikobehaftet und zeitlich nicht immer vorhersehbar.

Der Vorstand der Instone Group sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Konzerns auswirken.

Insgesamt verbleiben die makroökonomischen Risiken und damit verbunden die Risiken des Vertriebs deutlich erhöht. Der Vorstand hat durch eine Reihe von Maßnahmen reagiert, die insbesondere die bilanzielle Stärke des Unternehmens für alle relevanten Szenarien sichern und das Unternehmen zudem in die Lage versetzen sollen, von den mittelfristig zu erwartenden Akquisitionschancen zu profitieren.

Die aktuelle Risikolage wurde im Rahmen der Prognose berücksichtigt.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster
Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

► **Prognosebericht**

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich insgesamt in einer weiterhin anhaltenden Schwächephase. So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % geschrumpft. Wesentliche Belastungsfaktoren waren die strukturellen Probleme im verarbeitenden Gewerbe, das in Deutschland einen vergleichsweise hohen Anteil an der Wirtschaftsleistung einnimmt. Ein großer Teil der energieintensiven Industrien leidet unter den vergleichsweise hohen Energiekosten in Deutschland. Schlüsselindustrien wie der Maschinenbau sowie die Automobilindustrie spüren die negativen Auswirkungen der Wachstumsschwäche und des zunehmenden Wettbewerbsdrucks aus China. Außerdem wirkt weiterhin eine konjunkturelle Nachfrageschwäche negativ auf die Wirtschaftsleistung. So stagnierte der private Konsum trotz der zu verzeichnenden Reallohnsteigerungen.

Für das Jahr 2025 geht die Deutsche Bundesbank auch nur von einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft und einem moderaten BIP-Zuwachs von 0,2 % aus. Dabei erwartet die Bundesbank, dass die Auslandsnachfrage als Konjunkturstütze weiter anziehen wird. Für 2026 rechnet die Bundesbank mit einer leichten Beschleunigung des deutschen BIP-Wachstums auf +0,8 %. Neben der weiterhin erwarteten positiven Entwicklung der Exporte geht die Bundesbank dabei auch von einer Rückkehr auf den Wachstumspfad bei den Unternehmensinvestitionen und bei den privaten Wohnungsbauinvestitionen sowie positiven Impulsen aus dem privaten Konsum aus. Dabei rechnet die Bundesbank damit, dass sich die Inflation auch 2025 noch auf einem erhöhten Niveau bewegen, aber im Jahr 2026 die Zielgröße von 2,0 % erreichen wird.

Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Schwächephase trübte sich der Arbeitsmarkt etwas ein, zeigte sich aber insgesamt noch in einer recht robusten Verfassung. Die Zahl der Arbeitslosen stieg 2024 geringfügig an. Die Arbeitslosenquote in Deutschland erhöhte sich laut der Bundesagentur für Arbeit im Dezember 2024 leicht auf 6,0 % (Vorjahr: 5,7 %). Die

Bundesbank geht davon aus, dass die Eintrübung des Arbeitsmarkts auch 2025 anhalten wird, und rechnet mit einem weiteren leichten Anstieg der Arbeitslosenquote.

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland stand auch 2024 unter dem Einfluss des erhöhten Zinsniveaus, was die Nachfrage von privaten und institutionellen Käufern weiterhin beeinträchtigte, wenngleich 2024 bereits eine Erholung gegenüber dem Vorjahr festzustellen war. Gleichzeitig hat sich das strukturelle Angebot-Nachfrage-Ungleichgewicht im deutschen Markt durch eine sinkende Neubautätigkeit aber auch weiter verschärft. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) rechnet mit einem Rückgang bei den Fertigstellungen von Neubauwohnungen von 294.400 im Jahr 2023 auf 260.000 Wohnungen im Jahr 2024 und auf ein Niveau von 230.000 Wohnungen im Jahr 2025. Damit wird das Ziel der Bundesregierung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen weiter deutlich verfehlt, was zu einer Ausweitung der Angebots-Nachfrage-Lücke führt.

Die Preise für Neubauwohnungen in Deutschland in den Top-7-Städten haben sich nach einem Rückgang im Vorjahr 2024 wieder stabilisiert. Gemäß den Daten des Beratungs- und Bewertungsunternehmens bulwiengesa ergibt sich als Mittelwert der Preisentwicklungen in den einzelnen Städten ein durchschnittlicher Anstieg von rund 1,8 % im Jahresvergleich.

Für 2025 erwarten wir stabile bis leicht steigende Preise für Neubauimmobilien in den attraktivsten Metropolregionen Deutschlands. Die wesentliche Basis dafür ist, dass einem nach wie vor sehr knappen Angebot in diesen Regionen ein erheblicher und wachsender Nachfrageüberschuss gegenübersteht.

Die Baukosten sind im abgelaufenen Jahr nach dem starken Anstieg in den Vorjahren nur noch moderat gestiegen. So sind die Baupreise für Neubauwohnungen bis November 2024 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 3,1 % im Jahresvergleich gestiegen. Der Vorstand der Instone Group geht für das Jahr 2025 nur von einem geringen Anstieg der Baukosten aus.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

► **Prognosebericht**

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Ausblick für die Instone Group

Die Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen und des branchenbezogenen Umfelds hat einen wesentlichen Einfluss auf die nachstehend dargestellten Prognosen. Zudem ist auch das Erreichen wesentlicher Meilensteine bei unseren Projekten eine wichtige Voraussetzung. Dabei sind insbesondere die Schaffung von Baurecht sowie die Erteilung von Baugenehmigungen, avisierte Vertriebsstarts, die Einhaltung der geplanten Vertriebsgeschwindigkeiten sowie die erwarteten Baustarts und der planmäßige Baufortschritt der Projekte wesentliche Faktoren.

Eine Abweichung von den unterstellten Annahmen des Managements hinsichtlich der Entwicklung des makroökonomischen und branchenspezifischen Umfelds, eine Veränderung der politischen Faktoren sowie der bereits im Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“, Seite 127 ff., dieses zusammengefassten Lageberichts beschriebenen Chancen und Risiken sowie Änderungen im Projektablauf können nach Einschätzung des Managements dazu führen, dass die tatsächliche Geschäftsentwicklung von den Prognosen abweicht.

Das deutlich erhöhte Zinsniveau hat zu einem deutlichen Rückgang der privaten und institutionellen Nachfrage geführt. Der Vorstand geht davon aus, dass für 2025 wieder mit einer deutlichen Belebung der Nachfrage zu rechnen ist, erwartet aber nicht, dass die Verkaufsvolumina aus den Vorkrisenzeiten bereits wieder erreicht werden. Wesentliche Gründe, die für eine Erholung sprechen sind die fundamentale Knappheit von Wohnraum, das Durchschreiten der Talsohle bei den Wohnungspreisen, die Perspektive auf weiter fallende Zinsen, steigende Realeinkommen und attraktive Förderbedingungen des Wachstumschancengesetzes. Die Prognose geht dabei insbesondere beim Vertrieb an institutionelle Investoren von einem im historischen Vergleich noch niedrigeren Verkaufsvolumen, beim Vertrieb an private Kapitalanleger aufgrund der attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten auf Basis des Wachstumschancengesetzes jedoch von einem erheblichen Anstieg des Vermarktungsvolumens aus.

Auf Basis der unterstellten Annahmen und unter angemessener Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten erwarten wir im Jahr 2025 einen deutlichen Anstieg des Vermarktungsvolumens auf mehr als 500 Mio. Euro.

Wir prognostizieren auf Basis von bereits abgesicherten Verkäufen und den zu erwartenden neuen Verkäufen für 2025 einen bereinigten Umsatz in Höhe von 500 Mio. Euro bis 600 Mio. Euro.

Bei dem für die Erlösrealisierung relevanten Projektmix gehen wir von einer Rohergebnismarge von rund 23 % aus.

Die Prognose für das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern liegt in der Bandbreite von 25 Mio. Euro bis 35 Mio. Euro.

Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern stellt gleichzeitig die Basis für die Ermittlung der Ausschüttung dar. Die Zielgröße für die erwartete Ausschüttungsquote liegt grundsätzlich bei 30 % des bereinigten Konzernergebnisses. Dabei ist geplant, dass die absolute Höhe der Dividende nicht unter 0,26 Euro pro Aktie sinken soll.

Prognose der Steuerungskennzahlen für 2025

TABELLE 053

In Mio. Euro

	2025 Ausblick
Umsatzerlöse (bereinigt)	500-600
Rohergebnismarge (bereinigt) in %	~ 23 %
Konzernergebnis nach Steuern (bereinigt)	25-35
Vermarktungsvolumen	> 500

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Sonstige Angaben

Übernahmerechtliche Angaben

Nachfolgend sind die übernahmerechtlichen Angaben nach §§ 315a und 289a Handelsgesetzbuch (HGB) dargestellt.

1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Instone Real Estate Group SE betrug zum 31. Dezember 2024 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 2024 hielt die Gesellschaft 3.665.761 Stück eigene Aktien.

2 Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Nach Kenntnis des Vorstands bestehen keine Beschränkungen, die die Übertragung von Aktien betreffen. Aktuell hält die Gesellschaft 3.665.761 eigene Aktien, aus denen ihr keine Rechte zustehen. Weitere Beschränkungen im Hinblick auf mit den Aktien verbundene Stimmrechte sind dem Vorstand nicht bekannt.

3 Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital im Umfang von mehr als 10 % der Stimmrechte

Saul Goldstein hielt ausweislich einer Stimmrechtsmitteilung vom 5. August 2022 eine indirekte Beteiligung am Kapital der Gesellschaft

über die von ihm beherrschten Gesellschaften ASG Fund VI Tower S.à r.l. sowie ASG Fund VII Knight S.à r.l. im Umfang von 12.192.94 (25,95 %) Stimmrechten. Ferner hielt ausweislich einer Stimmrechtsmitteilung vom 25. April 2023 Hussain Ali Habib Sajwani eine indirekte Beteiligung am Kapital der Gesellschaft im Umfang von 4.715.770 (10,04 %) Stimmrechten über die von ihm beherrschten Gesellschaften Samarra Company Limited und Dico Investments & Properties Company Limited. [GRI 2-15](#)

4 Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

5 Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmende am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Beteiligungen von Arbeitnehmenden am Kapital der Gesellschaft, bei denen die Arbeitnehmenden ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar selbst ausüben, bestehen nicht.

6 Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern; Satzungsänderungen

Die Bestellung und die Abberufung von Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft erfolgen in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Art. 39 Absatz 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 Absatz 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

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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 Aktionärinnen und 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 Aktionärinnen und Aktionäre ein Bezugsrecht haben (§ 221 AktG). Für die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, die ohne die Bindung an einen Wahlvorschlag gewählt worden sind, bedarf es nach § 21.6 der Satzung einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen umfasst. Nach dieser Satzungsregelung gilt dies auch für die Änderung des § 21.6 der Satzung selbst. Schließlich ist der Aufsichtsrat nach § 18.3 der Satzung berechtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung vorzunehmen, die nur die Fassung betreffen.

7 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe oder zum Rückkauf von Aktien

7.1 Genehmigtes Kapital 2021

Der Vorstand ist nach § 6a.1 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 8. Juni 2026 um derzeit bis zu insgesamt 8,0 Mio. Euro durch Ausgabe von bis zu insgesamt 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021) und nach § 6a.2 der Satzung mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter bestimmten Voraussetzungen und in vordefinierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre auszuschließen.

7.2 Genehmigtes Kapital 2023

Der Vorstand ist gemäß § 6.1 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 13. Juni 2028 um bis zu 15.494.168,00 Euro einmal oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 15.494.168 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023) und nach § 6.2 der Satzung mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter bestimmten Voraussetzungen und in vordefinierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre auszuschließen.

7.3 Bedingtes Kapital 2021

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 31. August 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2026 einmal oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 350 Mio. Euro mit oder ohne Laufzeitbeschränkung (im Folgenden gemeinsam „Schuldverschreibungen“) zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 4.698.833 neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Gesamtbetrag am Grundkapital von bis zu 4.698.833,00 Euro nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden jeweiligen Options- beziehungsweise Wandelanleihebedingungen (im Folgenden jeweils „Bedingungen“) zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in einer ausländischen gesetzlichen Währung begeben werden. Ferner können sie auch durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen ausgegeben werden; in diesem Fall ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern solcher Schuldverschreibungen Options- beziehungsweise Wandlungsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren und weitere für eine erfolgreiche Ausgabe erforderliche Erklärungen abzugeben sowie Handlungen vorzunehmen. Die Emissionen der Schuldverschreibungen können in jeweils gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, (i) um Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, vom Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre auf die Schuldverschreibungen auszunehmen, (ii) um Schuldverschreibungen gegen Barzahlung zu begeben, soweit dies zu einem Ausgabepreis erfolgt, der den nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten hypothetischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet, wobei diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss jedoch nur insoweit gilt, als auf die zur Bedienung der Options- oder Wandlungsrechte beziehungsweise bei Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen beziehungsweise auszugebenden Aktien nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Maßgebend für diese Grenze ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

der Ermächtigung nach (ii) die Grundkapitalziffer niedriger sein, ist dieser niedrigere Wert maßgeblich. Auf diesen Betrag ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, (x) der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung aus einem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind oder ausgegeben werden, (y) der auf eigene Aktien der Gesellschaft entfällt, die auf der Grundlage von Ermächtigungen gemäß § 71 Absatz 1 Nummer 8 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionärinnen und 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 Aktionärinnen und Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, (iii) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen begebenen Options- oder Wandelschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Rechte beziehungsweise Erfüllung der Pflichten zustehen würde.

Die Ausgabe von Schuldverschreibungen unter Ausschluss des Bezugsrechts darf nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, die aufgrund solcher Schuldverschreibungen auszugeben sind, zusammen mit neuen Aktien aus genehmigtem Kapital oder eigenen Aktien der Gesellschaft, die von der Gesellschaft während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung durch Ausnutzung einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionärinnen und Aktionäre ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, und zusammen mit Rechten, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung durch Ausnutzung einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begeben werden und die den Umtausch in oder den Bezug von Aktien der Gesellschaft ermöglichen oder zu ihm verpflichten, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfällt. Maßgebend für die Berechnung der Grenze von 10 % des Grundkapitals ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung die Grundkapitalziffer niedriger sein, ist dieser niedrigere Wert maßgeblich.

Bei Ausgabe von Wandelanleihen erhalten die Inhaber das Recht, ihre Schuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Bedingungen in neue Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch aus der Division des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue Aktie der Gesellschaft ergeben. Das Umtauschverhältnis kann auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Schließlich kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Schuldverschreibung auszugebenden Aktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Schuldverschreibung beziehungsweise einen unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Schuldverschreibung nicht übersteigen.

Die Bedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Inhabern des Wandlungsrechts im Falle der Wandlung statt Aktien der Gesellschaft deren Gegenwert in Geld zu zahlen, der nach näherer Maßgabe der Bedingungen dem arithmetischen Mittelwert der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten zehn Börsenhandelstage vor Erklärung der Wandlung entspricht. Die Bedingungen können ferner das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Inhabern des Wandlungsrechts im Falle der Wandlung eigene Aktien der Gesellschaft oder neue Aktien aus einem genehmigten Kapital zu gewähren. Die Bedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt vorsehen.

Die Bedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Aktien werden jeweils mit einem Wert angerechnet, der nach näherer Maßgabe der Bedingungen dem arithmetischen Mittelwert der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten zehn Börsenhandelstage vor Fälligkeit des Geldbetrags entspricht.

Bei Ausgabe von Optionsanleihen werden jeder Teilanleihe ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber nach näherer Maßgabe der Bedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen. Die

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Bedingungen können vorsehen, dass den Optionsberechtigten eigene Aktien der Gesellschaft oder neue Aktien aus einem genehmigten Kapital gewährt werden. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsanleihe zu beziehenden Aktien der Gesellschaft darf den Ausübungspreis der Optionsanleihe nicht übersteigen.

Der Options- oder Wandlungspreis für eine Aktie hat mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Börsenkurse der Aktien der Gesellschaft in der Xetra-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) zu betragen, und zwar, (i) wenn das Bezugsrecht ausgeschlossen wird oder sonst ein Bezugsrechtshandel nicht stattfindet, während der 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 Aktionärinnen und 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, Bezugsbeziehungsweise 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 nach näherer Maßgabe 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 konnte.

Der Vorstand hatte mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 10. Februar 2022 den Erwerb von bis 2.349.416 Aktien (Aktienrückkaufprogramm 2022/I) sowie am 25. Oktober 2022 den Erwerb von weiteren bis zu 1.349.417 Aktien (Aktienrückkaufprogramm 2022/II) und insgesamt damit bis zu 3.698.833 Aktien gemäß der von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung vom 13. Juni 2019 zum Erwerb eigener Aktien beschlossen. Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms/I und des Aktienrückkaufprogramms/II hatte die Gesellschaft insgesamt 3.698.833 Aktien zurückgekauft, von denen sie aktuell noch 3.665.761 Aktien hält.

Damit hat der Vorstand die am 12. Juni 2024 ausgelaufene Ermächtigung der Hauptversammlung zum Erwerb eigener Aktien vom 13. Juni 2019 insoweit vollständig ausgeschöpft.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

8 Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die daraus folgenden Wirkungen

Einzelne Verträge der Unternehmensfinanzierung der Gesellschaft sehen im Fall eines Kontrollwechsels (teilweise definiert als Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung nach Stimmrechten oder Kapitalbeteiligung, teilweise definiert als das Halten von mehr als 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft) ein Sonderkündigungsrecht der anderen Vertragspartei vor. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag keine weiteren wesentlichen Vereinbarungen der Instone Real Estate Group SE mit Dritten oder Konzerngesellschaften, die im Fall eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Den Mitgliedern des Vorstands steht im Fall eines Kontrollwechsels ein anstellungsvertragliches Sonderkündigungsrecht zu. Ein Kontrollwechsel liegt insbesondere vor, wenn ein Dritter oder mehrere gemeinsam handelnde Dritte, der/die derzeit nicht oder mit weniger als 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft beteiligt ist/sind, mindestens 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft erwerben.

9 Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmenden getroffen sind

Ein Anspruch der Vorstandsmitglieder auf eine Abfindung in Höhe von 1,5 Bruttojahresvergütungen besteht, wenn bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts zusätzlich zu einem Kontrollwechsel wie unter Ziffer 8 beschrieben eine grundlegende Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage vorliegt, das heißt, wenn dem Vorstandsmitglied entweder seine Funktion entzogen wird, die Gesellschaft verschmolzen wird, das gesamte oder wesentliche Vermögen der Gesellschaft auf dritte Rechtsträger, die nicht zur Instone Group gehören, übertragen wird, ein Beherrschungs- und/oder ein Gewinnabführungsvertrag mit der Gesellschaft als abhängigem Unternehmen abgeschlossen wird, die Rechtsform der Gesellschaft geändert wird und das Vorstandsmitglied hierdurch die durch das Aktiengesetz beziehungsweise die SE-VO gewährte Unabhängigkeit verliert, oder wenn die Entscheidungsbefugnisse des kündigenden Vorstandsmitglieds ohne sachlichen Grund wesentlich beeinträchtigt werden. Im Rahmen des Anstellungsvertrags eines Vorstandsmitglieds qualifiziert der Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags mit der Gesellschaft als Verpflichteter unter bestimmten Voraussetzungen hingegen nicht als grundlegende Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)

In diesem Abschnitt informiert die Instone Group gemäß den §§ 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. Ferner informiert die Instone Group darin über die Umsetzung der Geschlechterquote sowie des Diversitätskonzepts. [GRI 2-14](#)

Umsetzung des DCGK

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und die Unternehmenskultur der Instone Real Estate Group SE entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige begründete Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des DCGK. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich guter Corporate Governance verpflichtet und sämtliche Unternehmensbereiche orientieren sich an diesem Ziel zum Wohle aller internen und externen Stakeholder. Im Mittelpunkt stehen für die Gesellschaft Werte wie Kompetenz, Transparenz und Integrität, klare Führungsstrukturen, effektives Risikomanagement und die strikte Einhaltung gesetzlicher und unternehmensinterner Vorgaben (Compliance). Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft sind hierbei leitende Gesichtspunkte, weshalb die Instone Group Nachhaltigkeitsprinzipien in Entscheidungen, Prozesse und Projekte integriert.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei den DCGK in der Fassung vom 28. April 2022 berücksichtigt und im Dezember 2024 gemäß § 161 AktG ihre

turnusmäßige gemeinsame Entsprechenserklärung im Hinblick auf die Empfehlungen des DCGK abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen.

Die Erklärung sowie sämtliche weiteren Entsprechenserklärungen seit dem Börsengang sind auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Group 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 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Vorstand und Aufsichtsrat haben zuletzt im Dezember 2024 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft erklären, für den Zeitraum seit Abgabe der Entsprechenserklärung im Dezember 2023 den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der zuletzt im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung vom 28. April 2022 („DCGK 2022“) mit den folgenden Ausnahmen entsprochen zu haben beziehungsweise auch künftig zu entsprechen:

1. Gemäß der Empfehlung B.3 soll die Erstbestellung von Vorstandsmitgliedern für längstens drei Jahre erfolgen. Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die durch das Ausscheiden von Dr. Foruhar Madjlessi vakant gewordene Position des CFO mit David Dreyfus für eine Bestellperiode von vier Jahren und drei Monaten besetzt. Der Aufsichtsrat ist hiermit von der Empfehlung B.3 im Interesse des Unternehmens abgewichen, weil David Dreyfus als klarer Favorit und erste Wahl des Aufsichtsrats aus dem durchgeführten strukturierten Recruiting-Prozess hervorgegangen ist und er unter anderem auf der Grundlage der vereinbarten Bestelldauer für die zu besetzende Position gewonnen werden konnte. Zudem reflektiert die vereinbarte Bestelldauer eine vom Aufsichtsrat verfolgte angemessen langfristige und nachhaltige Besetzung, durch die zugleich auch ein Auslaufen der aktuell bestehenden Vorstandsmandate in einem engen zeitlichen Zusammenhang vermieden wird. Die Abweichung von der Empfehlung B.3 wirkt auch im Erklärungszeitraum 2024 fort.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

- Gemäß der Empfehlung G.7 des DCGK 2022 soll der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen, die sich – neben operativen – vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren sollen. Die Unternehmensplanung und die Prognose, aus der die maßgeblichen Leistungskriterien für den Vorstand durch den Aufsichtsrat abgeleitet werden, werden aufgrund der höheren Planungsgenauigkeit zu Beginn des Geschäftsjahres verabschiedet. Darauf aufbauend legt der Aufsichtsrat die Leistungskriterien für die variablen Vergütungsbestandteile ebenfalls zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres fest. Dies ist aus Sicht des Aufsichtsrats sachgerecht, um die verabschiedete Unternehmensplanung mit den Leistungskriterien für den Vorstand zu harmonisieren. Dieser Empfehlung soll daher auch künftig nicht entsprochen werden.
- Gemäß der Empfehlung G.10 Satz 2 des DCGK soll ein Vorstandsmitglied über langfristig variable Gewährungsbeträge erst nach vier Jahren verfügen. Das Vergütungssystem für den Vorstand und die Anstellungsverträge der Mitglieder des Vorstands sehen hiervon abweichend eine Gewährung der langfristigen variablen erfolgsabhängigen Vergütung nach Ablauf einer dreijährigen Performance-Periode vor. Dies entspricht sowohl den aktienrechtlichen Anforderungen an langfristige Bemessungsgrundlagen für die variable Vergütung als auch den Empfehlungen verschiedener institutioneller Stimmrechtsberatender. Ein längerer Aufschub der Auszahlung der variablen langfristigen Vergütung hat aus Sicht des Aufsichtsrats gegenüber den bestehenden vertraglichen Regelungen dagegen keinen zusätzlichen Mehrwert für die Incentivierung des Vorstands. Dieser Empfehlung soll daher auch künftig nicht entsprochen werden.

Essen, im Dezember 2024

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

Unternehmensführungspraktiken

Die Unternehmensführung der Instone Real Estate Group SE wird maßgeblich von den Vorgaben des Aktiengesetzes bestimmt und orientiert sich zudem an den Vorgaben des DCGK. Zudem hat der Vorstand Grundwerte rechtmäßigen und ethischen Handelns in einem konzernweit geltenden Code of Conduct niedergelegt, der auch auf unserer Website unter [Instone Group Verhaltenskodex](#) verfügbar ist. Darin werden kraft Gesetzes oder auf Basis bereits vorhandener dienstlicher Anweisungen bestehende Pflichten und Verantwortungen bei der Instone Group konkretisiert und verschiedene Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Der Code of Conduct bietet den Beschäftigten der Instone Group Orientierung und Hilfestellung in der alltäglichen Arbeit und enthält zugleich verbindliche Anforderungen an das Handeln aller Mitarbeitenden. Er vermittelt außerdem Werte, zu denen sich die Instone Real Estate Group SE nachdrücklich bekennt. Daneben hat der Vorstand übergeordnete Leitbilder für das Denken und Handeln der Instone Group definiert, die ebenfalls auf unserer Website unter [Instone Group](#) einsehbar sind. Diese nehmen etwa die Positionierung der Instone Group zu Themen wie gesellschaftliche Verantwortung und sozialer Mehrwert, ökologische Nachhaltigkeit unserer Projekte und ökonomisches Wachstum sowie Außenkommunikation und Umgang mit für unser Unternehmen relevanten Stakeholdergruppen, darunter Kunden, Mitarbeitende, Vertragsparteien und sonstige Beteiligte, auf und bilden sie ab.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Als Europäische Aktiengesellschaft (SE) mit Sitz in Essen hat die Instone Real Estate Group SE gemäß ihrer Satzung ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Diese arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng und vertrauensvoll zusammen. Der Vorstand führt das Unternehmen, während der Aufsichtsrat ihn dabei berät und überwacht.

Sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat verfügen jeweils über eine Geschäftsordnung, die unter anderem detaillierte Regelungen für die jeweilige Gremientätigkeit und die Binnenorganisation sowie für die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat enthalten, die über die aktienrechtlichen Vorgaben hinausgehen. [GRI 2-9](#)

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Vorstand und Aufsichtsrat führen einen intensiven und ständigen Dialog, der die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung ist. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der Instone Real Estate Group SE, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. [🔗 GRI 2-12, 2-13](#)

Beide Gremien halten zudem eine jährliche gemeinsame Strategietagung ab, bei der sich die jeweiligen Mitglieder außerhalb formaler Sitzungen offen über die strategische Ausrichtung des Unternehmens und Initiativen des Vorstands austauschen. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat daneben in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses haben zwischen den Sitzungen regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und beraten mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements, der Compliance, des internen Kontrollsystems sowie Aspekte der Nachhaltigkeit. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat zudem regelmäßig und anlassbezogen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben, der Satzung sowie der Geschäftsordnung des Vorstands, die über die gesetzlichen Vorgaben hinaus umfassende Regelungen für die zu erstattenden Berichte und berichtspflichtigen Informationen enthält. [🔗 GRI 2-30, 3](#)

Die Satzung und die Geschäftsordnung des Vorstands sehen ferner Regelungen für bestimmte Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrats bei Maßnahmen und Rechtsgeschäften mit grundlegender Bedeutung vor. Für den Umgang mit Interessenkonflikten im Aufsichtsrat und im Vorstand enthalten die jeweiligen Geschäftsordnungen des Vorstands und Aufsichtsrats ebenfalls Regelungen, die, neben einer Pflicht zur unverzüglichen Offenlegung von Interessenkonflikten, bei wesentlichen Interessenkonflikten im Vorstand eine Zustimmung des Aufsichtsrats und bei festgestellten Interessenkonflikten im Aufsichtsrat ein Teilnahme- und/oder Stimmverbot für das befangene Mitglied vorsehen. Bei wesentlichen und nicht lediglich vorübergehenden Interessenkonflikten hat das betreffende Aufsichtsratsmitglied sein Amt niederzulegen. Im Berichtsjahr hat Stefan Mohr mit Blick auf einen in einem Sachverhalt nicht auszuschließenden Interessenkonflikt freiwillig und höchst vorsorglich nicht an den entsprechenden Beratungen des Aufsichtsrats teilgenommen. Im Übrigen 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.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind in eine D&O-Gruppenversicherung einbezogen. Diese sieht einen Selbstbehalt für die Mitglieder des Vorstands vor, der den rechtlichen Anforderungen des § 93 Absatz 2 Satz 3 AktG entspricht. [🔗 GRI 2-25, 2-26](#)

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Vorstand

Zusammensetzung

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2024 aus drei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstands enthält der Anhang zum Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE gemäß § 285 Nummer 10 HGB, [Seite 212](#). Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands sind zudem auf der Website der Instone Group unter [Lebensläufe des Vorstandes](#) verfügbar.

Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er ist dabei dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes und wirksames internes Kontrollsystem und Risikomanagement und -controlling sowie die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Nach der allgemeinen Vertretungsregelung der Satzung wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. [GRI 2-9](#)

Geschäftsverteilung und Geschäftsordnung

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung des Vorstands sowie im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Die Arbeit des Vorstands einschließlich der Geschäftsverteilung ist in der Geschäftsordnung des Vorstands geregelt, die der Aufsichtsrat erlassen und zuletzt am 6. März 2024 angepasst hat.

Die festgelegte Geschäftsverteilung des Vorstands ist auf der folgenden Seite abgebildet. Die Geschäftsordnung des Vorstands regelt zudem, in welchen Fällen eine Beschlussfassung durch den Gesamtvorstand erforderlich ist. Vorstandssitzungen werden nach Möglichkeit zweiwöchentlich, mindestens jedoch einmal im Monat in Präsenz oder virtueller Form unter der Leitung des Vorstandsvorsitzenden abgehalten. Die Geschäftsordnung des Vorstands ermöglicht zudem die Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt.

Zustimmungsvorbehalte und Informationsordnung

Der Aufsichtsrat hat – neben bestimmten in der Satzung enthaltenen Zustimmungsvorbehalten – in der Geschäftsordnung des Vorstands bestimmte weitere Geschäfte und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung festgelegt, die seiner vorherigen Zustimmung bedürfen. Hierzu zählen beispielsweise die Verabschiedung der Jahresplanung, größere Grundstückserwerbe, der Abschluss und die Änderung bestimmter Finanzierungsverträge sowie die Durchführung bestimmter gesellschaftsrechtlicher Maßnahmen. Auch Geschäfte zwischen der Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften und Mitgliedern des Vorstands beziehungsweise diesen nahestehenden Personen bedürfen danach der Zustimmung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats und müssen marktüblichen Konditionen entsprechen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der in der Geschäftsordnung des Vorstands festgelegten Unterrichtsgrundsätze regelmäßig und anlassbezogen sowie zeitnah und umfassend, insbesondere über die Strategie und den Gang der Geschäfte samt deren voraussichtlicher Entwicklung sowie über sonstige grundlegende Fragen der Gesellschaft, darunter die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Risikolage sowie Risikomanagement und Risikocontrolling, Compliance, Nachhaltigkeitsaspekte sowie laufende Projekte und die Finanzierungslage der Gesellschaft. Der Vorstandsvorsitzende und der Aufsichtsratsvorsitzende stehen darüber hinaus in einem regelmäßigen Austausch.

Unser Unternehmen

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

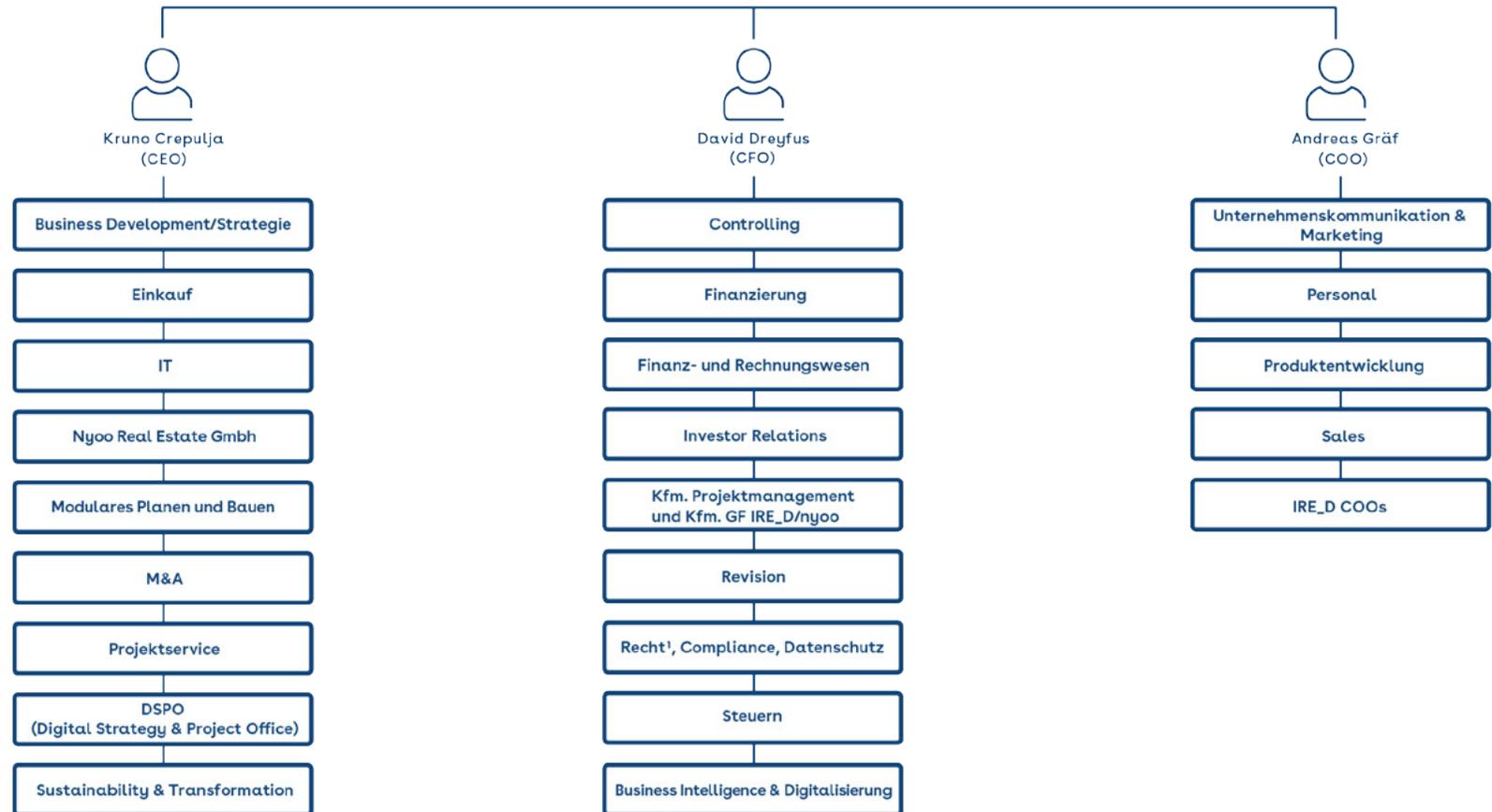
Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Geschäftsverteilungsplan des Vorstands der Instone Real Estate Group SE vom 6. März 2024

ABBILDUNG 018



¹ Inklusive Gesellschafts- und Kapitalmarktrecht sowie AR-Betreuung.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aufsichtsrat

Zusammensetzung

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung sechs Mitglieder an. Er unterliegt keiner Mitbestimmung der Arbeitnehmenden. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind unabhängig gemäß den Empfehlungen des DCGK. Einzelheiten zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats enthält der Anhang zum Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE gemäß § 285 Nummer 10 HGB, [Seite 214](#). Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder sind zudem auf der Website der Instone Group unter [Lebensläufe des Aufsichtsrats](#) verfügbar.

Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 14. Oktober 2021 sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab, vertritt die Gesellschaft ihnen gegenüber und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Die Arbeit des Aufsichtsrats findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse soll die Effizienz der Aufsichtsratsarbeit zusätzlich steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres jeweiligen Ausschusses, zu der insbesondere die Vorbereitung der Beschlussfassungen des Plenums zu bestimmten Themen im Rahmen der jeweiligen Ausschusszuständigkeit gehört. Gemäß der Satzung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sooft und sobald das Interesse der Gesellschaft dies erfordert. Die Anzahl und wesentlichen Inhalte der Sitzungen und Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 werden näher im Bericht des Aufsichtsrats ab [Seite 233 f.](#) erläutert.

Evaluation der Gremienarbeit und Fortbildungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat beurteilt in regelmäßigen Abständen die Effizienz seiner Tätigkeit, zuletzt im Geschäftsjahr 2023, wobei dem ein strukturierter Reviewprozess zugrunde liegt, in dessen Rahmen er die Gremienarbeit kritisch evaluiert und bewertet.

Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats bei individuellen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen.

Kompetenzprofil und Qualifikation

Den aktienrechtlichen Anforderungen an die Besetzung des Aufsichtsrats sowie den einzelnen Empfehlungen in C.1 DCGK, die die Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats unter bestimmten Kriterien, die Berücksichtigung dieser Ziele bei den Vorschlägen des Aufsichtsrats sowie die Veröffentlichung dieser Zielsetzungen und deren Umsetzungsstand in der Erklärung zur Unternehmensführung betreffen, hat die Gesellschaft entsprochen.

Der Aufsichtsrat hat hierzu Ziele für seine Zusammensetzung, ein Kompetenzprofil und ein Diversitätskonzept verabschiedet, um eine qualifizierte Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat sicherzustellen. Zuletzt hat er dieses im Dezember 2022 überprüft und in diesem Zusammenhang ausdrücklich um das Kompetenzfeld „Nachhaltigkeit“ erweitert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen insgesamt über die nachfolgenden Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrung verfügen, die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben eines Aufsichtsrats in einem kapitalmarktorientierten Immobilienunternehmen erforderlich sind:

- Erfahrung im Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen oder komplexen Organisationen
- Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft vertraut sein.
- Vertiefte Kenntnis im Gesamtgremium zu Finanzen, Bilanzierung, Rechnungswesen, Recht und Compliance

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

- Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung und mindestens ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung verfügen (§ 100 Absatz 5 AktG), wobei zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung zählt.

- Erfahrung mit Kapitalmarktinstrumenten und Bankfinanzierung
- Expertise zu Nachhaltigkeitsfragen in für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen im Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft

Qualifikationsmatrix für den Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE

ABBILDUNG 019

		Stefan Brendgen	Dr. Jochen Scharpe	Christiane Jansen	Dietmar P. Binkowska	Sabine Georgl	Stefan Mohr
	Mitglied des Aufsichtsrats seit	13. August 2018	13. August 2018	20. September 2021	3. April 2019	3. Juli 2023	14. Juni 2023
	Bestellt bis	oHV2026	oHV2026	oHV2026	oHV2026	oHV2026	oHV2026
Kennntnis, Fähigkeit oder fachliche Erfahrung	Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen oder komplexen Organisationen	++	++	++	++	+	++
	Vertrautheit mit dem Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft	++	++	+	++	++	++
	Finanzen, Bilanzierung und Rechnungswesen	++	++	++	++	++	++
	Rechnungslegung ¹	++	++	+	+	+	++
	Abschlussprüfung ¹	+	++	+	+	+	+
	Recht und Compliance	+	+	++	+	+	+
	Kapitalmarktinstrumente und Bankfinanzierung	++	+	+	++	+	++
	Nachhaltigkeit	++	+	+	+	++	+
	Unabhängigkeit	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein

¹ Inklusive Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung.

+ Fachkenntnisse
++ Spezialwissen

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Dem Aufsichtsrat soll zudem eine angemessene Anzahl an unabhängigen Mitgliedern angehören.

Auch der Stand der Umsetzung des Kompetenzprofils wird für die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats in der vorstehenden Qualifikationsmatrix dargestellt und anlassbezogen aktualisiert. [🔗 GRI 2-10](#)

Bei der Auswahl der Kandidierenden achtet der Aufsichtsrat im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens auf eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen. Die Aufsichtsratsmitglieder sollen zudem über ausreichende Zeit für die Wahrnehmung ihres Mandats verfügen. Dies ist nach Einschätzung des Aufsichtsrats bei sämtlichen Mitgliedern der Fall.

Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat beträgt zwölf Jahre. Auch diese Anforderungen wurden erfüllt; zum 31. Dezember 2023 hatte kein Mitglied des Aufsichtsrats das 70. Lebensjahr vollendet oder die Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat überschritten.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2024 über drei Ausschüsse: den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden. Nachfolgend sind die Aufgaben und Zuständigkeiten und die personelle Zusammensetzung der Ausschüsse dargestellt.

Prüfungsausschuss

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

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss und den Konzernabschluss vor; das heißt, ihm obliegen hierbei insbesondere die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser ebenso wie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Des Weiteren bereitet der Prüfungsausschuss die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer – und hier insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung sowie die Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung – vor. Dies beinhaltet auch die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, wobei der Prüfungsausschuss geeignete Maßnahmen trifft, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsratsplenums über Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung). Der Prüfungsausschuss beschließt zudem anstelle des Aufsichtsratsplenums über Geschäfte mit nahestehenden Personen (Related Party Transactions). Der Prüfungsausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements sowie der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. [🔗 GRI 2-16](#)

Der Prüfungsausschuss ist außerdem für Nachhaltigkeitsthemen sowie die Nachhaltigkeitsberichterstattung zuständig und berät den Vorstand in nachhaltigkeitsbezogenen Fragen.

Mitglieder des Prüfungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2024:

- Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Stefan Mohr

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aufgrund ihrer Ausbildung, beruflichen Erfahrung als CEOs oder Geschäftsführer großer Immobilienunternehmen und langjähriger Mitgliedschaft in Aufsichtsgremien großer Unternehmen verfügen Dr. Jochen Scharpe und Stefan Brendgen jeweils über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung und sind mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut. Gleiches gilt für Stefan Mohr aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Partner und Head of Corporate Investments bei der Private-Equity-Gesellschaft Activum SG Capital und seiner vorherigen beruflichen Tätigkeiten für führende deutsche Finanzinstitute. Dr. Jochen Scharpe verfügt zudem über Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung, sodass alle im Geschäftsjahr 2024 dem Ausschuss angehörenden Mitglieder als Financial Experts im Sinne des § 107 Absatz 4 Satz 3 i. V. m. § 100 Absatz 5 Aktiengesetz qualifiziert sind.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidierende vor und befasst sich mit der Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat.

Mitglieder des Nominierungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2024:

- Stefan Brendgen (Vorsitzender)
- Christiane Jansen
- Stefan Mohr

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss berät über die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats zu vorstandsvergütungsrelevanten Themen vor.

Im Geschäftsjahr 2024 bestand der Vergütungsausschuss aus folgenden Mitgliedern:

- Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Dr. Jochen Scharpe

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Diversität

📄 GRI 405, 405-1

Die Instone Real Estate Group SE legt großen Wert auf Diversität – sowohl mit Blick auf ihre Verwaltungsorgane als auch auf ihre Mitarbeitenden insgesamt – und begreift Vielfalt als eine Stärke des Unternehmens. Diversität ist daher für die Instone Real Estate Group SE ein wichtiger Baustein für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg. Zur Untermauerung dieses Ansatzes hat die Gesellschaft die Charta der Vielfalt unterzeichnet und fördert Diversität im Sinne ihrer Kerndimensionen.

Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund bereits im Geschäftsjahr 2018 erstmals festgelegt, 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 Kandidierenden für den Aufsichtsrat soll im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens im Aufsichtsrat auf eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen geachtet werden.

Die Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand zum 31. Dezember 2024 entspricht nach der Selbsteinschätzung des Aufsichtsrats den beschriebenen Diversitätskonzepten. So verfügen die Mitglieder des Vorstands über unterschiedliche berufliche Qualifikationen und langjährige Erfahrung, unter anderem in international tätigen Konzernen, Investmentbanken und Beratungsunternehmen. Seit dem 1. September 2023 gehört dem Vorstand mit David Dreyfus als Nachfolger von Dr. Foruhar Madjlessi zudem erneut ein Mitglied mit langjähriger internationaler Erfahrung und besonderer Expertise in den Bereichen Kapitalmarkt und Unternehmensfinanzierung an. Ferner hat keines der Vorstandsmitglieder das 65. Lebensjahr vollendet. Auch ist der Aufsichtsrat zum 31. Dezember 2024 weiterhin vielfältig besetzt. Neben der Erhöhung der geschlechterspezifischen Diversität durch Sabine Georgi ist mit ihr zudem auch das Diversitätsprofil des Aufsichtsrats mit Blick auf Alter sowie berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen weiter geschärft worden.

Zielgrößen für den Frauenanteil

Das Aktiengesetz verpflichtet die Instone Real Estate Group SE, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und in den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

Zielgröße Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hatte im Dezember 2020 eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat definiert und diese seinerzeit auf 20 % festgelegt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug bis zur Vergrößerung des Gremiums im Geschäftsjahr 2023 20 %, sodass die Zielvorgabe kontinuierlich erfüllt wurde.

Aufgrund des starken Engagements des Aufsichtsrats für Diversität im Aufsichtsrat hat dieser im Geschäftsjahr 2023 eine Erweiterung des Aufsichtsrats um ein zusätzliches weibliches Mitglied initiiert und die Zielgröße für den Anteil weiblicher Mitglieder auf mindestens ein Drittel angehoben. Die Erweiterung wurde seinerzeit entsprechend dem Wahlvorschlag des Aufsichtsrats mit der Bestellung von Sabine Georgi umgesetzt. Seither beträgt der Anteil weiblicher Mitglieder, wie vom Aufsichtsrat beabsichtigt, ein Drittel, sodass die Zielgröße für den Aufsichtsrat voll und ganz erfüllt wird.

Zielgröße Vorstand

Für den Vorstand der Instone Real Estate Group SE beträgt die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Frauenanteil derzeit nach wie vor 0 %. Dies ist nicht zuletzt dem Umstand geschuldet, dass der Aufsichtsrat unter Würdigung der bestehenden Verhältnisse, das heißt insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Bestelldauer von Kruno Crepulja und Andreas Gräf bis Ende 2025 sowie der Größe des Vorstands von lediglich drei Mitgliedern, die vorzeitige Überprüfung und gegebenenfalls Festsetzung einer höheren Quote vor Ende 2025 als nicht zielführend erachtet hat. Ungeachtet dessen ist im Zusammenhang mit der Besetzung der im Geschäftsjahr 2023 vakant gewordenen Position des CFO aufgrund der Wichtigkeit auch das Thema Diversität mit Blick auf weibliche Kandidatinnen im Anforderungsprofil berücksichtigt worden. Im Rahmen des Auswahlprozesses hat sich mit David Dreyfus aber letztlich ein männlicher Kandidat durchsetzen können. Durch die konkrete Besetzung hat der Aufsichtsrat dem übergeordneten Prinzip Rechnung getragen, eine Position ganz vorwiegend nach Qualifizierung sowie Kompetenz und unabhängig vom Geschlecht zu besetzen.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist unverändert der festen Überzeugung, dass Diversität ein maßgeblicher Baustein für ein erfolgreiches Vorstandsteam ist. Dementsprechend achtet der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Personalkompetenz darauf – zuletzt im Rahmen der Besetzung der Position des CFO Anfang des letzten Geschäftsjahres –, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Diversität geachtet wird. Die Gesellschaft hat die Zielgröße im Berichtszeitraum eingehalten.

Die im Dezember 2020 für den Vorstand letztmals bestätigte Zielgröße gilt nach der Vorgabe des Aufsichtsrats für fünf Jahre bis Dezember 2025. Die im Geschäftsjahr 2023 für weibliche Mitglieder auf mindestens ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrats angehobene Zielgröße gilt ebenfalls erneut für fünf Jahre, also bis zum Dezember 2028. Spätestens zum Ablauf der jeweiligen Fristen wird der Aufsichtsrat die Zielgrößen einer erneuten Überprüfung unterziehen und eine erneute Festlegung vornehmen.

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 2024 17 % (Vorjahr: 20 %), sodass die Zielgröße im abgelaufenen Geschäftsjahr unverändert noch nicht erreicht wurde. Der Grund hierfür ist, dass seit 2024 in der Nyoo Real Estate GmbH zum Ausbau der nyoo-Kompetenzen auf Geschäftsführungsebene das Kompetenzfeld serielle Produktion und technisches Projektmanagement verankert wurde und hierfür die bestehende zweiköpfige Geschäftsführung aufgrund seiner Erfahrungen und Qualifikationen in diesem Bereich durch ein männliches Mitglied ergänzt wurde. Ungeachtet dessen misst die Instone Group dem Erreichen der Zielgröße auf dieser Führungsebene weiterhin eine hohe Bedeutung zu.

Zielgröße zweite Führungsebene

Für den Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands, die aus der Niederlassungsleitung, der kaufmännischen Leitung, Bereichsleitung und Abteilungsleitung besteht, hat der Vorstand im Dezember 2020 entschieden, die Zielgröße auf 30 % festzulegen. Der Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene betrug zum 31. Dezember 2024 33 % (Vorjahr: 28 %), sodass diese Zielgröße im abgelaufenen

Geschäftsjahr erstmals erreicht wurde. Dies bestätigt den Vorstand in seiner Auffassung, dass die konsequente Förderung weiblicher Führungskräfte zu der gewünschten geschlechterspezifischen Diversität auf den Führungsebenen führt. Dementsprechend arbeitet die Instone Group weiterhin daran, weitere Fortschritte zu erzielen, um auch die für die erste Führungsebene gesetzte Zielgröße perspektivisch zu erreichen.

Für das Erreichen der Zielgrößen der ersten und zweiten Führungsebene hat der Vorstand eine Frist von jeweils fünf Jahren bestimmt, die im Dezember 2025 endet.

Führungskräfteförderung

Der Vorstand fördert die Zielerreichung durch eine langfristige Personalplanung und -entwicklung. Dazu zählt beispielsweise, dass Mitarbeiterinnen gezielt durch Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch die bei der Instone Group angebotenen Arbeitszeitmodelle für Chancengleichheit gefördert werden, um hierdurch mehr Frauen in Führungspositionen zu bringen. Zudem hat der Vorstand im Einklang mit der seit der Börsennotierung verfolgten Praxis im Hinblick auf die Empfehlung gemäß A.2 des DCGK für die Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen bestimmt, dass auch auf Diversität geachtet und diese gefördert werden soll. Für junge Führungspersönlichkeiten der Instone Group hat der Vorstand zudem ein internes Mentoringprogramm implementiert, bei dem erfahrene Führungskräfte ausgewählten Potenzialträgern als Ratgeber, Sparringspartner, Unterstützer und Impulsgeber zur Seite stehen. Mit einem Anteil von 35 % weiblichen Teilnehmenden unterstreicht die Instone Group auch hier die Bedeutung geschlechterspezifischer Diversität als wesentlicher Baustein unternehmerischen Erfolgs. Der Vorstand versteht Diversität dabei jedoch umfassend, einschließlich, aber nicht beschränkt auf Alter, Geschlecht, internationalen Hintergrund, Bildung und berufliche Erfahrungen. Ungeachtet dessen werden die Besetzung von und die Beförderung in Führungspositionen im Unternehmen sowie die zugrunde liegenden Auswahlentscheidungen aber auch weiterhin maßgeblich auf Basis der jeweiligen spezifischen Qualifikationen erfolgen. Der Vorstand wird daher auch zukünftig Führungskräfte primär nach Maßgabe ihrer beruflichen Fähigkeit und ihrer Eignung für die spezifischen Funktionen in dieser Führungsrolle auswählen und damit unabhängig von Abstammung, Geschlecht oder anderen nicht leistungsbezogenen Eigenschaften.

Der Vorstand erstattet dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht über die Besetzung und Nachfolgeplanung auf den weiteren Führungsebenen unterhalb des Vorstands.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Nachfolgeplanung im Vorstand und im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung für die Besetzung des Vorstands. Die langfristige Nachfolgeplanung der Instone Real Estate Group SE orientiert sich an der Unternehmensstrategie und berücksichtigt dabei die Laufzeiten der Vorstandsanstellungsverträge und die vom Aufsichtsrat für die Mitglieder des Vorstands festgelegte Regelaltersgrenze von 65 Jahren. Dabei hat der Aufsichtsrat festgelegt, vor dem regulären Ablauf eines Anstellungsvertrags grundsätzlich gemeinsam mit dem Vorstand über eine Verlängerung des abgelaufenen Vertrags zu verhandeln und/oder, sofern erforderlich, die Nachfolge durch eine andere geeignete Person einzuleiten. Der Aufsichtsrat entwirft für vakante Positionen im Vorstand beziehungsweise externe Kandidierende für zu besetzende Positionen unter Berücksichtigung des Diversitätskonzepts der Gesellschaft ein Stellenprofil. Dabei achtet er darauf, dass die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen der Kandidierenden den Anforderungen des zu besetzenden Ressorts entsprechen und im Gesamtvorstand ausgewogen sind.

Die Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat obliegt dem Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats, der bei sich abzeichnenden oder bestehenden Vakanzen im Aufsichtsrat unter Berücksichtigung des Kompetenz- und Diversitätsprofils des Aufsichtsrats geeignete Kandidierende identifiziert und dem Aufsichtsrat als Wahlvorschlag durch die Hauptversammlung empfiehlt.

Vergütungssysteme und Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2024 mitsamt Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG, das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Absatz 1 und 2 Satz 1 AktG und der letzte Vergütungsbeschluss gemäß § 113 AktG für die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind auf der Website der Instone Group unter [Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats](#) öffentlich zugänglich. ¹ GRI 2-19, 2-20

Hauptversammlung und Aktionäre

Die Aktionärinnen und Aktionäre der Instone Real Estate Group SE nehmen ihre Rechte im Rahmen der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet grundsätzlich jährlich innerhalb der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Group Hauptversammlung](#) veröffentlicht und, soweit erforderlich, während der Hauptversammlung am Versammlungsort ausgelegt.

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen beispielsweise 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 dem Aktionariat in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen.

Die Instone Real Estate Group SE stellt ihren Aktionärinnen und 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 Aktionärinnen und Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen oder ihre Stimme in Textform oder im Wege elektronischer Kommunikation unter Nutzung eines von Instone Group hierzu eingerichteten Investor-Portals durch Briefwahl abzugeben.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Hauptversammlung 2024

Die ordentliche Hauptversammlung 2024 der Instone Real Estate Group SE fand am 5. Juni 2024 in Essen statt und wurde als Hauptversammlung mit physischer Präsenz der Aktionärinnen und Aktionäre abgehalten. Die Aktionärinnen und Aktionäre konnten ihre Stimmen in der Hauptversammlung persönlich, per Briefwahl, über einen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft oder über einen bevollmächtigten Dritten abgeben. Die Präsenz betrug 59,91 % des eingetragenen Grundkapitals (unter Berücksichtigung von Briefwahlstimmen 60,50 % des Grundkapitals). Sämtlichen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt.

Compliance

Compliance ist bei der Instone Group ein wesentlicher Bestandteil der erfolgreichen und verantwortungsvollen Unternehmensführung.

Wir bekennen uns zu unseren Grundwerten des ethischen und rechtskonformen Handelns im Einklang mit geltenden Rechtsnormen. Übergeordnet verankert haben wir dies in unserer Richtlinie zum Compliance-Management-System sowie in unserem Code of Conduct für Mitarbeitende, der auf unserer Website unter [Instone-Group Verhaltenskodex](#) abrufbar ist. Unser Ziel ist es, einen Schwerpunkt auf Compliance zu legen und eine gleichermaßen positive wie motivierende Ansprache von Mitarbeitenden 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, Lieferunternehmen und sonstigen Vertragspartnern erwarten wir die Einhaltung von bestimmten Standards, darunter insbesondere auch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Regeln, die wir in unserem Code of Conduct für Vertragspartner, der auf unserer Website unter [Partner sein](#) abrufbar ist, festgelegt haben.

Unsere zentrale Compliance-Organisation versteht sich als wesentlicher Mitgestalter einer auf Integrität ausgerichteten Unternehmensführung und Unternehmenskultur. Sie fördert eine Compliance-Kultur und sorgt dafür, dass diese bei Führungskräften und Beschäftigten verinnerlicht wird. [GRI 2-27](#)

Compliance-Management-System

Oberstes Ziel des konzernweiten Compliance-Management-Systems ist es, Verstöße gegen geltende Gesetze und interne Richtlinien zu verhindern und aufzudecken sowie die Instone Group und ihre Mitarbeitenden vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten zu schützen. Wir haben daher ein Compliance-Management-System implementiert, das Risiken identifiziert und reduziert sowie Regeltreue in der Instone Group sicherstellen soll. Dazu bedienen wir uns insbesondere verschiedener unternehmensinterner Richtlinien und Prozesse, beispielsweise zur Geldwäscheprävention und Geschäftspartner-Compliance, Kapitalmarkt-Compliance und Korruptionsprävention sowie Schulung und Beratung unserer Mitarbeitenden. Weitere wesentliche Säulen unseres Compliance-Management-Systems sind unser Hinweisgeber-(Whistleblower-)System und unser Code of Conduct für unsere Vertragspartner.

Zuständig für die konzernweite Ausgestaltung, Weiterentwicklung und Umsetzung des Compliance-Management-Systems sowie für die Durchführung der Schulungen ist unser Konzern-Compliance-Beauftragter. Der Compliance-Beauftragte steht den Beschäftigten als Ansprechpartner zu Compliance-Themen zur Verfügung. Wirksamkeit und Angemessenheit des Compliance-Management-Systems werden in regelmäßigen Sitzungen der Compliance-Komitees überprüft und etwaiger Nachsteuerungsbedarf wird identifiziert und durchgeführt. Im Zuge der fortlaufenden Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems sowie bei rechtlichen Fragestellungen lassen sich der Vorstand und der Compliance-Beauftragte auf Konzernebene bei Bedarf anwaltlich beraten.

Wir führen regelmäßig Compliance- und Datenschutzschulungen durch, in denen unsere Mitarbeitenden Informationen über Gesetze und Verhaltensgrundsätze erhalten. Die Teilnahme an den Schulungsveranstaltungen ist für alle Instone Group-Mitarbeitenden verpflichtend und wird überprüft und dokumentiert. Im Berichtsjahr betrug die Quote erfolgreicher Abschlüsse der Schulungen jeweils 100 %. Die Themen betrafen im Berichtsjahr vor allem Antikorruption, Datenschutz, Datensicherheit sowie Wettbewerbs- und Kartellrecht. Im Instone Group-Intranet befindet sich eine Informationsseite zum Themenkomplex Compliance, sodass die Mitarbeitenden direkten kompakten Zugriff auf alle wesentlichen Informationen (unter anderem Kontaktdaten, Links und Richtlinien) bezüglich Compliance haben. An dieser Stelle wird auch über aktuelle Compliance-Themen informiert. [GRI 205-2](#)

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Hinweisgeber-(Whistleblower-)System

Trotz bester umfangreicher Präventionsmaßnahmen können dennoch Gesetzesverstöße und Pflichtverletzungen vorkommen. Verstöße beziehungsweise ein Verdacht auf einen Verstoß gegen Recht, Gesetz und interne Richtlinien und Regelungen können von Mitarbeitenden, Kunden, Vertragspartnern und sonstigen Dritten per E-Mail und über ein eigens zu diesem Zweck eingerichtetes digitales Hinweisgeber-Portal gemeldet werden, über das Meldungen auf Wunsch des Hinweisgebenden anonym an die Instone Group weitergegeben werden. Unsere Mitarbeitenden können sich zudem jederzeit mit Hinweisen unmittelbar an ihre Vorgesetzten sowie den Compliance-Beauftragten wenden. [🔗 GRI 2-16](#)

Wir prüfen alle Hinweise und gehen diesen konsequent nach. Dabei achten wir auf die folgenden Grundsätze:

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

Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Hinweise auf relevante Compliance-Verstöße bei der Instone Group, die sich erhärtet haben. Ungeachtet dessen geht die Instone Group Compliance-Verdachtsfällen sorgfältig nach und reagiert darauf.

Geldwäscheprävention und Geschäftspartner-Compliance

Ein wesentlicher Bestandteil der Compliance bei der Instone Group ist die sorgfältige Auswahl von Geschäftspartnern, insbesondere zur Reduzierung von Korruptions- und Betrugs-(Fraud-)Risiken sowie zur Geldwäscheprävention. Die Instone Group hat daher besondere Präventionsmaßnahmen ergriffen, die routinemäßig beziehungsweise anlassbezogen durchgeführt werden, um derartige Verdachtslagen zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken, darunter:

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

Vor jedem Vertragsabschluss – beispielsweise mit Werkunternehmern oder Käufern unserer Eigentumswohnungen – hat regelmäßig eine Geschäftspartnerprüfung (Third Party Due Diligence) durch die Instone Group zu erfolgen. Mitarbeitende der Instone Group sind dabei dazu verpflichtet, zunächst jeden potenziellen Geschäftspartner sorgfältig zu identifizieren. Dazu sind in erster Linie diejenigen Beschäftigten verpflichtet, die Verträge mit Geschäftspartnern abschließen, wie beispielsweise der Einkauf und das Projekt- oder das Vertriebsmanagement. Sofern in diesem Zusammenhang ein erhöhtes Compliance-Risiko oder ein Geldwäscherisiko festgestellt wird, ist der Compliance-Beauftragte einzubinden.

Die Instone Group und ihre Mitarbeitenden beachten zudem die Vorgaben des Geldwäschegesetzes (GwG), um das Unternehmen vor Schaden (insbesondere in Bezug auf Reputation und Ruf) zu bewahren. Bei Immobilientransaktionen sind darüber hinaus auch die beurkundenden Notare zu einer Identitätsprüfung verpflichtet und tragen mit dazu bei, Geldwäsche im Rahmen von Immobilientransaktionen zu verhindern. Sofern im Rahmen der Geschäftspartnerprüfung ein Verdacht auf ein Geldwäscherisiko festgestellt wird, erfolgt eine genauere Durchleuchtung des Geschäftspartners. Sollte der Verdacht auf ein Geldwäscherisiko bestätigt werden, entscheidet der Compliance-Beauftragte über das weitere Vorgehen und eine Meldung an die zuständigen staatlichen Stellen.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Instone Group befolgt die gesetzlichen Verpflichtungen zur Prüfung von Neukunden, Lieferanten und Dienstleistern auf deren Aufnahme in Sanktionslisten. Ebenso werden beispielsweise Bestandskunden und Lieferanten, mit denen eine längere Kooperation besteht, in regelmäßigen Abständen entsprechend überprüft.

Unsere Beschäftigten sind zur Prävention von betrügerischen Aktivitäten (Fraud) zudem durch eine Unternehmensrichtlinie unter Beachtung des Vieraugenprinzips zur Prüfung und Freigabe von Bankdaten, Überweisungen und Zahlungseingängen verpflichtet.

Code of Conduct für Vertragspartner

🔗 [GRI 414, 414-1](#)

Auch von unseren Geschäftspartnern und Lieferunternehmen fordern wir die Einhaltung unserer hohen Anforderungen. In unserem eingangs bereits erwähnten Code of Conduct für Vertragspartner verpflichten sich diese, jede Art von Korruption sowie Handlungen, die als solche ausgelegt werden könnten, zu unterlassen. Wir erwarten und wirken auch darauf hin, dass unsere Geschäftspartner und Lieferanten diese Verpflichtungen, Grundsätze und Werte beachten und alle erforderlichen Maßnahmen treffen, um aktive und passive Korruption zu verhindern und zu ahnden.

Kapitalmarkt-Compliance

Die Instone Group unterliegt als börsennotierte und im Prime Standard notierte Gesellschaft einer Vielzahl kapitalmarktrechtlicher Vorschriften, die sich insbesondere aus Regelungen der Verordnung (EU) Nummer 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung), des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und der Börsenordnung für die Frankfurter Wertpapierbörse ergeben. Zur Beachtung dieser Pflichten hält die Instone Group ihre Organmitglieder und Mitarbeitenden durch die Festlegung von Verhaltensregelungen an, die insbesondere die folgenden Pflichten betreffen:

- Verbot von Insidergeschäften und unrechtmäßiger Offenlegung von Insiderinformationen sowie Führung von Insiderlisten
- Pflicht zur Ad-hoc-Publizität
- Verbot der Marktmanipulation

- Meldung von Eigengeschäften von Führungskräften
- Veröffentlichung von Stimmrechtsmitteilungen

Die Instone Group hat zudem ein Ad-hoc-Komitee gebildet, das den Vorstand anlassbezogen berät und Handlungsempfehlungen zum Umgang mit möglichen Insiderinformationen ausspricht. Mitarbeitende sind verpflichtet, mögliche Insiderinformationen unverzüglich dem Ad-hoc-Komitee zu melden und werden bei Kenntnis von Insiderinformationen entsprechend den gesetzlichen Pflichten auf Insiderlisten aufgenommen. Ein Handel mit Aktien der Instone Group in Kenntnis von Insiderinformationen ist untersagt. Mitarbeitende werden darüber hinaus eindringlich gebeten – entsprechend den wertpapierhandelsrechtlichen Pflichten der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats –, weder unmittelbar noch mittelbar Geschäfte mit Aktien der Instone Group während sogenannter Closed Periods innerhalb von 30 Tagen vor der Veröffentlichung der Halbjahres- oder Jahresabschlusszahlen vorzunehmen. Über den Beginn und das Ende dieser Closed Periods wird im Instone Group-Intranet über eine Ampel informiert.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Instone Real Estate Group SE sowie sonstige Personen, die Führungsaufgaben bei der Instone Real Estate Group SE wahrnehmen, und Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen, sind gemäß Artikel 19 Absatz 1 Marktmissbrauchsverordnung verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Instone Real Estate Group SE oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten mit einem Volumen von mehr als 20.000 Euro im Kalenderjahr 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.

Politisches Engagement

Den von der Instone Group verfolgten Unternehmensführungspraktiken entspricht es ferner, keine direkten oder indirekten Spenden an politische Organisationen, Parteien oder einzelne Politiker zu leisten. Soweit regionale Bildungs-, Kultur- oder Sportveranstaltungen zu Werbezwecken unterstützt werden (Sponsoring), ist ausnahmslos zuvor die Einwilligung des Vorstands der Instone Group, unter Einbindung des Compliance-Beauftragten, einzuholen. Dies gilt auch für das Sponsoring von fachlich relevanten Veranstaltungen und Organisationen aus der Immobilienbranche. Diese

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Vorgaben sind im vom Vorstand beschlossenen und für alle Mitarbeitenden verbindlichen Code of Conduct und der für die gesamte Instone Group verbindlichen Entscheidungsrichtlinie niedergelegt. Ergänzende Vorschriften und Hinweise finden sich in der ebenfalls verbindlichen und vom Vorstand beschlossenen Zuwendungsrichtlinie, [≡ Seite 95](#).

Die Instone Group engagiert sich in verschiedenen Initiativen, Fach- und Branchenverbänden und Vereinen. Solche Interessenvertretungen sind wichtige Schnittstellen zur Politik. Zum Teil nehmen Mitarbeitende des Unternehmens zur Repräsentation Aufgaben in solchen Vereinigungen wahr. Auch hier werden die Grundsätze der Instone Group zur verantwortungsvollen Unternehmensführung sichergestellt: Es werden keine finanziellen Mittel über übliche Mitgliedsbeiträge hinaus zur Verfügung gestellt.

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

Durch den fachlichen Austausch über relevante Themen und die Teilnahme an der Diskussion zu branchenspezifischen gesellschaftlichen und politischen Herausforderungen – etwa der Schaffung von dringend benötigtem leistbarem Wohnraum – bringt sich die Instone Group in die gesellschaftliche Diskussion ein. Über dieses Engagement leistet sie einen wichtigen Beitrag zur politischen Meinungsbildung. [🔗 GRI 415](#)

Mitgliedschaften auf Unternehmensebene (Auszug):

- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss
- BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
- Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG)
- Charta der Vielfalt
- Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. – DENEFF., Initiative Immo2.Zero

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V.
- Urban Land Institute Initiative „Wir geben Leben Raum“
- UN Global Compact Netzwerk Deutschland e. V.

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

Bußgelder

Im Berichtsjahr 2024 wurden keine erheblichen Bußgelder aufgrund der Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich gegen die Instone Group verhängt.

Angemessenheit und Wirksamkeit von Risikomanagement-System und IKS sowie Compliance-Management-System

Durch die regelmäßige Befassung des Vorstands mit dem Risikomanagement-/Compliance-Management-System und dem internen Kontrollsystem (IKS) sowie die laufende Berichterstattung der internen Revision an den Vorstand sind dem Vorstand keine Umstände bekannt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme in ihrer Gesamtheit sprechen.¹ Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung hat der Vorstand die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um den Reifegrad des hierauf bezogenen Risikomanagement-/Compliance-Management-Systems sowie des IKS kontinuierlich weiter zu erhöhen.

¹ Erläuterungen zu Risikomanagementsystem und IKS finden sich im Risiko- und Chancenbericht.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster
Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aufstellung

In diesem Dokument bezeichnen die Begriffe „wir“, „uns“, „unser(er/e)“, „Instone Group“, „Unternehmen“ und „Gesellschaft“ die Instone Real Estate Group SE sowie entsprechend ihre Tochtergesellschaften. Die Instone Real Estate Group SE ist seit dem 28. August 2018 unter der Anschrift Grugaplatz 2-4, 45131 Essen, ansässig. Sie ist das oberste inländische Mutterunternehmen der Instone Group.

Dieser Bericht betrifft das Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2024 endete. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt ist, beziehen sich sämtliche Finanz- und sonstigen Informationen, die in diesem Bericht ausgewiesen sind, auf den 31. Dezember 2024.

Die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung, die am 27. Juni 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurden, sehen Angaben zu dem internen Kontrollsystem und dem Risiko- und Chancen-Management-System vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind (lageberichts-fremde Angaben). Sie sind von den inhaltlich zu prüfenden Angaben durch separate Absätze abgegrenzt sowie durch den Zusatz „ungeprüft“ gekennzeichnet.

Im Zuge der Berichterstattung über unsere Corporate-Responsibility-Aktivitäten orientieren wir uns an den europäischen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards - ESRS). Gleichzeitig berücksichtigen wir anerkannte Standards und Berichtsinitiativen einschließlich der Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und der Empfehlungen der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD). Um nachvollziehbar darzustellen, welchen Beitrag unsere Produkte, Dienste und Aktivitäten zum einzelnen Nachhaltigkeitsziel und zu unserer Wertschöpfungskette leisten, haben wir die entsprechenden Textpassagen mit dem jeweiligen GRI- und TCFD-Symbol gekennzeichnet (illustratives Beispiel:  GRI,  TCFD,  TNFD).

Bei der nicht finanziellen Berichterstattung handelt es sich um freiwillige Angaben, die von der inhaltlichen Prüfung durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind.

Unser Unternehmen

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Nachhaltigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

In die Zukunft gerichtete Aussagen

Dieser Bericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Dies sind Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse oder zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts bestehende Tatsachen oder Ereignisse beziehen. Das gilt insbesondere für Aussagen in diesem Bericht, die Informationen zur zukünftigen finanziellen Ertragsfähigkeit, zu Plänen und Erwartungen in Bezug auf Wachstum und Profitabilität sowie zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen enthalten, denen die Instone Group ausgesetzt ist. Angaben unter Verwendung von Wörtern wie „prognostizieren“, „vorhersagen“, „planen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „erwarten“ oder „abzielen“ deuten darauf hin, dass es sich um eine in die Zukunft gerichtete Aussage handelt.

Die in diesem Bericht enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen. Sie beruhen auf nach bestem Wissen vorgenommenen gegenwärtigen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und sonstigen Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Eintritt beziehungsweise Nichteintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Ergebnisse, einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Instone Group, wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Diese Aussagen sind in verschiedenen Teilen dieses Berichts enthalten, insbesondere im Kapitel „Prognosebericht“, sowie an den Stellen, an denen Aussagen zu Absichten, Meinungen oder aktuellen Erwartungen der Gesellschaft hinsichtlich ihrer künftigen Finanzlage oder in Bezug auf Betriebsergebnisse, Pläne, Liquidität, Geschäftsaussichten, Wachstum, Strategie und Rentabilität sowie über das wirtschaftliche und regulatorische Umfeld gemacht werden, in dem die Instone Group sich bewegt.

In Anbetracht dieser Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Bericht erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Zusätzlich könnten sich die in die Zukunft gerichteten Aussagen und Prognosen in

diesem Bericht, die sich auf von Dritten erstellte Berichte stützen, als falsch herausstellen. Die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse können unter anderem aufgrund der nachfolgend genannten Gründe erheblich von den in diesen Aussagen gemachten Angaben abweichen: Änderungen der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland einschließlich Änderungen bei der Arbeitslosenquote, den Verbraucherpreisen, den Löhnen und Gehältern und so weiter; demografischer Wandel, insbesondere in Deutschland; Änderungen, die sich auf die Zinssätze auswirken; Änderungen im Wettbewerbsumfeld, zum Beispiel Änderungen bei der Aktivität in der Wohnungsbaubranche; Unfälle, Terroranschläge, Naturkatastrophen, Brände oder Umweltschäden; Unmöglichkeit, qualifiziertes Personal zu finden und an das Unternehmen zu binden; politische Veränderungen; Veränderungen in der Unternehmensbesteuerung, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer; Änderungen bei Gesetzen und Rechtsvorschriften, insbesondere beim Bauplanungsrecht oder in der Makler- und Bauträgerverordnung sowie im Umweltrecht.

Zudem ist zu beachten, dass alle in die Zukunft gerichteten Aussagen nur zum Datum dieses Berichts gemacht werden und dass sich die Gesellschaft nicht verpflichtet, die entsprechenden Aussagen zu aktualisieren oder an aktuelle Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist. Nähere Erläuterungen zu bestimmten Faktoren, die die tatsächliche Entwicklung der in den zukunftsgerichteten Aussagen der Gesellschaft beschriebenen Sachverhalte beeinflussen könnten, sind im Kapitel „Prognosebericht“ auf [Seite 146 f.](#) dieses Berichts zu finden.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

KONZERNABSCHLUSS

170 KONZERNABSCHLUSS

171	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
172	Konzerngesamt- ergebnisrechnung
173	Konzernbilanz
175	Konzernkapitalflussrechnung
177	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

178 ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

178	Grundlagen des Konzernabschlusses
186	Segmentberichterstattung
190	Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
195	Anhang zur Konzernbilanz
210	Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung
210	Sonstige Angaben
222	Anteilsbesitzliste

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ☞ GRI 201, 201-1

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 054

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2024	2023
Umsatzerlöse	1	434.575	514.255
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse		102.257	167.614
Einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens		0	-17.695
		536.832	664.174
Sonstige betriebliche Erträge	2	26.416	25.613
Materialaufwand	3	-431.997	-544.550
Personalaufwand	4	-48.756	-51.729
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	-30.181	-36.511
Abschreibungen	6	-4.991	-4.971
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit		47.323	52.027
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	7	11.175	8.114
Übriges Beteiligungsergebnis	7	9	-2
Finanzertrag	8	14.088	7.410
Finanzaufwand	8	-34.006	-34.547
Übriges Finanzergebnis	8	-7	47
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)		38.583	33.049
Ertragsteuern	9	-7.095	-14.079
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)		31.488	18.970
Zurechenbar zu:			
Anteilen des Konzerns		31.192	20.114
Anteilen anderer Gesellschafter		296	-1.144
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)		43.322.575	43.349.594
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	10	0,72	0,46

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

► Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Konzerngesamtergebnisrechnung GRI 201-1

Konzerngesamtergebnisrechnung

TABELLE 055

In Tsd. Euro

	2024	2023
Konzernergebnis nach Steuern	31.488	18.970
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	187	-763
Ertragsteuereffekte	-59	242
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	127	-521
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	31.615	18.449
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	31.319	19.593
Anteilen anderer Gesellschafter	296	-1.144
	31.615	18.449

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Konzernbilanz

Konzernbilanz

TABELLE 056

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2024	31.12.2023
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Geschäfts- oder Firmenwert	11	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	12	36	232
Leasingvermögen	13	8.119	11.320
Sachanlagen	14	568	1.044
At Equity bewertete Finanzanlagen	15	64.192	51.715
Übrige Finanzanlagen	16	375	390
Finanzforderungen	18	4.992	10.296
Latente Steuern	28	131	301
		84.470	81.354
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	17	1.188.097	1.085.840
Leasingvermögen	13	3.023	3.027
Finanzforderungen	18	24.255	23.309
Vertragsvermögenswerte	19	91.076	177.069
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	11.742	6.467
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21	101.219	74.599
Ertragsteueransprüche	22	8.674	4.302
Flüssige Mittel	23	426.242	383.605
		1.854.329	1.758.219
SUMME AKTIVA		1.938.799	1.839.573

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz

TABELLE 056

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2024	31.12.2023
PASSIVA			
Eigenkapital	24		
Gezeichnetes Kapital		46.988	46.988
Kapitalrücklage		358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital		216.742	199.847
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen		1.361	1.234
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten		-36.697	-36.697
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital		587.378	570.355
Anteile anderer Gesellschafter		5.993	5.621
		593.371	575.976
Langfristige Schulden			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25	976	997
Andere Rückstellungen	26	6.009	3.409
Finanzverbindlichkeiten	27	391.066	396.550
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	29	6	13
Leasingverbindlichkeiten	30	7.601	10.595
Sonstige Verbindlichkeiten	33	47.405	37.843
Latente Steuern	28	34.318	44.067
		487.380	493.474
Kurzfristige Schulden			
Andere Rückstellungen	26	26.285	24.267
Finanzverbindlichkeiten	27	120.189	136.050
Leasingverbindlichkeiten	30	3.958	4.153
Vertragsverbindlichkeiten	31	20.441	22.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	134.184	142.183
Sonstige Verbindlichkeiten	33	541.510	431.893
Ertragsteuerverbindlichkeiten	34	11.480	9.443
		858.048	770.122
SUMME PASSIVA		1.938.799	1.839.573

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung GRI 201-1

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 057

In Tsd. Euro

	2024	2023
Konzernergebnis nach Steuern	31.488	18.970
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	4.991	4.971
(+) Verlust/(-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	0	1
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	4.898	5.959
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	16.733	20.013
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	-9.638	-5.934
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	-11.175	-8.114
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	-7	-6
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	19.924	27.090
(+) Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	0	989
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(-) Erträge	2.735	17.695
(+/-) Veränderung Net Working Capital ¹	61.603	70.379
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	-19.068	-44.337
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	102.483	107.677
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-556	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-65	-63
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	4.872	15.744
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-10.279
(+) Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Gesellschaften	6	566
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	-1.303	0
(+) Erhaltene Zinsen	11.129	5.577
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	14.085	11.545

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 057

In Tsd. Euro

	2024	2023
(-) Erwerb eigener Anteile	0	-4.548
(-) Auszahlungen für Transaktionskosten der Eigenkapitalzuführung	0	-10
(+) Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern	76	0
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	162.691	327.253
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-187.276	-258.667
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-4.238	-3.969
(-) Gezahlte Zinsen	-30.887	-35.118
(-) Gezahlte Dividenden	-14.296	-15.163
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-73.931	9.777
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	383.605	255.592
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	42.637	128.999
(+/-) Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	-987
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	426.242	383.605

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

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

► Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

TABELLE 058

In Tsd. Euro

	Anhang ziffer	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital- veränderungen	Eigene Anteile zu Anschaffungs- kosten	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
Stand: 1. Januar 2023		572.957	46.988	358.983	198.123	1.755	-32.139	573.710	-753
Konzernergebnis nach Steuern		18.970	0	0	20.114	0	0	20.114	-1.144
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste		-521	0	0	0	-521	0	-521	0
Gesamtergebnis		18.449	0	0	20.114	-521	0	19.593	-1.144
Erwerb eigener Anteile		-4.548	0	0	0	0	-4.548	-4.548	0
Transaktionskosten abzüglich Steuereffekt		-10	0	0	0	0	-10	-10	0
Veränderung Konsolidierungskreis		2.705	0	0	0	0	0	0	2.705
Dividendenzahlungen		-15.163	0	0	-15.163	0	0	-15.163	0
Sonstige Veränderungen		1.587	0	0	-3.226	0	0	-3.226	4.813
		-15.430	0	0	-18.389	0	-4.558	-22.948	7.518
Stand: 31. Dezember 2023	24	575.976	46.988	358.983	199.847	1.234	-36.697	570.355	5.621
Stand: 31. Dezember 2023		575.976	46.988	358.983	199.847	1.234	-36.697	570.355	5.621
Stand: 1. Januar 2024		575.976	46.988	358.983	199.847	1.234	-36.697	570.355	5.621
Konzernergebnis nach Steuern		31.488	0	0	31.192	0	0	31.192	296
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste		127	0	0	0	127	0	127	0
Gesamtergebnis		31.615	0	0	31.192	127	0	31.319	296
Kapitalerhöhung		76	0	0	0	0	0	0	76
Dividendenzahlungen		-14.296	0	0	-14.296	0	0	-14.296	0
		-14.220	0	0	-14.296	0	0	-14.296	76
Stand: 31. Dezember 2024	24	593.371	46.988	358.983	216.742	1.361	-36.697	587.378	5.993

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Anhang zum Konzernabschluss

Grundlagen des Konzernabschlusses

Allgemeine Angaben zur Gesellschaft

Die Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) hat seit dem 28. August 2018 ihren Sitz in Essen und ist unter der Anschrift Grugaplatz 2-4, 45131 Essen, Deutschland, ansässig. Sie ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns der Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Instone Group“ genannt). Die Gesellschaft ist unter dem Aktenzeichen HRB 32658 im Handelsregister des Amtsgerichts Essen eingetragen.

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an Tochtergesellschaften, deren Hauptaktivitäten in der Akquisition, der Entwicklung, dem Bau, der Vermietung, der Verwaltung und dem Verkauf oder der sonstigen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden sowie in der Beteiligung an anderen Gesellschaften liegen, die in dieser Branche tätig sind.

Der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Konzernlagebericht wurden vom Vorstand der Instone Real Estate Group SE am 7. März 2025 aufgestellt.

Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses

🔗 GRI 2-4

Der Konzernabschluss für die Instone Group zum 31. Dezember 2024 wurde auf der Grundlage von § 315e Absatz 1 HGB in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS® Accounting Standards) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC® Interpretations) des IFRS Interpretations Committee (Committee) erstellt, wie sie gemäß der Verordnung Nummer 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats

betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind. Für eine bessere Übersichtlichkeit sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in einem Posten zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Im Zuge der Berichterstattung über unsere Corporate-Responsibility-Aktivitäten orientieren wir uns an den europäischen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards – ESRS). Gleichzeitig berücksichtigen wir anerkannte Standards und Berichtsiniciativen einschließlich der Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und der Empfehlungen der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD). Um nachvollziehbar darzustellen, welchen Beitrag unsere Produkte, Dienste und Aktivitäten für das einzelne Nachhaltigkeitsziel und unsere Wertschöpfungskette leisten, haben wir die entsprechenden Textpassagen mit dem jeweiligen GRI- und TCFD-Symbol gekennzeichnet (illustratives Beispiel: 🌿 GRI, ☁️ TCFD, 🐛 TNFD). Bei den Verweisen handelt es sich um konzernabschlussfremde Angaben, die von der inhaltlichen Prüfung durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind.

Die einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen wurden auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Instone Real Estate Group SE aufgestellt.

Im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

🔗 GRI 2-4

Das IASB hat in den letzten Jahren verschiedene Änderungen an bestehenden IFRS vorgenommen und neue IFRS sowie Interpretationen des Committee veröffentlicht. Ziel ist die Klarstellung von Inkonsistenzen und Formulierungen.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die nachfolgenden Standards, die ab dem Geschäftsjahr 2024 anzuwenden waren, hatten – bis auf gegebenenfalls ergänzende Angaben im Anhang – keine Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss:

- Änderungen IAS 1
- Änderungen IAS 7 und IFRS 7
- Änderungen IFRS 16

Bereits veröffentlichte, aber noch nicht umgesetzte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Neben den vorstehend genannten, verpflichtend anzuwendenden IFRS hat das IASB weitere geänderte IAS sowie IFRS veröffentlicht, die aber erst zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtend anzuwenden sind. Verschiedene dieser Standards sind bereits in EU-Recht überführt worden (Endorsement). Eine freiwillige vorzeitige Anwendung dieser Standards wird ausdrücklich zugelassen beziehungsweise empfohlen. Die Instone Group macht von diesem Wahlrecht keinen Gebrauch. Diese Standards werden zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung im Konzernabschluss umgesetzt.

Bereits in EU-Recht übernommen (Erstanwendungszeitpunkt jeweils in Klammern):

- Änderung IAS 21 (1. Januar 2025)

Noch nicht in EU-Recht übernommen (Erstanwendungszeitpunkt jeweils in Klammern):

- Änderungen zu IFRS 7 und IFRS 9 (1. Januar 2026)
- IFRS 18 (1. Januar 2027)
- IFRS 19 (1. Januar 2027)

Aus der Erstanwendung von IFRS 18 erwarten wir wesentliche Auswirkungen, deren konkretes Ausmaß aktuell analysiert wird. Für die weiteren neuen und geänderten Standards wird mit Ausnahme neuer beziehungsweise modifizierter Anhangangaben mit keiner wesentlichen Auswirkung auf den Konzernabschluss gerechnet.

Konsolidierungskreis

☞ GRI 2-4

Die Beteiligungen der Instone Real Estate Group SE umfassen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und Finanzbeteiligungen.

In den Konzernabschluss der Instone Group werden neben der Instone Real Estate Group SE alle Tochterunternehmen, die die Instone Real Estate Group SE beherrscht, nach der Erwerbsmethode einbezogen. Ein Beherrschungsverhältnis liegt vor, wenn die Instone Group als Anleger die fortlaufende Möglichkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten der Tochtergesellschaft zu bestimmen. Maßgebliche Tätigkeiten sind Tätigkeiten, die die Rendite bedeutend beeinflussen. Darüber hinaus muss die Instone Real Estate Group SE in Form schwankender Renditen beteiligt und in der Lage sein, diese mit den ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und Rechten zu ihren Gunsten zu beeinflussen. In der Regel liegt ein Beherrschungsverhältnis dann vor, wenn direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte gehalten wird. In Konzerngesellschaften kann ein Beherrschungsverhältnis auch durch vertragliche Vereinbarung entstehen.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen werden unter Verwendung der Equity-Methode erfasst. Ein Gemeinschaftsunternehmen liegt dann vor, wenn die Instone Group auf Basis einer vertraglichen Verpflichtung zusammen mit Dritten Aktivitäten gemeinschaftlich führt. Entscheidungen über maßgebliche Tätigkeiten werden dabei einstimmig unter den Partnern getroffen. Die Partner besitzen Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens. Ein assoziiertes Unternehmen liegt dann vor, wenn die Instone Group maßgeblichen Einfluss ausüben kann, ohne dieses Unternehmen beherrschen zu können.

Zum 31. Dezember 2024 sind neben der Instone Real Estate Group SE insgesamt 13 (Vorjahr: 13) inländische und zwei (Vorjahr: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden Konzernabschlusses und voll konsolidiert.

Am 31. Dezember 2024 wurden zehn Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: zehn) nach der Equity-Methode bewertet. Im Vorjahr wurde ein assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Für die Bewertung nach der Equity-Methode wurde jeweils der letzte verfügbare Jahresabschluss zugrunde gelegt.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Insgesamt sechs Tochterunternehmen (Vorjahr: sechs) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie werden zu Anschaffungskosten bewertet und unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Aufgrund ihrer insgesamt geringen Bedeutung wurden sechs Gesellschaften (Vorjahr: sechs) nicht auf Basis der Equity-Methode in den Konzernabschluss aufgenommen. Diese Gesellschaften sind sowohl einzeln als auch insgesamt für die Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Instone Group von untergeordneter Bedeutung.

Eine detaillierte Übersicht über alle von der Instone Real Estate Group SE direkt oder indirekt gehaltenen Anteile ist in der Anteilsbesitzliste aufgeführt, [☰ Seite 222 f.](#)

Unternehmenszusammenschlüsse

☞ GRI 2-4

Unternehmenszusammenschlüsse werden zum Anschaffungswert bilanziert, sobald die Beherrschung auf die Instone Group übergeht.

Die für den Erwerb gezahlte Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Gleiches gilt für die erworbenen identifizierbaren Nettovermögenswerte und -schulden. Entstandener Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich einer Prüfung auf Wertminderung unterzogen. Sämtliche Gewinne aus Erwerben zu Preisen, die unter dem Marktwert liegen, werden unmittelbar ertragswirksam verbucht. Transaktionskosten werden verbucht, wenn sie entstehen, soweit es sich nicht um die Begebung von Schuldverschreibungen oder Aktienpapieren handelt.

Die gezahlte Gegenleistung enthält nicht die Beträge, die für die Begleichung von Forderungen aus Beziehungen aus der Vergangenheit erforderlich sind. Diese Beträge werden grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Bedingte Gegenleistungen werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt erfasst. Wenn eine Verpflichtung zur Entrichtung einer bedingten Gegenleistung, die die Voraussetzungen der Definition eines Finanzinstruments erfüllt, als Eigenkapital klassifiziert wird, wird sie nicht neu bewertet und bei Erfüllung im Eigenkapital erfasst. In sonstiger Hinsicht wird eine bedingte Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert zum jeweiligen Bilanzstichtag bewertet. Nachfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der bedingten Gegenleistung werden aufwandswirksam verbucht.

Erwerb nicht beherrschender Anteile

Nicht beherrschende Anteile werden auf der Grundlage ihres Anteils gemessen, den sie zum Zeitpunkt des Erwerbs an den identifizierbaren Nettovermögenswerten der Erwerberin beziehungsweise des Erwerbers ausmachen. Änderungen der Beteiligungen der Instone Group an einer Tochtergesellschaft, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen behandelt.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse der Gesellschaften, die dem Konsolidierungskreis angehören, werden unter Verwendung einheitlicher Rechnungslegungsgrundsätze erstellt. Konzerninterne Salden, Geschäftsvorfälle, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden in voller Höhe eliminiert. Auf temporäre Differenzen aus Konsolidierungsmaßnahmen werden latente Steuern abgegrenzt. Für Wertminderungsaufwand, der für Konzerngesellschaften in deren Einzelabschlüssen erfasst ist, erfolgt eine entsprechende Konsolidierungsanpassung.

Die gleichen Konsolidierungsgrundsätze gelten auch für Anteile an nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften. Dazu gehören die Gemeinschaftsunternehmen der Instone Group.

Die Abschlüsse aller nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften werden gemäß einheitlichen Konzern-Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Fremdwährungsumrechnung

Alle vollständig konsolidierten Unternehmen und nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften erstellen ihre Einzelabschlüsse in Euro.

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.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Geschäfts- oder Firmenwerte aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften werden zu Anschaffungskosten angesetzt und werden nicht planmäßig abgeschrieben. Einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, wird die zahlungsmittelgenerierende Einheit einem Werthaltigkeitstest nach IAS 36 unterzogen. Der in der Niederlassung Bayern Nord der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, als zahlungsmittelgenerierende Einheit bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert wird als immaterieller Vermögenswert mit unbestimmbarer Nutzungsdauer eingestuft, da dieser weder einen Produktlebenszyklus hat noch einer technischen, technologischen oder kommerziellen Abnutzung sowie anderen Restriktionen unterliegt.

Die jährliche Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte wird in der Instone Group zum 31. Dezember des Geschäftsjahres durchgeführt. Aus Sicht der Instone Group stellen die einzelnen Niederlassungen jeweils eine zahlungsmittelgenerierende Einheit dar. Im Rahmen der Werthaltigkeitstests wird der erzielbare Betrag einer Niederlassung mit dem Buchwert verglichen. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird anhand des individuellen Nutzungswerts der zugeordneten Projektentwicklungen bestimmt. Dieser entspricht dem Barwert der zukünftigen Cashflows, die voraussichtlich aus der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten erzielt werden können. Der Nutzungswert wird auf der Grundlage eines Projektbewertungsmodells (Discounted-Cashflow-Methode) ermittelt. Der Bestimmung liegen projektbezogene Cashflow-Planungen der nächsten vier Jahre zugrunde, die grundsätzlich auf der vom Vorstand genehmigten und zum Zeitpunkt der Durchführung des Werthaltigkeitstests gültigen Projektplanung für den Entwicklungszeitraum basieren. Eine Annahme von Cashflows über den Planungszeitraum der Projekte hinaus wurde nicht getroffen. In diese Planung fließen Erfahrungen ebenso wie Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung ein. Die Kapitalkostensätze basieren auf dem Konzept der durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten (WACC). Es erfolgt eine Nach-Steuer-Betrachtung des Nutzungswerts durch die Diskontierung der Cashflows mit einem für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit separat ermittelten Kapitalkostensatz nach Steuern. Es wird eine ewige Rente mit einer Wachstumsrate von 2,0 % angesetzt.

Erworbene **immaterielle Vermögenswerte** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst. Dabei handelt es sich ausschließlich um Software für kommerzielle und technische Anwendungen. Immaterielle Vermögenswerte werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle

Vermögenswerte umfassen selbst entwickelte Software und werden zu Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von drei Jahren bilanziert. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. In diesen Kosten sind nur die Kosten enthalten, die direkt einem Posten in den Sachanlagen zurechenbar sind. Sachanlagen werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis acht Jahren abgeschrieben. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

Verluste aus Wertminderung werden für materielle und immaterielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr erzielbarer Betrag unter ihren Buchwert fällt. Wenn der Grund für einen zu einem früheren Zeitpunkt entstandenen Wertminderungsverlust nicht mehr besteht, erfolgt eine Wertaufholung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Leasingverhältnisse werden unter Anwendung der Regelungen von IFRS 16 bilanziell abgebildet. Dabei werden zum Zeitpunkt der Bereitstellung des Leasingobjekts das Nutzungsrecht als Vermögenswert und die damit verbundene Zahlungsverpflichtung als Leasingverbindlichkeit in der Bilanz angesetzt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit des Leasingvertrags und wirtschaftlicher Nutzungsdauer des Leasinggegenstands abgeschrieben. Zahlungsverpflichtungen werden mit dem entsprechenden Grenzkapitalkostensatz abgezinst. Die Abzinsung wird grundsätzlich unter Anwendung laufzeit- und währungsspezifischer Grenzfremdkapitalkostensätze ermittelt, es sei denn, der den Leasingzahlungen zugrunde liegende Zinssatz ist verfügbar. Jede Leasingrate wird in Tilgungszahlung und Zinsaufwand aufgeteilt. Der Zinsaufwand wird über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

Ausgenommen von dieser Bilanzierung sind kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von nicht länger als zwölf Monaten sowie Leasingvereinbarungen, bei denen der dem Leasingvertrag zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist. Die Wertgrenze beläuft sich dabei auf 5 Tsd. Euro. Solche Vereinbarungen werden zum Zahlungszeitpunkt aufwandswirksam erfasst. Aus dem Anwendungsbereich ausgenommen sind zudem Nutzungsrechte an immateriellen Vermögenswerten. In Verträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird nur bei unwesentlichen Anlageklassen keine Trennung vorgenommen.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Instone Group erwirtschaftet in geringem Maße auch Erträge aus Leasingverhältnissen durch den Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien, die zum Abbruch oder zur Sanierung bestimmt sind. Aus diesen Leasingverhältnissen werden keine auf lange Zeit bestimmten Erträge erwartet, da es das Ziel der Instone Group ist, die Mietverhältnisse zu beenden.

Nach der **Equity-Methode erfasste Anteile** werden zu Anschaffungskosten bewertet und in den Folgezeiträumen anteilig zu den Nettovermögenswerten erfasst. Der volle Buchwert wird jährlich auf Wertminderung getestet; Entnahmen und sonstige Änderungen im Eigenkapital erhöhen oder verringern den Beteiligungsbuchwert. Nach der Equity-Methode erfasste Anteile unterliegen dann einer Wertminderung, wenn ihr erzielbarer Betrag unter ihren Buchwert fällt.

Übrige Finanzanlagen enthalten Beteiligungen und Wertpapiere, die ausschließlich in die Bewertungskategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ fallen. Sie werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte enthalten Finanzforderungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode (unter Berücksichtigung von Faktoren wie Aufschlägen und Rabatten) bewertet. Unverzinsliche beziehungsweise niedrig verzinsliche Ausleihungen werden im Rahmen des erstmaligen Ansatzes mit ihrem diskontierten Betrag unter Verwendung eines aktuellen marktüblichen Zinssatzes bilanziert und in der Folge unter Verwendung der Effektivzinsmethode fortgeschrieben. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist. Die Instone Group wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

Latente Steuern entstehen aufgrund von temporären Differenzen zwischen der IFRS- und der Steuerbilanz der verschiedenen Unternehmen sowie als Folge der Konsolidierung.

Latente Steueransprüche werden auch bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauffolgenden Jahren entstehen. Latente Steuern müssen aktiviert werden, wenn mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die damit verbundenen

wirtschaftlichen Vorteile in Anspruch genommen werden können. Ihre Höhe wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Konzernintern werden die für die verschiedenen Unternehmen anwendbaren Gewerbesteuerätze als Grundlage genommen. Für alle sonstigen Zwecke werden latente Steuern auf der Grundlage der Steuervorschriften bewertet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung in Kraft sind beziehungsweise erlassen wurden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet.

Vorräte sind Vermögenswerte, die sich in der Fertigung befinden (unfertige Erzeugnisse) und für die noch kein Verkaufsvertrag geschlossen wurde. Sie werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten die vollständigen produktionsbezogenen Kosten. Fremdkapitalkosten für Vorräte, die zu den qualifizierten Vermögenswerten gehören, werden als Kostenbestandteile aktiviert. Wenn der erzielbare Betrag unter den zu einem bestimmten Bilanzstichtag aktivierten Kosten liegt, wird der geringere erzielbare Betrag in Ansatz gebracht. Wenn sich der Nettoveräußerungswert von Vorräten in der Folge erhöht, muss die in Vorjahren vorgenommene Wertminderung zurückgenommen werden. Dies erfolgt durch die Erhöhung der Bestandsveränderungen. Zum Zwecke der kommerziellen Darstellung sind die Vorräte aus den einzelnen größeren Projektentwicklungsmaßnahmen in mehrere Teilprojektentwicklungsmaßnahmen aufgesplittet. Diese Aufspaltung hat keine Auswirkungen auf die Bewertung. Konzernintern wird das jeweilige Gesamtprojekt als Sondermaßeinheit in den kurzfristigen Vermögenswerten erfasst. Die sich aus individuellen Teilprojektmaßen 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.

In den Anschaffungs- und Herstellungskosten enthaltene Planungskosten werden bei wesentlichen Umplanungen, die den Charakter einer Fehlplanung haben, direkt aufwandswirksam erfasst und ausgebucht.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus individuell verhandelten Kundenverträgen sind unter **Vertragsvermögenswerten und Verbindlichkeiten** aufgeführt. Diese Forderungen und Verbindlichkeiten werden nach dem Standard IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ bilanziert und bewertet.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Kundenverträge der Gesellschaft erfüllen die Kriterien zur Identifizierung eines Vertrags nach IFRS 15. Zur Bewertung werden die jeweiligen möglicherweise trennbaren Leistungsverpflichtungen aus den jeweiligen Verträgen zu einer Leistungsverpflichtung zusammengefasst, da ein einzelner Nutzen getrennter Leistungsverpflichtungen für den Kunden nicht besteht und die Verträge auch die Übergabe getrennter Leistungsverpflichtungen nicht vorsehen. Auch nachträglich vereinbarte Sonderwünsche des Kunden werden mit zu der einen Leistungsverpflichtung hinzugerechnet.

Die Verträge werden grundsätzlich als Verträge mit Festpreis angesehen. Nachträgliche Sonderwünsche werden auf den Festpreis aufgeschlagen. Sollte im Strukturvertrieb der Verkauf mehrerer Wohneinheiten in einem Vertrag zusammengefasst werden, wird im Vertrag für jede Wohneinheit ein getrennter Festpreis vereinbart. Im Investorenvertrieb werden grundsätzlich auch immer Verträge mit getrennt aufgeführten Festpreisen geschlossen, sollte es sich bei der Leistungsverpflichtung des Vertrags um mehrere Gebäude mit getrennten Bauabschnitten handeln. Die Verträge im Investorenvertrieb enthalten, neben dem grundsätzlich vereinbarten Festpreis, in manchen Fällen eine Anpassungsklausel zum Festpreis auf Basis der errichteten Wohnfläche nach endgültiger Fertigstellung. In anderen Fällen kann sich der Kaufpreis bei einem Investorenvertrag an dem Baukostenindex orientieren. Die Verträge zur Veräußerung von Wohnimmobilien werden grundsätzlich nach einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bewertet. Bei Verträgen im Einzelvertrieb liegt in der Regel ein beiderseitiges Rücktrittsrecht bis zu einer Vermarktungsquote von 30 % der Wohneinheiten eines Bauabschnitts vor, sodass erst nach Erreichung dieser Quote die zeitraumbezogene Erlösrealisierung begonnen wird. Ansonsten wird bei Verträgen im Strukturvertrieb oder im Investorenvertrieb die zeitraumbezogene Erlösrealisierung direkt mit Wirksamkeit des Vertrags begonnen. Als Bemessungsgrundlage der erwarteten Erlöse für alle Verträge wird in der Regel der vereinbarte Festpreis angenommen, da die Anpassung auf die errichteten Wohnflächen bei Investorenverträgen vor Fertigstellung nicht eindeutig bestimmbar ist. Die Bestimmung des Leistungsfortschritts erfolgt nach der input-orientierten Cost-to-Cost-Methode auf Basis des Leistungsstands der Erfüllungskosten. Für die Ermittlung der Kosten wird für jeden Bauabschnitt ein eigenes Projektkonto geführt, auf dem die erbrachten Kosten erfasst und den geplanten Kosten gegenübergestellt werden. Bei Verträgen im Einzel- und Strukturvertrieb wird zusätzlich zum Leistungsfortschritt auch die Vermarktungsquote des Bauabschnitts in die Bewertung einbezogen. Der unverkaufte Teil des Bauabschnitts wird nach IAS 2 als Vorratsvermögen bewertet.

Verträge im Einzel- und Strukturvertrieb werden grundsätzlich mit einem Ratenzahlungsplan nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geschlossen. Für Verträge im Investorenvertrieb werden im Regelfall ebenfalls an die MaBV-Regelungen angelehnte Ratenzahlungspläne vereinbart.

In den Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten werden die erhaltenen Anzahlungen der Kunden auf die geschlossenen Verträge saldiert mit den Forderungen aus der Erfüllung des Vertrags ausgewiesen. Grundsätzlich übersteigen die Forderungen aus der Erfüllung die erhaltenen Anzahlungen zum Vertrag und der saldierte Wert wird als Vertragsvermögenswert ausgewiesen. In Einzelfällen können die erhaltenen Anzahlungen die Forderungen aus der Erfüllung übersteigen, sodass der saldierte Wert als Vertragsverbindlichkeit ausgewiesen wird.

Die angefallenen zusätzlichen Vertragsanbahnungskosten werden ebenfalls in der Bilanz in der Position „Vertragsvermögenswerte“ aktiviert. Ab dem Beginn der Erlösrealisierung werden die bisher angefallenen und aktivierten Vertriebsprovisionen über die GuV-Position „Materialaufwand“ abgeschrieben. Die Abschreibung wird dabei am Erfüllungsstand bemessen, sodass Vertragsanbahnungskosten auf den noch nicht erfüllten Teil aktiviert bleiben.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen werden in einem einzigen Geschäftszyklus der Instone Group realisiert. Folglich werden sie auch dann als kurzfristige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten eingestuft, wenn die Realisierung des gesamten Bauvertrags mehr als ein Jahr in Anspruch nimmt.

Die Verträge mit Kunden der Instone Group sehen grundsätzlich keine Rücknahmeverpflichtungen und Garantien – über den gesetzlichen Gewährleistungsrahmen hinaus – vor. In Einzelfällen werden Verträge mit entsprechenden Rücktrittsrechten abgeschlossen.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem hinreichende Sicherheit darüber besteht, dass die mit der Zuwendung verbundenen Bedingungen erfüllt sind und die Zuwendung erlangt wird. In der Bilanz werden Forderungen aus diesen Zuschüssen innerhalb der sonstigen Forderungen ausgewiesen. Die Zuschüsse werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, da Erhalt und Verwendung der Zuschüsse an die ebenfalls kurzfristig ausgewiesenen Vertragsvermögenswerte und Vorräte gekoppelt sind. Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand werden in den sonstigen Verbindlichkeiten gezeigt. Die Zuschüsse für bereits verkaufte Einheiten werden entsprechend dem Baufortschritt vereinnahmt und in den Perioden als Ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen, die durch die Zuwendung der öffentlichen Hand kompensiert werden sollen, als Aufwand angesetzt werden. Als Zuwendungen der öffentlichen Hand werden in der Instone Group Ertragszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen erfasst. Der Ausweis erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge.

Darlehen, die Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Teilschuldenerlässen und vergünstigte Zinskonditionen beinhalten, werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert als Finanzverbindlichkeit passiviert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten weitergeführt. Zum Zeitpunkt der Auszahlung eines Darlehens, das Zuwendungen der öffentlichen Hand beinhaltet, wird der Förderbetrag aus dem Darlehen in die sonstigen Verbindlichkeiten umgliedert und entsprechend dem Baufortschritt der verkauften Einheiten vereinnahmt.

Sollte die Erfüllung der mit den Zuwendungen verbundenen Voraussetzungen nicht als wahrscheinlich eingeschätzt werden können, werden die mit den Zuwendungen verbundenen Bilanzposten ergebniswirksam aufgelöst.

Flüssige Mittel (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) gibt es in der Form von Bankguthaben. Im Vorjahr lagen sie zusätzlich auch noch in Form von Barmitteln vor. Sie umfassen zudem alle Kapitalanlagen mit einer Restlaufzeit zum Anschaffungszeitpunkt von bis zu drei Monaten. Flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

Eigene Anteile werden mit dem Wert der gezahlten Gegenleistung einschließlich direkt zurechenbarer Nebenkosten vom Eigenkapital abgezogen. Werden diese Anteile wieder ausgegeben, wird die Differenz zwischen Anschaffungskosten und Ausgabekurs im Falle von Mehrertlösen in die Kapitalrücklage eingestellt, im Fall von Minderertlösen mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Die Anschaffungskosten werden dabei mithilfe der Durchschnittskostenmethode als Verbrauchsfolgeverfahren ermittelt.

Rückstellungen werden für sämtliche rechtlichen und faktischen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten gebildet, die zum Stichtag des Abschlusses aus in der Vergangenheit getätigten Transaktionen bestehen, von denen es wahrscheinlich ist, dass sie zu einem Abgang von Ressourcen führen, deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Rückstellungen werden zu ihrem erwarteten Erfüllungswert angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen verrechnet. Sämtliche 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 Beschäftigte und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Mitarbeitenden ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen und Pensionssteigerungen, mit denen in Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarischen Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden (in erster Linie den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck).

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Rückstellung ergibt sich aus dem aktuarischen Barwert der Verpflichtung und dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens, das für die Erfüllung der Pensionsverpflichtung erforderlich ist. Der Dienstzeitaufwand ist im Personalaufwand enthalten. Der Nettozinsertrag ist Bestandteil der Finanzerträge. Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Nettoverbindlichkeiten beziehungsweise Nettovermögenswerten werden vollständig in der Periode angesetzt, in der sie entstehen. Sie werden im Eigenkapital ausgewiesen, sind nicht ergebniswirksam und werden nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Auch in Folgejahren werden sie nicht in den Gewinnen und Verlusten ausgewiesen.

Für beitragsorientierte Versorgungspläne geht die Instone Group keine weiteren Verpflichtungen ein, die die Beitragszahlungen für Sonderfonds überschreiten würden. Die Beitragszahlungen sind als Personalaufwand erfasst.

Alle **sonstigen Rückstellungen** tragen sämtlichen erkennbaren Risiken angemessen Rechnung. Sie werden mit dem Betrag angesetzt, der aufgrund einer vorsichtigen kaufmännischen Einschätzung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen der Instone Group zu erfüllen. In diesem Zusammenhang wird der Betrag angesetzt, der unter Berücksichtigung des Einzelfalls als am wahrscheinlichsten erscheint.

Aktienbasierte Vergütungen werden gemäß den Vorschriften des IFRS 2 bilanziert. Unter diese Vorschriften fallen die langfristigen aktienbasierten Vergütungsprogramme mit Barausgleich sowie die Ausgabe von Aktien für Mitarbeitende. Verpflichtungen aus langfristigen aktienbasierten Anreizplänen werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet und innerhalb der Personalrückstellungen ausgewiesen.

Langfristige Darlehen, die in den Finanzverbindlichkeiten erfasst sind, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Zinstragende Darlehen zu normalen Marktsätzen sind mit ihrem Nennwert ausgewiesen.

Nicht derivative **Finanzverbindlichkeiten** (einschließlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) werden gemäß IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode angesetzt. Die erstmalige Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert einschließlich der Transaktionskosten.

Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen beinhalten die Kommanditanteile von Minderheitsgesellschaftern. Sie werden bei Zugang zur Instone Group erfolgsneutral mit dem Barwert ihres Rückzahlungsbetrags als Verbindlichkeit erfasst. Die Folgebewertung geschieht erfolgswirksam.

Ertragsteuerverbindlichkeiten umfassen Verpflichtungen zur Zahlung von tatsächlichen Ertragsteuern. Ertragsteuerverbindlichkeiten werden mit den entsprechenden Steuerrückerstattungsansprüchen verrechnet, sofern sie im selben Rechtsraum bestehen und im Hinblick auf Art und Fälligkeit identisch sind.

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten aus bereits stattgefundenen Ereignissen, die vom Unternehmen nicht vollständig beherrscht werden können, beziehungsweise bestehende Verpflichtungen gegenüber Dritten, die wahrscheinlich nicht zu einem Abfluss von Ressourcen führen werden beziehungsweise deren Höhe nicht hinreichend zuverlässig geschätzt werden kann. Grundsätzlich werden Eventualverbindlichkeiten nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Das **Ergebnis je Aktie** wird durch Division des auf die Anteilseigner der Instone Group entfallenden Netto-Konzernergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Instone Group sowie die Erfassung und Bewertung beeinflussen können. Die Schätzungen basieren auf Erfahrungswerten aus der Vergangenheit und sonstigem Wissen, das im Hinblick auf die zu verbuchenden Transaktionen besteht. Die faktischen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen sind insbesondere erforderlich für die Bewertung von Vorräten und Vertragsvermögenswerten, hier insbesondere die Schätzung der Gesamtkosten sowie der Verkaufserlöse, die Aufteilung der Anschaffungskosten auf mehrere Teilgrundstücke, die Wirksamkeit von Verkaufsverträgen, den Erhalt ausstehender Genehmigungen, den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuerforderungen, den Ansatz von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsverbindlichkeiten, den Ansatz von Rückstellungen für Pensionen sowie für sonstige Rückstellungen.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management- und Reporting-System, das die Instone Group für ihre Segmente verwendet. Die Instone Group ist in nur einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2024 hat die Instone Group mit zwei Kunden Umsätze mit einem Umsatzanteil größer 10 % erzielt. Insgesamt ergibt sich hieraus ein Anteil in Höhe von 22,66 % (Vorjahr: 14,42 %) der berichteten Gesamtumsätze. Dies entsprach 98.480 Tsd. Euro (Vorjahr: 74.170 Tsd. Euro). Aufgrund der Homogenität der Leistungen, die diesen Kunden und den übrigen Kunden gegenüber erbracht werden, wird weiterhin nur ein Geschäftssegment dargestellt.

Die interne Berichterstattung für das eine Geschäftssegment weicht allerdings von den Zahlen aus der IFRS-Rechnungslegung ab. Die Instone Group fokussiert die interne Berichterstattung insbesondere auf die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen. Aus diesem Grund führt die Instone Group für dieses eine Geschäftssegment diese Segmentberichterstattung durch.

Die interne Unternehmenssteuerung des Geschäftssegments baut insbesondere auf dem internen Berichtswesen zur Darstellung der wesentlichen Entwicklungen im Hinblick auf die immobilienwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen, ergänzt um eine Betrachtung der wesentlichen Projektmeilensteine und der Liquiditätsentwicklung, auf.

Die Instone Group steuert ihr Segment über die bereinigte Ertragslage mit den wichtigen Steuerungskennziffern bereinigte Umsatzerlöse, bereinigtes Rohergebnis und bereinigtes Ergebnis nach Zinsen und Steuern.

Bereinigter Umsatz

Die Leistungserbringung des Geschäftssegments wird über den bereinigten Umsatz auf Basis der zeitraumbezogenen beziehungsweise zeitpunktbezogenen Erlösrealisierung nach IFRS berichtet. Der bereinigte Umsatz wird unter Hinzurechnung von Umsatzrealisierungen aus Share Deals in gleicher Weise wie aus Asset Deals ohne die Effekte aus Kaufpreisallokationen ermittelt.

Bereinigtes Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis dient zur Analyse des projektbasierten Unternehmenserfolgs und wird ermittelt aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Materialaufwands, der Bestandsveränderungen, der materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge der indirekten Vertriebskosten sowie der aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen, Share Deals sowie Einmal- und Sondereffekten.

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ermittelt sich aus dem bereinigten Rohergebnis abzüglich des Plattformaufwands, bestehend aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Abschreibungen, Beteiligungs- und sonstigem Ergebnis, Finanzergebnis sowie Ertragsteuern, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen und Share Deals sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte. Ergebnisse von Gemeinschaftsunternehmen werden in das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern einbezogen, da in dieser Position zu erfassende künftige Ergebnisse von Projektgesellschaften dem operativen Ergebnis zuzurechnen sind.

Die Effekte zur bereinigten Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

Share-Deal-Effekte

Die Projektgesellschaften Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH und Westville 5 GmbH sind handelsrechtlich als vermögensverwaltende Gesellschaften konzipiert und stellen ein Großprojekt in Frankfurt am Main dar. Die Instone Group hat diese Projektgesellschaften in Form eines Share Deals mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Wohnanlage bereits im Jahr 2019 veräußert. In der bereinigten Ertragslage wird das Gesamtprojekt „Westville“ analog zu den anderen Projekten der Instone Group in einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 geführt. Im Konzernabschluss werden diese Gesellschaften gemäß IAS 2 bewertet und einbezogen. Die Effekte aus dieser unterschiedlichen Bewertung bilden sich in den Umsatzerlösen mit 93.593 Tsd. Euro (Vorjahr: 99.103 Tsd. Euro), dem Projektaufwand mit 92.889 Tsd. Euro (Vorjahr: 88.005 Tsd. Euro) und den Ertragsteuern mit 121 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.904 Tsd. Euro) ab.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Jahr 2019 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 31. Dezember 2024 noch Zuschreibungen in Höhe von 1.301 Tsd. Euro (Vorjahr: 11.495 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 953 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.593 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit -11.217 Tsd. Euro (Vorjahr: -3.010 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und reduzierte mit 3.647 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.635 Tsd. Euro) die Ertragsteuern. Aufgrund aktueller Schätzungen geht die Instone Group davon aus, dass diese Effekte im Wesentlichen im Jahr 2028 auslaufen werden.

Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Im Geschäftsjahr wurden indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 2.321 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.399 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet.

Im Vorjahr wurden einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens in Höhe von -17.695 Tsd. Euro erfasst. Da diese in ihrer Höhe unüblich und als nicht wiederkehrend anzusehen sind, wurden diese als Sondereffekt bereinigt.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von -1.006 Tsd. Euro als Einmaleffekte bereinigt. Im Geschäftsjahr wurden materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge (Erträge, denen ein direkt zuordenbarer Posten im Materialaufwand gegenübersteht) in Höhe von 18.745 Tsd. Euro (Vorjahr: 15.105 Tsd. Euro) in den Projektaufwand umgliedert. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 13.010 Tsd. Euro (Vorjahr: 12.228 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

In der folgenden Tabelle sind die Unterschiede aus der Bewertung der einzelnen Sachverhalte von der bereinigten Ertragslage in die Konzernberichterstattung übergeleitet:

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 2024

TABELLE 059

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	527.215	-93.593	0	0	953	434.575
Projektaufwand	-407.998	92.889	0	-3.413	-11.217	-329.740
Materialaufwand	-415.574	0	0	-16.423	0	-431.997
Bestandsveränderungen	7.576	92.889	0	13.010	-11.217	102.257
Einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens	0	0	0	0	0	0
Rohergebnis	119.217	-704	0	-3.413	-10.265	104.835
Plattformaufwand	-72.930	0	-1.006	16.423	0	-57.512
Personalaufwand	-48.756	0	0	0	0	-48.756
Sonstige betriebliche Erträge	7.671	0	0	18.745	0	26.416
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26.854	0	-1.006	-2.321	0	-30.181
Abschreibungen	-4.991	0	0	0	0	-4.991
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	11.175	0	0	0	0	11.175
EBIT	57.463	-704	-1.006	13.010	-10.265	58.498
Übriges Beteiligungsergebnis	9	0	0	0	0	9
Finanzergebnis	-6.914	0	0	-13.010	0	-19.924
EBT	50.557	-704	-1.006	0	-10.265	38.583
Steuern	-13.702	121	2.839	0	3.647	-7.095
EAT	36.855	-583	1.834	0	-6.618	31.488

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 2023

TABELLE 060

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	615.952	-99.103	0	0	-2.593	514.255
Projektaufwand	-461.453	88.005	-17.695	-479	-3.010	-394.631
Materialaufwand	-531.843	0	0	-12.706	0	-544.550
Bestandsveränderungen	70.391	88.005	0	12.228	-3.010	167.614
Einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens	0	0	-17.695	0	0	-17.695
Rohergebnis	154.499	-11.098	-17.695	-479	-5.603	119.624
Plattformaufwand	-76.502	0	-3.802	12.706	0	-67.597
Personalaufwand	-51.729	0	0	0	0	-51.729
Sonstige betriebliche Erträge	10.508	0	0	15.105	0	25.613
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30.310	0	-3.802	-2.399	0	-36.511
Abschreibungen	-4.971	0	0	0	0	-4.971
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	8.114	0	0	0	0	8.114
EBIT	86.111	-11.098	-21.497	12.228	-5.603	60.141
Übriges Beteiligungsergebnis	-2	0	0	0	0	-2
Finanzergebnis	-14.862	0	0	-12.228	0	-27.090
EBT	71.247	-11.098	-21.497	0	-5.603	33.049
Steuern	-23.051	1.904	5.433	0	1.635	-14.079
EAT	48.196	-9.194	-16.064	0	-3.968	18.970

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

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	2024	2023
Deutschland	434.515	514.192
Übriges Europa	60	64
	434.575	514.255

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse nach Erlösart ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Umsatzerlöse nach Erlösart TABELLE 062

In Tsd. Euro	2024	2023
Erlöse aus Bauaufträgen		
Zeitraumbezogene Erlösrealisierung	424.936	503.496
Zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	3.058	5.897
	427.994	509.394
Erlöse aus Leasingverhältnissen	6.098	4.539
Sonstige Leistungen	483	323
	434.575	514.255

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen beträgt 315.246 Tsd. Euro (Vorjahr: 442.278 Tsd. Euro). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Baufertigstellung laufender Projektentwicklungen. Der Anstieg des Verkaufsvolumens im Berichtsjahr hat diese rückläufige Entwicklung teilweise kompensiert.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten beträgt – analog zum Realisierungszeitraum – 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	2024	2023
Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	15.610	13.407
Erträge aus frei gewordenen Verbindlichkeiten	7.084	4.590
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.489	3.327
Erträge aus der Entkonsolidierung der Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH	0	2.815
Übrige sonstige betriebliche Erträge	2.233	1.475
	26.416	25.613

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 15.610 Tsd. Euro (Vorjahr: 13.407 Tsd. Euro) vereinnahmte öffentliche Zuschüsse. Es bestehen keine unerfüllten Bedingungen oder sonstigen Erfolgsunsicherheiten im Zusammenhang mit diesen Zuschüssen. Die übrigen sonstigen Erträge umfassen überwiegend Weiterberechnungen von Kosten an Nachunternehmer sowie Positionen, die nicht an anderer Stelle ausgewiesen werden. Erträge aus frei gewordenen Verbindlichkeiten resultieren aus im Vorjahr abgegrenzten Aufwendungen, deren Eintritt im Geschäftsjahr nicht mehr wahrscheinlich ist.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

3 Materialaufwand [☞] GRI 201-1

Materialaufwand

TABELLE 064

In Tsd. Euro

	2024	2023
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-28.845	-35.843
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-403.152	-508.706
	-431.997	-544.550

4 Personalaufwand [☞] GRI 201-1

Personalaufwand

TABELLE 065

In Tsd. Euro

	2024	2023
Löhne und Gehälter	-42.969	-45.221
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	-5.787	-6.508
	-48.756	-51.729

Die vom Arbeitgeber im Geschäftsjahr an die staatliche Rentenversicherung abgeführten Beiträge beliefen sich auf 2.604 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.804 Tsd. Euro).

Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen 72 Tsd. Euro (Vorjahr: 135 Tsd. Euro). Sie betreffen die im Geschäftsjahr verdienten Versorgungsansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen und die Zahlungen an beitragsorientierte Versorgungssysteme. [☞] GRI 201-3

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten lässt sich folgendermaßen aufschlüsseln:

Mitarbeitende

TABELLE 066

Anzahl (Durchschnitt)

	2024	2023
Berlin	27	33
Essen	93	93
Frankfurt a. M.	53	63
Hamburg	26	29
Köln	79	87
Leipzig	31	38
München	13	18
Nürnberg	26	31
Stuttgart	27	33
	375	425

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

☞ GRI 201-1

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen TABELLE 067

In Tsd. Euro

	2024	2023
Beratungs-/Untersuchungsaufwendungen	-5.938	-5.765
Sonstige Steuern	-2.974	-3.048
Veränderung Gewährleistungs- und sonstige Rückstellungen	-2.888	-7.170
Kosten für EDV und IT	-2.566	-1.772
Sonstige Vertriebskosten	-2.321	-2.399
Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	-2.071	-2.569
Leasingaufwand inklusive Nebenkosten	-1.522	-1.779
Reisekosten	-1.477	-1.378
Versicherungen	-1.401	-1.050
Prüfungsaufwendungen	-944	-1.035
Aufwand aus Struktur- und Anpassungsmaßnahmen	-753	-3.009
Bewirtungskosten	-739	-361
Aufsichtsratsantienne	-531	-593
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.057	-4.582
	-30.181	-36.511

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Personalbeschaffungskosten, Beiträge an Verbände, Büromaterial und andere Aufwendungen, die nicht an anderer Stelle erfasst werden.

6 Abschreibung und Wertminderung

Wie im Vorjahr erfolgte keine Wertminderung auf Geschäfts- oder Firmenwerte, immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen.

Die Abschreibungen des Leasingvermögens teilen sich auf folgende Klassen auf: Immobilien 2.544 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.056 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 1.011 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.217 Tsd. Euro) und Sonstiges 144 Tsd. Euro (Vorjahr: 252 Tsd. Euro).

Abschreibungen

TABELLE 068

In Tsd. Euro

	2024	2023
Leasingvermögen	-3.698	-3.525
Sachanlagen	-541	-738
Immaterielle Vermögenswerte	-752	-707
	-4.991	-4.971

7 Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus at Equity bewerteten Beteiligungen sowie das übrige Beteiligungsergebnis ergeben sich wie folgt:

Beteiligungsergebnis

TABELLE 069

In Tsd. Euro

	2024	2023
Bewertungsergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen		
beeboard GmbH	-695	-191
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	2.289	1.554
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	3.241	1.527
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	4.223	2.521
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	812	1.306
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	57	22
Twelve GmbH & Co. KG	1.194	1.201
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	-1	-4
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	55	179
	11.175	8.114
Übriges Beteiligungsergebnis		
Veränderung aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	7	6
Sonstiges übriges Beteiligungsergebnis	2	-8
	9	-2

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

8 Finanzergebnis

Finanzergebnis

TABELLE 070

In Tsd. Euro

	2024	2023
Finanzertrag		
Zinsen und ähnliche Erträge	14.088	7.410
	14.088	7.410
Finanzaufwand		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-34.127	-34.587
davon Zinsaufwand aus Leasingverhältnissen	-424	-354
Zinsanteile an Rückstellungszuführungen	121	40
davon Nettozinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen	-30	0
	-34.006	-34.547
Übriges Finanzergebnis		
Ertrag aus langfristigen Wertpapieren	-7	47
	-7	47

Der Finanzertrag setzt sich im Wesentlichen aus Zinserträgen für Geldanlagen und Darlehen zusammen. Die Finanzaufwendungen bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwand für Darlehen im Zusammenhang mit den Unternehmens- und Projektfinanzierungen.

Im Geschäftsjahr wurden Zinserträge in Höhe von 14.088 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.410 Tsd. Euro) für Finanzinstrumente angesetzt, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wurden; der Zinsaufwand für diese Finanzinstrumente belief sich auf -33.615 Tsd. Euro (Vorjahr: -33.883 Tsd. Euro).

Der Nettozinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von -30 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) beinhaltet die jährlich auf den Nettobarwert der Pensionsverpflichtungen zugerechneten Zinsen in Höhe von -373 Tsd. Euro (Vorjahr: -367 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Planvermögen in Höhe von 373 Tsd. Euro (Vorjahr: 367 Tsd. Euro) verrechnet. [GRI 201-3](#)

9 Ertragsteuern

Ertragsteuern

TABELLE 071

In Tsd. Euro

	2024	2023
Tatsächliche Ertragsteuern		
Gewerbesteuer	-8.316	-9.346
Körperschaftsteuer	-8.417	-10.667
	-16.733	-20.013
davon aus Vorjahren	3.902	-3.362
davon aus aktuellem Jahr	-20.635	-16.651
Latente Steuern		
Latente Steuern	9.945	6.088
aus Verlust- und Zinsvorträgen	-307	-154
	9.638	5.934
	-7.095	-14.079

Die Veränderung der erfolgsneutralen latenten Steuern beträgt 59 Tsd. Euro (Vorjahr: -242 Tsd. Euro). Die Veränderung der erfolgsneutralen laufenden Steuern beläuft sich auf 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 6 Tsd. Euro).

Auf temporäre Unterschiede in Höhe von 3.918 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.983 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.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Überleitung der theoretischen Ertragsteuern auf die angesetzten Ertragsteuern stellt sich folgendermaßen dar:

Steuerliche Überleitung

TABELLE 072

In Tsd. Euro

	2024	2023
Ergebnis vor Steuern	38.583	33.049
Theoretischer Steueraufwand 31,743 % (Vorjahr: 31,728 %)	-12.247	-10.486
Abweichung vom erwarteten Steuersatz des Konzerns	-633	113
Steuereffekt aus Steuersatzänderungen	-20	-134
Periodenfremde Ertragsteuern	4.129	-3.874
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen und permanente Differenzen	-545	497
Steuerfreie Erträge	36	714
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	2.111	-652
Wertänderungen und Nichtansatz von latenten Steuern	219	-128
Sonstige Effekte	-145	-128
Effektiver Steueraufwand	-7.095	-14.079
Effektiver Steuersatz (In %)	18,39	42,60

Die Überleitung wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Für die Instone Group wurde ein Steuersatz von 31,743 % (Vorjahr: 31,728 %) als erwarteter Steuersatz angesetzt.

10 Ergebnis je Aktie

Ergebnis je Aktie

TABELLE 073

	2024	2023
Nettoergebnis für die Aktionäre der Instone Real Estate Group SE (In Tsd. Euro)	31.192	20.114
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)	43.322.575	43.349.594
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	0,72	0,46

Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der Anteil des Nettokonzernergebnisses, der auf die Aktionärinnen und Aktionäre der Instone Group entfällt, durch den gewichteten Durchschnitt von im Umlauf befindlichen Aktien geteilt wird. Der Rückkauf der eigenen Anteile und die Ausgabe von Aktien für Mitarbeitende sind in die Berechnung des gewichteten Durchschnitts der Aktienanzahl eingeflossen.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt- ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital- flussrechnung

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Anhang zur Konzernbilanz

11 Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 6.056 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.056 Tsd. Euro) entfällt 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 Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 unterzogen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist in voller Höhe nicht steuerlich abzugsfähig.

Die im Rahmen der Erstkonsolidierung aktivierten Geschäfts- oder Firmenwerte von vollkonsolidierten Gesellschaften sind der relevanten Niederlassung als zahlungsmittelgenerierende Einheiten zugeordnet worden, um Werthaltigkeitstests durchzuführen.

Die im Rahmen der Werthaltigkeitstests verwendeten Diskontierungssätze für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Niederlassung Bayern Nord liegen nach Steuern bei 8,00 % (Vorjahr: 8,38 %) und vor Steuern bei 11,68 % (Vorjahr: 12,23 %).

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 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 221 Tsd. Euro) aktivierter Entwicklungskosten, deren Herstellung zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossen war, sowie 36 Tsd. Euro (Vorjahr: 11 Tsd. Euro) Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte.

Immaterielle Vermögenswerte

TABELLE 074

In Tsd. Euro

	2024	2023
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	1.725	1.725
Zugänge	556	0
Anschaffungskosten Stand 31. Dezember	2.281	1.725
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	1.493	786
Zugänge	752	707
Kumulierte Abschreibungen Stand 31. Dezember	2.245	1.493
	36	232

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

13 Leasingvermögen

Die angesetzten Nutzungsrechte beziehen sich auf Immobilien, Erbbaurecht auf Projektentwicklungsgrundstücken, Baustelleneinrichtung, Personenkraftwagen sowie Baucontainer. Die Instone Group mietet im Bereich Immobilien im Wesentlichen Büros und weitere Bürogebäude. Darüber hinaus werden Fahrzeuge sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung von der Instone Group angemietet.

Leasingvermögen

TABELLE 075

In Tsd. Euro

	2024	2023
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	23.363	19.183
Zugänge	988	7.362
Abgänge	-1.767	-3.183
Anschaffungskosten Stand 31. Dezember	22.584	23.363
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	9.016	8.572
Zugänge	3.698	3.525
Abgänge	-1.272	-3.082
Kumulierte Abschreibungen Stand 31. Dezember	11.442	9.016
	11.142	14.347

Es ergaben sich, wie im Vorjahr, keine Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen. Zahlungen in Höhe von 256 Tsd. Euro (Vorjahr: 585 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 5.760 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.220 Tsd. Euro), Erbbaurecht auf Projektentwicklungsgrundstücken 3.023 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.027 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 2.237 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.875 Tsd. Euro) und Sonstiges 123 Tsd. Euro (Vorjahr: 225 Tsd. Euro).

14 Sachanlagen

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Sachanlagen

TABELLE 076

In Tsd. Euro

	2024	2023
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	4.670	4.625
Zugänge	65	63
Änderungen Konsolidierungskreis	0	-16
Abgänge	-16	-2
Anschaffungskosten Stand 31. Dezember	4.719	4.670
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	3.626	2.904
Zugänge	541	738
Änderungen Konsolidierungskreis	0	-16
Abgänge	-16	0
Kumulierte Abschreibungen Stand 31. Dezember	4.150	3.626
	568	1.044

15 At Equity bewertete Finanzanlagen

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen zu Gemeinschaftsunternehmen dargestellt:

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Wesentliche Gemeinschaftsunternehmen

In Tsd. Euro

TABELLE 077

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Finanzinformationen wesentlicher Gemeinschaftsunternehmen		FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	Twelve GmbH & Co. KG	Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH ¹
Langfristige Vermögenswerte	27.641	0	7.216	11.960	0	3.932	28	4.505
Kurzfristige Vermögenswerte	59.196	21.513	15.807	25.595	-177.988	5.686	130.910	37.673
davon flüssige Mittel	10.584	2.473	2.684	4.821	0	151	244	210
Langfristige Verbindlichkeiten	116.895	6.770	3.191	5.335	4.245	676	96.678	0
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	105.205	6.505	755	1.267	0	0	96.678	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	60.678	2.740	1.970	3.316	926	255	60	51.410
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	910	0	0	0	910	0	0	0
Reinvermögen	-90.736	13.853	20.298	33.680	17.882	8.181	34.199	-9.233
Umsatzerlöse	98.068	23.209	18.407	31.446	21.857	208	2.400	541
Abschreibungen	-33	0	0	0	0	-33	0	0
Zinserträge	-810	-701	-39	-70	0	0	0	0
Zinsaufwand	-11.317	-840	-972	-1.609	0	-13	-5.587	-2.297
Ertragsteuern	-761	-464	-311	-656	0	33	0	637
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	25.057	13.853	4.404	8.128	2.652	111	2.384	1.159
Überleitung der dargestellten Finanzinformationen zum Equity-Buchwert im Konzernabschluss								
Anteile des Konzerns (In %)		53,68	51,74	51,74	39,94	50,10	50,10	51,00
Aufholung Quotenänderungseffekte Vorjahre	-220	0	11	17	-247	0	0	0
Buchwert zum Anfang des Geschäftsjahres	40.060	0	8.213	13.205	6.330	4.043	14.637	0
Erfolgsneutrale Veränderungen im Geschäftsjahr	1.303	0	0	0	0	0	1.303	0
Anteiliges Jahresergebnis	11.892	7.436	2.289	4.223	812	55	1.194	0
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	53.255	7.436	10.503	17.427	7.142	4.099	17.134	0

¹ Der rechnerische Buchwert beinhaltet kumulierte Verluste in Höhe von 1.068 Tsd. Euro.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Wesentliche Gemeinschaftsunternehmen

In Tsd. Euro

TABELLE 078

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Finanzinformationen wesentlicher Gemeinschaftsunternehmen		FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	Twelve GmbH & Co. KG	Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH ¹
Langfristige Vermögenswerte	7.525	0	0	0	0	3.630	28	3.867
Kurzfristige Vermögenswerte	434.154	54.443	21.584	34.080	150.234	5.528	130.604	37.681
davon flüssige Mittel	34.355	20.845	2.080	3.690	1.160	22	5.562	996
Langfristige Verbindlichkeiten	279.035	43.824	7.001	11.447	114.997	373	101.392	0
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	267.806	43.159	4.876	8.035	110.342	0	101.392	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	80.557	4.826	1.125	1.856	23.354	208	25	49.163
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	1.089	0	0	0	1.090	0	0	0
Reinvermögen	82.087	7.433	15.842	25.469	16.039	8.070	29.215	-7.614
Umsatzerlöse	101.303	15.276	12.168	20.020	51.326	199	2.413	-99
Abschreibungen	-33	0	0	0	0	-33	0	0
Zinserträge	-520	-481	-22	-18	0	0	0	0
Zinsaufwand	-10.366	-1.101	-799	-1.325	0	-18	-5.130	-1.994
Ertragsteuern	-548	-164	-286	-456	-809	-2	0	1.170
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	14.531	2.706	2.996	4.862	3.308	357	2.396	-2.095
Überleitung der dargestellten Finanzinformationen zum Equity-Buchwert im Konzernabschluss								
Anteile des Konzerns (In %)		56,44	51,85	51,85	39,47	50,10	50,10	51,00
Buchwert bei Anschaffung	33.037	2.668	6.660	10.684	5.025	4.118	13.436	0
Erfolgsneutrale Veränderungen im Geschäftsjahr	0	0	0	0	0	-253	0	0
Anteiliges Jahresergebnis	7.155	1.527	1.554	2.521	1.306	179	1.201	0
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	40.192	4.195	8.213	13.205	6.330	4.043	14.637	0

¹ Die Darstellung der Tabelle wurde im Vergleich zum 31.12.2022 angepasst.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Unwesentliche Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen

TABELLE 079

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Nettovermögen		
Vermögenswerte	3.526	4.638
Verbindlichkeiten	-1.446	-1.258
	2.080	3.380
Ergebnis		
Umsatzerlöse	-644	124
Jahresergebnis	-1.278	-346

16 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie unten dargestellt zusammen:

Übrige Finanzanlagen

TABELLE 080

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Tochterunternehmen, nicht in den Konzernabschluss einbezogen		
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l.	31	31
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH	25	25
Instone Real Estate Verwaltungsgesellschaft mbH	25	25
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH	25	25
Westville Vermietungs GmbH	25	25
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH	22	22
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltungsgesellschaft mbH	18	18
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH	112	112
	283	283
Andere Beteiligungen		
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH	66	51
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH	0	30
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH	13	13
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH	14	14
	92	107
	375	390

17 Vorräte

Unter den Vorräten sind gemäß IAS 2 diejenigen Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang vorgesehen sind (fertige Erzeugnisse) oder sich in der Herstellung für den Verkauf befinden (unfertige Erzeugnisse).

Die unfertigen Erzeugnisse unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken in Höhe von 468.743 Tsd. Euro (Vorjahr: 421.864 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 38.895 Tsd. Euro (Vorjahr: 25.885 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 714.841 Tsd. Euro (Vorjahr: 971.911 Tsd. Euro) erst nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

Auf das Vorratsvermögen wurden 24.446 Tsd. Euro (Vorjahr (angepasst): 10.425 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen. Im Berichtsjahr wurden erfolgswirksam 15.285 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.350 Tsd. Euro) Wertminderungen und Wertaufholungen in Höhe von 1.237 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.297 Tsd. Euro) erfasst.

Im Vorjahr wurden erstmals in den Anschaffungs- und Herstellungskosten aktivierte Planungskosten aufgrund von Umplanungen in Höhe von 17.695 Tsd. Euro ausgebucht.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

18 Finanzforderungen

Die Finanzforderungen stellen sich wie folgt dar:

Finanzforderungen

TABELLE 081

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Langfristig		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	4.897	10.256
Sonstige Ausleihungen	95	40
	4.992	10.296
Kurzfristig		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	19.739	19.919
Sonstige Ausleihungen	0	35
Finanzforderungen Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	4.149	2.871
Sonstige Finanzforderungen	367	484
	24.255	23.309
	29.247	33.604

Der Rückgang der langfristigen Finanzforderungen betrifft im Wesentlichen Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und resultiert aus planmäßigen Tilgungen.

19 Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 082

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Vertragsvermögenswerte	305.245	603.248
Erhaltene Anzahlungen	-218.954	-430.136
	86.291	173.112
Aktivierete Vertragsanbahnungskosten	4.784	3.957
	91.076	177.069

Die Veränderung der Vertragsvermögenswerte resultiert zum einen aus der höheren Zahl an Übergaben von Wohnimmobilien im Berichtsjahr und ist zum anderen bedingt durch das gesunkene Verkaufsvolumen.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte beträgt - analog zur Projektlaufzeit - durchschnittlich drei Jahre.

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 6.895 Tsd. Euro (Vorjahr (angepasst): 6.739 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

20 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 11.742 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.467 Tsd. Euro). Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Einbehalten bei Übergaben von Projekten.

21 Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die nachfolgende Tabelle enthält die kurz- und langfristigen sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

TABELLE 083

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristig		
Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	59.391	51.626
Anzahlungen auf Grundstücke	39.532	14.066
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	0	128
Bearbeitungsgebühren für Kredite	541	532
Gegebene Kautionen	816	1.151
Sonstige Steueransprüche	338	1.465
Versicherungsprämien	362	447
Forderungen an Mitarbeiter	8	1
Unterwegs befindliche Gelder	0	4.757
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	90	195
Forderungen gegenüber Sozialkassen	13	0
Übrige Forderungen und übrige Vermögenswerte	127	231
	101.219	74.599

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Es wird damit gerechnet, dass außer den Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand, den Anzahlungen auf Grundstücke sowie den Kautionen keine sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

22 Ertragsteueransprüche

Die Forderungen gegen inländische und ausländische Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 8.674 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.302 Tsd. Euro).

23 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel

TABELLE 084

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Guthaben bei Kreditinstituten	426.242	383.605
	426.242	383.605
davon verfügbungsbeschränkt	163.997	119.256

Die Verfügungsbeschränkungen bei den flüssigen Mitteln resultieren aus noch nicht beendeten Projektfinanzierungen durch Banken.

24 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2024 46.988 Tsd. Euro (Vorjahr: 46.988 Tsd. Euro) und ist voll eingezahlt. Es ist in 46.988.336 Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Der rechnerische Wert der Stückaktie beträgt 1,00 Euro.

Am 9. Juni 2021 hat die Hauptversammlung die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 8. Juni 2026 durch die Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien um bis zu 8.000 Tsd. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021).

Ferner hat die Hauptversammlung am 14. Juni 2023 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Der Vorstand ist demnach ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 13. Juni 2028 durch die Ausgabe von bis zu 15.494.168 Stückaktien um bis zu 15.494 Tsd. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023).

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 31. August 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2026 einmal oder mehrmals auf bis zu 4.698.833 neue Aktien der Gesellschaft (bedingtes Kapital) Options- beziehungsweise Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die ordentliche Hauptversammlung 2019 erteilte dem Vorstand die Ermächtigung, bis zu 10 % des seinerzeitigen Grundkapitals, das entspricht 3.698.833 Aktien, bis zum 12. Juni 2024 zurückzukaufen. Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 10. Februar 2022 den Erwerb von bis zu 2.349.416 Aktien sowie am 25. Oktober 2022 den Erwerb von weiteren bis zu 1.349.417 Aktien beschlossen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 keine eigenen Aktien erworben (Vorjahr: Erwerb von 511.743 eigene Aktien zu Kursen zwischen 7,70 und 9,65 Euro).

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 belief sich der Bestand an eigenen Aktien auf 3.665.761 Aktien (Vorjahr: 3.665.761 Aktien). Dies entspricht einem Anteil von 7,80 % am Grundkapital.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2024 358.983 Tsd. Euro (Vorjahr: 358.983 Tsd. Euro).

Die Gewinnrücklagen/Verlustvorträge, die im Rahmen des Konzern-Eigenkapitals gebildet wurden, bestehen aus den von den Gesellschaften erwirtschafteten Erträgen, die in den Konzernabschluss einfließen.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Zahlung einer Dividende von 0,33 Euro (Vorjahr: 0,35 Euro) je dividendenberechtigte Stückaktie mit einem Ausschüttungsbetrag in Höhe von 14.296 Tsd. Euro (Vorjahr: 15.163 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 127 Tsd. Euro (Vorjahr: -521 Tsd. Euro) wieder.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die direkt im Eigenkapital erfassten Ertragsteuereffekte können wie folgt aufgeschlüsselt werden:

Eigenkapital

TABELLE 085

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Betrag vor Ertragsteuern	187	-763
Ertragsteuern	-59	242
	127	-521

Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 5.993 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.621 Tsd. Euro) beziehen sich im Wesentlichen auf die Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH, Westville 5 GmbH, KORE GmbH sowie die Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH. Im Geschäftsjahr wurde, wie im Vorjahr, keine Dividende an die nicht beherrschenden Anteile ausgeschüttet. Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf 296 Tsd. Euro (Vorjahr: -1.144 Tsd. Euro).

25 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die bei der Instone Group vorhandenen Pensionspläne bestehen sowohl aus leistungsorientierten als auch aus beitragsorientierten Versorgungsplänen. Bei beitragsorientierten Plänen leistet das Unternehmen entweder auf gesetzlicher beziehungsweise vertraglicher oder auf freiwilliger Basis Zahlungen an eine staatliche oder private Rentenversicherungsanstalt. Das Unternehmen ist insoweit nicht gesetzlich zur Leistung weitergehender Zahlungen verpflichtet.

Bei den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist das Unternehmen verpflichtet, die zugesagten Leistungen an bestehende und ehemalige Mitarbeitende zu zahlen; dabei wird zwischen rückstellungsfinanzierten und durch externe Finanzierungsquellen finanzierten Plänen unterschieden.

Die bei der Instone Group vorhandene Altersvorsorge besteht aus einer von den Konzerngesellschaften finanzierten Basisrente in Form eines modularen beitragsorientierten Versorgungsplans sowie aus einem zusätzlichen Pensionsbestandteil, der an den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft

gekoppelt ist. Gemäß IAS 19 werden die entsprechenden Zusagen als Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen erfasst. [GRI 201-3](#)

Die Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen der Instone Group stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten leistungsorientierte Pläne

TABELLE 086

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Aktive Mitarbeiter nicht entgeltabhängig	4.532	4.569
	4.532	4.569
Unverfallbare Ansprüche	4.161	3.906
Laufende Pensionen	2.075	1.905
	10.769	10.380

Die durchschnittliche Dauer der Restdienstzeit der anspruchsberechtigten aktiven Mitarbeitenden beträgt zum Bilanzstichtag 11,62 Jahre (Vorjahr: 11,98 Jahre).

Die Pensionsverpflichtungen werden durch den Ankauf von Anteilen an Publikumsfonds finanziert. Die über den Helaba Pension Trust e. V. finanzierten Verpflichtungen machen 86,8 % (Vorjahr: 85,7 %) der gesamten Versicherungsdeckung aus; insgesamt beträgt die Deckung 90,9 % (Vorjahr: 90,4 %). Die Absicherung der leistungsorientierten Verpflichtungen durch Planvermögen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Deckung des Anwartschaftsbarwerts durch Planvermögen

TABELLE 087

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Pensionsverpflichtungen fondsgedeckt	10.037	9.623
Deferred Compensation fondsgedeckt	732	757
	10.769	10.380
Zeitwert des Fondsvermögens	-9.793	-9.383
	976	997

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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 088

In Tsd. Euro

	2024	2023
Anwartschaftsbarwert am 1. Januar	10.380	8.720
Laufender Dienstzeitaufwand	224	215
Zinsaufwendungen	373	367
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/ versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von finanziellen Annahmen	-20	1.143
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/ versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von sonstigen Annahmen	-36	15
Rentenzahlungen	-152	-80
Anwartschaftsbarwert am 31. Dezember	10.769	10.380

Die Abzinsungsfaktoren sind vom sogenannten Mercer-Pension-Discount-Yield-Curve-(MPDYC-)Ansatz abgeleitet, der die für die Gesellschaft einschlägige Dauer der Pensionsverpflichtungen berücksichtigt. Die zugrunde gelegten Sterblichkeitsdaten wurden den für das jeweilige Land veröffentlichten Statistiken und Erfahrungswerten entnommen. Dabei wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung und der beizulegende Zeitwert des Planvermögens weisen die nachfolgend dargelegten Änderungen auf:

Planvermögen

TABELLE 089

In Tsd. Euro

	2024	2023
Planvermögen 1. Januar	9.383	8.592
Zinserträge aus Planvermögen	452	667
Veränderungen des Planvermögens, die nicht im Zinsergebnis enthalten sind	-42	124
Planvermögen zum 31. Dezember	9.793	9.383

Zusammensetzung Planvermögen

TABELLE 090

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Notierung an einem aktiven Markt		
Contractual Trust Arrangement (Pensionstreuhandvereinbarung)	9.345	8.901
Deferred Compensation (Entgeltumwandlung)	448	482
	9.793	9.383

Faktoren

TABELLE 091

In %

	31.12.2024	31.12.2023
Abzinsungsfaktor	3,63	3,62
Gehaltssteigerungsrate	3,00	3,00
Rentenanpassung: Zusagen mit Anpassungsgarantie	1,00	1,00
Rentenanpassung: sonstige Zusagen	2,25	2,25

Sensitivitätsanalyse

Die Pensionsverpflichtungen der Instone Group unterliegen verschiedenen Risiken. Die Hauptrisiken sind durch allgemeine Änderungen der Zinssätze und Inflationsraten bedingt; den Pensionsverpflichtungen wohnen keine unüblichen Risiken inne.

Zinsrisiko: Die (rechnerischen) Beiträge werden in Leistungen im Rahmen eines beitragsorientierten Pensionsplans umgerechnet, wobei eine Tabelle mit Festzinssätzen zur Anwendung gelangt, die nicht von tatsächlichen Marktzinssätzen abhängig sind. Die Instone Group trägt also im Hinblick auf die Leistungsermittlung das Risiko aus den allgemeinen Kapitalmarktzinssätzen. Die Pensionsverpflichtungen haben sich im Geschäftsjahr aufgrund des allgemein gestiegenen Zinsniveaus am Kapitalmarkt wesentlich gemindert. Der vergleichsweise starke Effekt ergibt sich aus der relativ langen Laufzeit der Verpflichtungen.

Inflationsrisiko: Laut Gesetz müssen die Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge in Deutschland alle drei Jahre an die Inflationsentwicklung angepasst werden. Die in Deutschland im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge bestehenden Verpflichtungen aus dem Pensionsplan 2000+

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

erhöhen sich jedes Jahr um 1 %; weitere bestehende Verpflichtungen im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge bestehen nur in geringem Umfang; daher besteht nur ein geringes Inflationsrisiko während der Rentenphase im Hinblick auf langfristige Pensionszusagen.

Langlebigkeitsrisiko: Da die Altersvorsorge ein Leben lang gewährt wird, besteht das Risiko, dass die Leistungsempfangenden länger leben, als dies ursprünglich prognostiziert wurde, sodass das entsprechende Risiko von der Instone Group zu tragen ist. In der Regel gleicht sich dieses Risiko über sämtliche Anspruchsberechtigten hinweg wieder aus und hat nur dann eine Auswirkung, wenn die allgemeine Lebensdauer länger ist als ursprünglich angenommen.

Welche möglichen Auswirkungen die genannten Risiken bei einer Veränderung der versicherungsmathematischen Annahmen auf die Verpflichtungen unter einem leistungsorientierten Versorgungsplan haben, zeigt die nachfolgende Sensitivitätsanalyse:

Sensitivitätsanalyse TABELLE 092

In Tsd. Euro

	31.12.2024		31.12.2023	
	Anstieg	Abnahme	Anstieg	Abnahme
Abzinsungsfaktor +0,50 %/-0,50 %	-933	1.068	-923	1.060
Rentensteigerungsrate +0,25 %/-0,25 %	179	-172	175	-168
Lebenserwartung +1,00 Jahr/-1,00 Jahr	293	-302	281	-290

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 -224 Tsd. Euro (Vorjahr: -215 Tsd. Euro) geschätzt.
- Die Beiträge zu beitragsorientierten Plänen werden im Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich um das gleiche Verhältnis wie im Geschäftsjahr 2024 steigen.

26 Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

Andere Rückstellungen TABELLE 093

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Langfristig		
Personalarückstellungen	5.886	3.409
Sonstige übrige Rückstellungen	123	0
	6.009	3.409
Kurzfristig		
Personalarückstellungen	1.008	501
Gewährleistungsverpflichtungen	8.155	8.432
Rückstellungen für drohende Verluste	1.528	1.118
Steuerrückstellungen	170	1.703
Prozessrisiken	11.261	9.310
Sonstige übrige Rückstellungen	4.162	3.201
	26.285	24.267
	32.295	27.676

Die kurz- und langfristigen Rückstellungen im Zusammenhang mit Arbeitnehmenden beziehen sich in erster Linie auf Rückstellungen, die für Sonderleistungen auf Basis eines langfristigen Anreizsystems und für Vorruhestandsleistungen gebildet werden.

Sonstige übrige 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

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen lässt sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Entwicklung andere Rückstellungen

TABELLE 094

In Tsd. Euro

	31.12.2024	01.01.2023	Zuführung	Auflösung	Umbuchung	Verbrauch
Personalarückstellungen	6.894	3.911	3.787	-44	0	-759
Gewährleistungsverpflichtungen	8.155	8.432	629	-454	-272	-180
Rückstellungen für drohende Verluste	1.528	1.118	411	0	0	0
Prozessrisiken	11.261	9.310	2.484	-416	272	-389
Steuerrückstellungen	170	1.703	305	-345	-1.493	0
Sonstige übrige Rückstellungen	4.285	3.201	2.429	-229	0	-1.115
	32.295	27.676	10.044	-1.489	-1.493	-2.443

Die Personalarückstellungen umfassen Zusagen gegenüber Arbeitnehmenden im Zusammenhang mit langfristigen Anreizplänen. Bei diesen Plänen handelt es sich um anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich im Sinne des IFRS 2. Für diese langfristigen Anreizpläne wurden Rückstellungen in Höhe von 6.106 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.208 Tsd. Euro) angesetzt. Im Geschäftsjahr fielen in diesem Zusammenhang Aufwendungen in Höhe von 3.668 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.179 Tsd. Euro) an.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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 sieben Jahren (Vorjahr (angepasst): zwischen ein und acht Jahren), [Tabelle 044 auf Seite 115](#). Die zumeist variablen Zinssätze liegen zwischen 1,75 % und 2,95 % (Vorjahr: zwischen 1,24 % und 3,00 %) zuzüglich Euribor und unter den festverzinslichen Verträgen zwischen 1,15 % und 6,51 % (Vorjahr: zwischen 1,15 % und 6,51 %). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Tilgungen in Höhe von 187.276 Tsd. Euro, denen Aufnahmen von Unternehmens- und Projektfinanzierungen für laufende Projekte in Höhe von 162.691 Tsd. Euro gegenüberstanden.

Die Verbindlichkeiten der Instone Group gegenüber Kreditinstituten sind in der Regel nicht Gegenstand von vertraglichen Zusicherungen, sondern werden durch Grundschulden besichert.

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zusammenhang mit Unternehmensfinanzierungen, bestehend aus Schuldscheindarlehen und Konsortialkrediten, ist die Instone Group vertraglich verpflichtet, bestimmte Finanzkennzahlen einzuhalten. Die Finanzkennzahlen basieren auf der bereinigten Ertragslage der Instone Group und umfassen den Verschuldungsgrad, den Zinsdeckungsgrad sowie die Kapitalstruktur. Die Einhaltung der Finanzkennzahlen wird bei den Schuldscheindarlehen halbjährlich beziehungsweise jährlich überprüft. Bei den Konsortialkreditlinien erfolgt die Prüfung halbjährlich. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden alle vertraglichen Finanzkennzahlen eingehalten, daher werden diese Verbindlichkeiten als langfristig ausgewiesen.

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 095

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Langfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	269.141	227.348
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	19.829	19.981
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	102.096	149.220
	391.066	396.550
Kurzfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	87.416	128.360
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	532	5.730
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	32.196	1.915
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	45
	120.189	136.050
	511.255	532.600

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Finanzverbindlichkeiten 2024

TABELLE 096

In Tsd. Euro

	31.12.2024	01.01.2024	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinismethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	376.918	381.834	-7.375	0	2.290	170
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	134.291	151.136	-17.624	0	624	155
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	45	0	0	0	0
	511.255	533.014	-24.999	0	2.914	326
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	11.559	14.748	-3.189	0	0	0

Finanzverbindlichkeiten 2023

TABELLE 097

In Tsd. Euro

	31.12.2023	01.01.2023	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinismethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	381.834	351.653	67.360	-37.843	494	170
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	151.136	151.105	-749	0	624	155
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	17.889	0	-17.844	0	0
	533.014	520.647	66.611	-55.688	1.119	326
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	14.748	10.939	3.809	0	0	0

28 Latente Steuern

Latente Steuern werden ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet. In sonstiger Hinsicht werden für die Ermittlung der latenten Steuern die steuerrechtlichen Vorschriften angewendet, die zum Datum der Erstellung dieses Abschlusses gültig oder verabschiedet waren.

Latente Steueransprüche, die bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt werden, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender

steuerlicher Verlustvorträge in darauffolgenden Jahren entstehen und deren Realisierung hinreichend sicher erscheint, belaufen sich auf 124 Tsd. Euro (Vorjahr: 431 Tsd. Euro).

Es gibt steuerliche Verlustvorträge unserer Unternehmen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden: in Deutschland in Höhe von 2.198 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.370 Tsd. Euro), in Luxemburg in Höhe von 18.277 Tsd. Euro (Vorjahr: 18.434 Tsd. Euro) und in Österreich in Höhe von 31.524 Tsd. Euro (Vorjahr: 31.738 Tsd. Euro). Für abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 276 Tsd. Euro) wurde kein latenter Steueranspruch in der Bilanz angesetzt.

In der Instone Group werden aktive latente Steuern in Höhe von 131 Tsd. Euro (Vorjahr: 443 Tsd. Euro) für Gesellschaften angesetzt, die im aktuellen und/

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt- ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital- flussrechnung

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

oder vergangenen Geschäftsjahr einen Verlust erwirtschaftet haben. Die zukünftige Nutzbarkeit ist aufgrund des Geschäftsmodells sichergestellt.

Grundsätzlich können diese Verlustvorträge innerhalb der einzelnen Länder mit Gewinnen in Folgejahren verrechnet werden. Laut unserer aktuellen Bewertung gehen wir nicht davon aus, dass diese Verlustvorträge in Anspruch genommen werden.

Neben den erfolgswirksam erfassten latenten Steuern wurden erfolgsneutrale latente Steuern für versicherungsmathematische Verluste im sonstigen Ergebnis in Höhe von -59 Tsd. Euro (Vorjahr: 242 Tsd. Euro) erfasst.

Die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten haben sich wie folgt verändert:

Latente Steuern

TABELLE 098

In Tsd. Euro

	31.12.2024		31.12.2023	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Vermögenswerte				
Leasingvermögen	0	2.577	0	3.592
Finanzanlagen	3.343	8.594	922	8.758
Vorräte	38.403	0	46.298	0
Vertragsvermögenswerte	0	27.604	0	55.174
Übrige Vermögenswerte	1.605	31.178	3.579	20.687
Schulden				
Pensionsrückstellungen	1.539	0	1.540	1
Leasingverbindlichkeiten	3.669	0	4.679	0
Verbindlichkeiten aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	15.567	0	16.273	0
Vertragsverbindlichkeiten	6.489	0	7.023	0
Übrige Rückstellungen	2.592	11.086	1.528	9.036
Übrige Schulden	227	26.705	172	28.880
Verlustvorträge	124	0	431	0
Bruttobetrag	73.558	107.745	82.445	126.127
Wertberichtigung	0	0	-84	0
Saldierung	-73.427	-73.427	-82.060	-82.060
Nettobetrag	131	34.318	301	44.067

29 Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen

Anteile des Minderheitsgesellschafters der Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG.

Die Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen in Höhe von 6 Tsd. Euro (Vorjahr: 13 Tsd. Euro) betreffen

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt- ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital- flussrechnung

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

30 Leasingverbindlichkeiten

Leasingverbindlichkeiten

TABELLE 099

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Fällig bis ein Jahr	3.958	4.153
Fällig ein bis fünf Jahre	4.680	10.595
Fällig über fünf Jahre	2.922	0
	11.559	14.748

Die Instone Group hat als Mieter/Leasingnehmer langfristige Verträge für gewerblich genutzte Immobilien und Firmenfahrzeuge abgeschlossen. Die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 betragen 3.958 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.153 Tsd. Euro) kurzfristig und 7.601 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.595 Tsd. Euro) langfristig.

31 Vertragsverbindlichkeiten

Vertragsverbindlichkeiten

TABELLE 100

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Erhaltene Anzahlungen	296.340	216.981
Vertragsvermögenswerte	-275.899	-194.848
	20.441	22.134

Der Zyklus der Vertragsverbindlichkeiten beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Auf die Vertragsverbindlichkeiten in Höhe von 22.134 Tsd. Euro zum 1. Januar 2024 sind im Geschäftsjahr 22.134 Tsd. Euro Umsatzerlöse durch die Vertragserfüllung entstanden.

32 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 134.184 Tsd. Euro (Vorjahr: 142.183 Tsd. Euro).

33 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten

TABELLE 101

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Langfristig		
Verbindlichkeiten aus Zins- und Tilgungszuschüssen der öffentlichen Hand	47.405	37.843
	47.405	37.843
Kurzfristig		
Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte	503.278	383.492
Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	25.407	32.415
Verbindlichkeiten aus Gratifikationen	8.779	11.325
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	1.308	1.051
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	426	444
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2.312	3.166
	541.510	431.893
	588.915	469.736

Der Anstieg der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betrifft vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit Förderdarlehen.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand korrespondiert mit dem Baufortschritt der öffentlich geförderten Projekte im Berichtsjahr.

34 Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber inländischen und ausländischen Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 11.480 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.443 Tsd. Euro).

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Sämtliche unbaren Erträge und Aufwendungen sowie sämtliche Erträge aus der Veräußerung von Vermögenswerten werden im Rahmen der Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit eliminiert.

Zum 31. Dezember 2024 bestand der Finanzmittelfonds ausschließlich aus Zahlungsmitteln in Höhe von 426.242 Tsd. Euro (Vorjahr: 383.605 Tsd. Euro), wovon 163.997 Tsd. Euro (Vorjahr: 119.256 Tsd. Euro) Verfügungsbeschränkungen unterlagen. Die Verfügungsbeschränkung der Zahlungsmittel resultiert im Wesentlichen aus der Besicherung von Finanzverbindlichkeiten.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich auf 4.238 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.904 Tsd. Euro) mit einem Tilgungsanteil in Höhe von 3.814 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.550 Tsd. Euro) und einem Zinsanteil in Höhe von 424 Tsd. Euro (Vorjahr: 354 Tsd. Euro).

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen in Höhe von 2.735 Tsd. Euro betreffen ausschließlich die Amortisation der Zins- und Tilgungszuschüsse der Förderdarlehen (Vorjahr: 17.695 Tsd. Euro betrafen vollumfänglich die einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens).

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 102

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	377	2.438
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	3.253	3.263
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	633	4.017
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	439	529
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH	23.323	22.176
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	0	4
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	104	98
	28.130	32.526
Verbindlichkeiten		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	33	0
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	55	0
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH	3	0
	91	0

Die Finanzforderung an die Projektgesellschaft FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG besteht aus einem zinslosen Darlehen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr. Die Finanzforderung an die Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH besteht aus einem verzinslichen Darlehen mit einer Restlaufzeit bis zum 30. Juni 2026.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Zwischen der Instone Real Estate Group SE, Essen, beziehungsweise einem Konzernunternehmen und Personen aus der Geschäftsleitung oder nahestehenden Personen oder Unternehmen ist es in der Berichtsperiode, mit Ausnahme von Darlehensbeziehungen zu nicht vollkonsolidierten Unternehmen, zu keinen wesentlichen Transaktionen gekommen. [GRI 2-25](#)

Vergütung des Vorstands

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands im Jahr 2024 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 Leistung der Instone Group im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten Strategie- und Nachhaltigkeitsziele an.

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 nicht finanzieller ESG-Ziele und der Aktienkursentwicklung unter Berücksichtigung von Ausschüttungen während der Performance-Periode ab. Der vertraglich vereinbarte Basisbetrag – ein für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegter Ausgangsbetrag, auf dem die Berechnung aufsetzt – basiert auf dem durchschnittlichen volumengewichteten Aktienkurs der Instone Group der letzten drei Monate vor Beginn der Performance-Periode. Nach Ablauf der Performance-Periode stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung fest. Unter Berücksichtigung der Gewichtung der Einzelziele wird der Gesamtauszahlungsfaktor ermittelt. Der Auszahlungsbetrag ist dabei insgesamt auf 300 % des Basisbetrags gedeckelt.

Pensionsplan

- Einige Mitglieder des Vorstands verfügen über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen.

Für die Mitglieder des Vorstands wurden im Geschäftsjahr folgende Beträge aufwandswirksam erfasst:

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Gewährte Gesamtbezüge des Vorstands

TABELLE 103

In Tsd. Euro

	2024	2023
Kurzfristig fällige Leistungen		
Feste Bezüge	1.448	1.399
Variable Bezüge	768	1.324
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		
Versorgungsaufwand	59	202
Aufwand für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich		
Variable Bezüge	2.889	780
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses		
Gewährte Gesamtbezüge des Vorstands	5.165	3.706
Zum 31. Dezember erfasste Verbindlichkeit für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich	5.156	2.572

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite.

In den gewährten Gesamtbezügen des Vorstandes sind in Höhe von 365 Tsd. Euro Bezüge für ein ehemaliges Vorstandsmitglied enthalten.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die gewährten Gesamtbezüge des Aufsichtsrats lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 683 Tsd. Euro (Vorjahr: 645 Tsd. Euro). Davon entfielen 563 Tsd. Euro (Vorjahr: 525 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 120 Tsd. Euro (Vorjahr: 120 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden von den Gesellschaften der Instone Group keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Transaktionen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2024 fanden keine berichtspflichtigen Transaktionen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats statt.

Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand besteht aus den folgenden drei Mitgliedern:

Kruno Crepulja

- Vorsitzender des Vorstands/CEO der Instone Real Estate Group SE

David Dreyfus

- Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group SE

Andreas Gräf

- Mitglied des Vorstands/COO der Instone Real Estate Group SE

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Mitglieder des Aufsichtsrats

🔗 GRI 2-11, 2-15

Stefan Brendgen, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Stefan Brendgen Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Adler Group S.A. (Vorsitzender des Verwaltungsrats)

Dr. Jochen Scharpe, geschäftsführender Gesellschafter der AMCI und der ReTurn Immobilien GmbH

Neben seiner Funktion als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Dr. Jochen Scharpe Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- FFIRE Immobilienverwaltung AG (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Dietmar P. Binkowska, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Dietmar P. Binkowska Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

- Nordwestlotto in Nordrhein-Westfalen GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Christiane Jansen, Geschäftsführerin Westdeutsche Lotterie GmbH & Co. OHG

Neben ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Christiane Jansen kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Stefan Mohr, Partner und Head of Corporate Investments, Activum SG Capital

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Stefan Mohr kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Sabine Georgi, Executive Director DACH, ULI – Urban Land Institute

Neben ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Sabine Georgi kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Abschlussprüferhonorar

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, ist seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der Instone Real Estate Group SE, Essen, tätig. Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist seit dem Jahr 2023 Nicole Meyer.

Insgesamt wurden für Leistungen des Abschlussprüfers Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, für das Geschäftsjahr folgende Gesamthonorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüferhonorar

TABELLE 104

In Tsd. Euro

	2024	2023
Abschlussprüfungen	803	987
davon Vorjahre betreffend	-51	172
Andere Bestätigungsleistungen ¹	109	127
Sonstige Leistungen ¹	43	31
	955	1.145

¹ Vorjahr angepasst.

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 sowie betriebswirtschaftliche Prüfungen zur Erlangung begrenzter Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised). Des Weiteren wurden sonstige Leistungen in Form von abgestimmten Untersuchungshandlungen (Covenant Reporting) nach ISRS 4400 (Revised) erbracht.

Inanspruchnahme von Befreiungswahlrechten gemäß § 264 Absatz 3 HGB

Die Instone Real Estate Development GmbH mit Sitz in Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 28401, erfüllt die in § 264 Absatz 3 HGB genannten Voraussetzungen und ist daher von der Offenlegung und Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufstellung und Prüfung eines Lageberichts befreit. Die Nyoo Real Estate GmbH mit Sitz in Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 30620, erfüllt die in § 264 Absatz 3 HGB genannten Voraussetzungen und ist daher von der Offenlegung und Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufstellung und Prüfung eines Lageberichts befreit.

Berichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente umfassen finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie vertraglich 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.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Risikomanagement

Sämtliche Finanzaktivitäten der Instone Group werden auf der Grundlage einer konzernweiten Finanzrichtlinie durchgeführt. Zusätzlich gibt es funktionsspezifische betriebliche Arbeitsanweisungen zu Themen wie zum Beispiel dem Umgang mit Sicherheiten.

Diese Richtlinien enthalten die Grundsätze, die zur Adressierung der verschiedenen Arten von Finanzrisiken angewendet werden.

Handel, Steuerung und Abrechnung werden getrennt von Frontoffice und Backoffice wahrgenommen. Dies stellt ein effektives Risikomanagement sicher. Das Monitoring und die Abrechnung der externen Handelsaktivitäten des Frontoffice werden von einem separaten und unabhängigen Backoffice wahrgenommen. Weiterhin muss das Vieraugenprinzip zumindest bei allen externen Handelsaktivitäten gewahrt bleiben. Interne Vollmachten zur Erteilung von Weisungen sind zahlenmäßig und betragsmäßig begrenzt, werden regelmäßig überprüft (mindestens einmal pro Jahr) und bei Bedarf angepasst.

Die Instone Group berücksichtigt im Finanzmanagement die Interessen von Aktionärinnen und Aktionären, Schuldscheininvestoren und finanzierenden Banken. Aus den Vertragsbedingungen der Schuldscheindarlehen, des Festdarlehens und des syndizierten Konsortialkredits ergeben sich finanzielle und nicht finanzielle Finanzrelationen (sogenannte Covenants). Zu den Finanzrelationen zählen die Einhaltung des Verschuldungsgrads, des Zinsdeckungsgrads, der Eigenkapitalhöhe und des Loan-to-Value. Die aus den Vertragsbedingungen resultierenden potenziellen finanziellen Risiken werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 als nicht wesentlich eingeschätzt. Die Darlehen sind nicht besichert und die Instone Group hat im Geschäftsjahr wie auch schon im Vorjahr sämtliche diesbezüglichen Verpflichtungen eingehalten. Für die Folgeperioden überwacht die Instone Group die zukünftige Entwicklung im Rahmen des konzernweiten Finanzrisikomanagements und geht auch weiterhin von der Einhaltung der Vertragsbedingungen aus.

Steuerung des Liquiditätsrisikos

Die Instone Group nutzt weitgehend zentralisierte Strukturen zum Pooling der flüssigen Mittel auf Konzernebene, um dadurch unter anderem Engpässe beim Cashflow auf Ebene der einzelnen Konzerngesellschaften zu vermeiden. Die zentrale Liquiditätsposition wird monatlich ermittelt und in einem Bottom-up-Verfahren über einen rollierenden Zwölfmonatszeitraum errechnet. Die Liquiditätsplanung wird durch monatliche Stresstests ergänzt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten mit vereinbarten Rückzahlungszeiträumen, die für die Instone Group gelten. Die Tabellen sind auf der Grundlage der nicht abgezinsten Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten mit dem Datum erfasst, zu dem die Instone Group zur Rückzahlung aufgefordert werden kann. Die Tabellen enthalten den Cashflow aus Zinsen und Hauptforderung.

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 2024 sind begebene Schuldscheindarlehen aus den Jahren 2020 (Nominalwert: 65.000 Tsd. Euro), 2022 (Nominalwert: 50.000 Tsd. Euro) und 2023 (Nominalwert: 20.000 Tsd. Euro) enthalten. Diese Finanzverbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Durch die aufwandswirksame Amortisation erfolgt die Allokation von Zinserträgen und Zinsaufwendungen sowie von direkt zurechenbaren Transaktionskosten auf die jeweiligen Folgeperioden.

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Höchstzahlungen werden durch vertraglich festgelegte Einnahmen im gleichen Zeitraum kompensiert, die hier nicht ausgewiesen sind (zum Beispiel aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen). Dadurch werden die erfassten Cashflows zu einem beträchtlichen Teil abgedeckt.

Fälligkeitsanalyse der Finanzverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die vertraglich zu leistenden Zahlungen im Hinblick auf die Finanzverbindlichkeiten:

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Laufzeitanalyse Finanzverbindlichkeiten 2024

Tabelle 105

In Tsd. Euro

	Buchwerte 31.12.2024	Zahlungsmittelabflüsse		
		2025	2026-2028	>2028
Finanzverbindlichkeiten	511.255	129.104	269.594	390.036
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.184	134.184	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	6	0	0	6
Leasingverbindlichkeiten	11.559	3.917	5.222	9.663
	657.004	267.204	274.816	399.706

Laufzeitanalyse Finanzverbindlichkeiten 2023

Tabelle 106

In Tsd. Euro

	Buchwerte 31.12.2023	Zahlungsmittelabflüsse		
		2024	2025-2027	>2027
Finanzverbindlichkeiten	532.600	136.050	318.453	78.097
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.183	142.183	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	13	0	0	13
Leasingverbindlichkeiten	14.748	4.224	7.802	10.465
	689.543	282.457	326.255	88.574

Die Liquidität des Konzerns ist darüber hinaus auf der Grundlage des verfügbaren Barbestands, der Banksalden und der nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien gesichert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Liquiditätsinstrumente:

Liquiditätsinstrumente

TABELLE 107

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	426.242	383.605
davon verfügbungsbeschränkt	163.997	119.256
Kreditlinie - nicht genutzter Betrag	378.656	387.625
	804.898	771.230

Steuerung von Ausfallrisiken

Die Instone Group unterliegt aufgrund ihrer betrieblichen Tätigkeit sowie bestimmter Finanzierungsaktivitäten gewissen Ausfallrisiken.

Die Steuerung der betrieblichen Risiken erfolgt bei der Instone Group durch die kontinuierliche Nachverfolgung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf der Ebene der Zweigniederlassungen. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist. Die Instone Group wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Das maximale Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten entspricht den jeweiligen Buchwerten, die in der Bilanz angegeben sind. Jedoch ist das faktische Ausfallrisiko geringer, weil zugunsten der Instone Group Sicherheiten gestellt wurden. Das maximale Risiko aus finanziellen Garantien ist gleich dem maximalen Betrag, den die Instone Group zahlen müsste. Das maximale Ausfallrisiko aus Kreditzusagen ist gleich der Höhe der Zusage. Einen Rückgriff auf diese finanziellen Garantien und Kreditzusagen schätzen wir zum Zeitpunkt der Berichterstattung als sehr unwahrscheinlich ein.

Die Instone Group akzeptiert Sicherheiten zur Besicherung der Vertragserfüllung durch Nachunternehmer, der Gewährleistungsrückstellungen der Nachunternehmer sowie von Honorarforderungen. Zu diesen Sicherheiten gehören ohne Einschränkung auch Gewährleistungsbürgschaften, Vertragserfüllungsbürgschaften, Vorauszahlungen und Zahlungsgarantien. Für die Annahme von Sicherheiten gibt es eine entsprechende Richtlinie der Instone Group. Diese enthält unter anderem auch Regelungen zur Vertragsgestaltung, Vertragsumsetzung und Vertragsverwaltung für sämtliche Verträge. Die genauen Vorgaben sind unterschiedlich und hängen zum Beispiel vom Land, der Jurisdiktion und der aktuellen Rechtsprechung ab. Im Hinblick auf Ausfallrisiken prüft die Instone Group bei allen angenommenen Garantien die Bonität der die Sicherheit stellenden Partei.

Die Instone Group beauftragt nach Möglichkeit externe Fachleute (wie zum Beispiel Rating-Agenturen) mit der Bewertung der Kreditwürdigkeit. Der beizulegende Zeitwert von angenommenen Sicherheiten wird nicht offengelegt, da dieser in der Regel nicht zuverlässig bestimmt werden kann.

Die Altersstruktur der überfälligen finanziellen Vermögenswerte ist branchentypisch. Der Eingang einer Zahlung hängt von der Auftragsannahme und Rechnungsprüfung ab, die häufig relativ viel Zeit in Anspruch nehmen. Vertragsvermögenswerte unterliegen keiner Wertminderung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die überfälligen und nicht überfälligen wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte:

Die laufenden Veränderungen im Geschäftsjahr 2024 ermitteln sich aus Zuführungen, Auflösungen sowie Inanspruchnahmen und betragen 2.290 Tsd. Euro (Vorjahr: 374 Tsd. Euro), sodass zum 31. Dezember 2024 ein Wertberichtigungsvolumen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 2.711 Tsd. Euro (Vorjahr: 421 Tsd. Euro) besteht.

Wertminderungen IFRS 9 2024

TABELLE 108

In Tsd. Euro

	Buchwert	nicht überfällig	bis 30 Tage überfällig	31 bis 60 Tage überfällig	61 bis 90 Tage überfällig	über 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Bruttobuchwert)	14.453	9.115	342	328	615	4.053
Wertberichtigungen	-2.711	-91	-3	-3	-6	-2.607
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)	11.742	9.024	339	325	609	1.446

Wertminderungen IFRS 9 2023

TABELLE 109

In Tsd. Euro

	Buchwert	nicht überfällig	bis 30 Tage überfällig	31 bis 60 Tage überfällig	61 bis 90 Tage überfällig	über 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Bruttobuchwert)	6.889	4.433	77	101	20	2.258
Wertberichtigungen	-421	-43	-1	-1	0	-376
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)	6.467	4.390	76	100	20	1.882

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Steuerung von Zinsrisiken

Das Zinsrisiko der Instone Group besteht hauptsächlich im Hinblick auf kurz- und langfristige zinstragende finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aufgrund von Schwankungen bei den Marktzinssätzen. Je nach Situation am Markt wird diesem Risiko mit einem Mix aus Finanzinstrumenten mit Festzinsen und variablen Zinsen begegnet. Das Risiko wird nicht separat gesteuert, da aufgenommene Fremdmittel in der Regel zeitnah mithilfe der durch die Erwerberinnen und Erwerber erfolgten Zahlungen zurückgeführt werden.

Änderungen der Marktzinssätze für nicht derivative Finanzinstrumente mit festem Zinssatz sind nur dann ergebniswirksam, wenn sie zu ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Aus diesem Grund gilt für alle zu fortgeführten Anschaffungskosten erfassten Finanzinstrumente, dass sie keinen Zinsrisiken im Sinne von IFRS 9 unterliegen.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse haben wir die Auswirkungen von Änderungen der Marktzinssätze auf das Konzernergebnis nach Steuern über eine Bandbreite von 100 Basispunkten untersucht. Im Geschäftsjahr würde eine hypothetische Zunahme oder Abnahme der Marktzinssätze um 100 Basispunkte (soweit die anderen Variablen konstant bleiben) zu einem Anstieg beziehungsweise zu einem Rückgang des Konzernergebnisses in Höhe von 2.155 Tsd. Euro (Vorjahr: Rückgang des Konzernergebnisses in Höhe von 2.219 Tsd. Euro oder Anstieg des Konzernergebnisses in Höhe von 2.219 Tsd. Euro) führen.

Steuerung des Kapitalrisikos

Die Instone Group verwaltet ihr Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzerngesellschaften auch weiterhin auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) weiterbetrieben werden können. Die Instone Group hält die Kapitalkosten so niedrig wie möglich. Dies erfolgt durch Optimierung des Verhältnisses zwischen Eigen- und Fremdkapital auf Bedarfsbasis.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten abzüglich des Eigenkapitals sowie der in der Bilanz 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

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IFRS 7 angegeben:

Buchwerte der Finanzinstrumente 2024

TABELLE 110

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2024	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	4.992	0	4.992	0
Kurzfristig	24.255	0	24.255	0
	29.247	0	29.247	0
Übrige Finanzanlagen	375	375	0	0
Vertragsvermögenswerte	91.076	0	0	91.076
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.742	0	11.742	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	101.219	0	101.219	0
Flüssige Mittel	426.242	0	426.242	0
	659.901	375	568.450	91.076
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	391.066	0	391.066	0
Kurzfristig	120.189	0	120.189	0
	511.255	0	511.255	0
Vertragsverbindlichkeiten	20.441	0	0	20.441
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	6	0	6	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.184	0	134.184	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	47.405	0	47.405	0
Kurzfristig	541.510	0	541.510	0
	588.915	0	588.915	0
	1.254.801	0	1.234.360	20.441

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Buchwerte der Finanzinstrumente 2023

TABELLE 111

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2023	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	10.296	0	10.296	0
Kurzfristig	23.309	0	23.309	0
	33.604	0	33.604	0
Übrige Finanzanlagen	390	390	0	0
Vertragsvermögenswerte	177.069	0	0	177.069
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.467	0	6.467	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	74.599	0	74.599	0
Flüssige Mittel	383.605	0	383.605	0
	675.735	390	498.276	177.069
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	396.550	0	396.550	0
Kurzfristig	136.050	0	136.050	0
	532.600	0	532.600	0
Vertragsverbindlichkeiten	22.134	0	0	22.134
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	13	0	13	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.183	0	142.183	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	37.843	0	37.843	0
Kurzfristig	431.893	0	431.893	0
	469.736	0	469.736	0
	1.166.665	0	1.144.532	22.134

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten kurzfristigen Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit dem beizulegenden Zeitwert. Im Fall der langfristigen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Buchwert eines Teils aufgrund der variablen Verzinsung dem beizulegenden Zeitwert. Für die festverzinslichen langfristigen Verbindlichkeiten wurde ein beizulegender Zeitwert ermittelt, der den Buchwert zum 31. Dezember 2024 um 5.680 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.272 Tsd. Euro) überschreitet. Die langfristigen festverzinslichen Verbindlichkeiten fallen

unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2. Der beizulegende Zeitwert wurde mithilfe eines Barwertverfahrens unter Anwendung unternehmensspezifischer vom Markt abgeleiteter aktueller Zinssätze ermittelt. Langfristige Finanzforderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ihr beizulegender Zeitwert weicht um -44 Tsd. Euro (Vorjahr: 73 Tsd. Euro) vom Buchwert ab. Diese Anleihen fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2 und wurden mit einem Barwertverfahren unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinssätze ermittelt.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aus Finanzinstrumenten erzielter Nettoergebnis

Die nachfolgende Tabelle zeigt das aus Finanzinstrumenten erzielte Nettoergebnis gemäß den Kategorien aus IFRS 9:

Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten		TABELLE 112	
In Tsd. Euro			
	31.12.2024	31.12.2023	
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	62	-8	
Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.114	8.789	
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-34.124	-34.235	
	-28.949	-25.453	

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 2.265 Tsd. Euro (Vorjahr: -428 Tsd. Euro).

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2024 die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr gemäß § 161 AktG abgegeben.

Die Entsprechenserklärung wurde den Aktionärinnen und Aktionären auf der Website der Gesellschaft unter [7 Instone Group Entsprechenserklärung](#) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2024 liegen 256 Tsd. Euro (Vorjahr: 585 Tsd. Euro) sonstige finanzielle Verpflichtungen vor. Die langfristigen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen sind gemäß IFRS 16 gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn der Instone Real Estate Group SE in Höhe von 26.415.158,17 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von insgesamt 11.263.869,50 Euro zu verwenden. Dies entspricht einer Dividende von 0,26 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie. Der verbleibende Bilanzgewinn einschließlich des auf nicht dividendenberechtigte Stückaktien entfallenden Betrags wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 liegen nicht vor.

Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group SE hat den Konzernabschluss am 7. März 2025 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und die Billigung zu beschließen.

Essen, den 7. März 2025

Der Vorstand



Kruno Crepulja



David Dreyfus



Andreas Gräf

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Anteilsbesitzliste (Anlage zum Konzernanhang) ^φ GRI 2-2

Anteilsbesitzliste 31.12.2024

TABELLE 113

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
I. Tochterunternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind			
DURST-BAU GmbH, Wien, Österreich	100,0	517	213
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	1.427	214
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	5.894	188
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	190.097	0
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	833	163
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Nürnberg, Deutschland	100,0	3.404	137
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	-6	-10
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0	6.553	69
Nyoo Real Estate GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	25	0
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	21	-23
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	1.826	71
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	2.030	294
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	2.052	543
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	2.068	669
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	2.214	758

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Anteilsbesitzliste 31.12.2024

TABELLE 113

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
II. At Equity bewertete Finanzanlagen			
beeboard GmbH, Köln, Deutschland	50,0	1.918	-1.391
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	346	488
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	11.667	13.438
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-178	807
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	20.193	23.267
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH, Essen, Deutschland	51,0	-3.466	-1.314
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	139	114
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1	34.199	2.384
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	24	-1
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1	3.744	74
III. Übrige Beteiligungen			
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland	0,02	265	-44
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0	24	6
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0	27	12
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	54	2
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.ä r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	91	-47
Instone Real Estate Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	22	-3
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	-85	-29
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	24	-1
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	153	13
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	-10	-5
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH i.L, Neubiberg, Deutschland ²	10,0	-1.002	-324
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	100,0	33	2
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	48	-40
Westville Vermietungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	-1	-21
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	23	0

¹ Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.

² Jahresabschluss 31.12.2020.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

► **Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► **Anhang zum Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Anteilsbesitzliste 31.12.2023

TABELLE 114

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
I. Tochterunternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind			
DURST-BAU GmbH, Wien, Österreich	100,0	304	-37
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	1.213	94
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	5.705	-449
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	190.097	0
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	670	-251
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Nürnberg, Deutschland	100,0	3.267	4.494
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	4	-1.134
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0	6.484	110
Nyoo Real Estate GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	25	0
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	43	-19
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	7.072	6.910
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	711	-443
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	728	-295
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	938	-21
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	1.003	43

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Anteilsbesitzliste 31.12.2023

TABELLE 114

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
II. At Equity bewertete Finanzanlagen			
beeboard GmbH, Köln, Deutschland	50,0	3.308	-381
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-143	401
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-1.771	-365
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-985	668
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-3.074	-55
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH, Essen, Deutschland	51,0	-2.152	-1.410
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	64	44
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1	29.215	2.396
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	8	-8
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1	3.670	326
III. Übrige Beteiligungen			
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland	0,02	239	-6
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland ²	50,0	-6	-32
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0	15	-14
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	52	9
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.ä r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	139	54
Instone Real Estate Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	25	0
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	-56	-27
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	25	0
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	140	-26
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	-5	0
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH i.L, Köln, Deutschland ³	50,0	79	51
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH i.L, Neubiberg, Deutschland ⁴	10,0	-1.002	-324
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	100,0	30	2
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	89	93
Westville Vermietungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	20	-1
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	23	0

¹ Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.

² Jahresabschluss 31.12.2021.

³ Jahresabschluss 31.12.2022.

⁴ Jahresabschluss 31.12.2020.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, 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 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Die im Konzernabschluss enthaltenen als ungeprüft gekennzeichneten abschlussfremden Verweise auf Textstellen im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol haben wir nicht inhaltlich geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der Instone Real Estate Group SE, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Kapitel „Sonstige Angaben“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Zudem haben wir den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen „Nachhaltigkeitsbericht“ sowie die als ungeprüft gekennzeichneten lageberichts-fremden Verweise auf Textstellen im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS[®] Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024; unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf die als ungeprüft gekennzeichneten abschlussfremden Verweise im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI), sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol; und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte des Kapitels „Nachhaltigkeitsbericht“ und der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance sowie die als ungeprüft gekennzeichneten lageberichts-fremden Verweise im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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 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 2024 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 unfertigen Erzeugnisse

- a. Im Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, zum 31. Dezember 2024 werden Vertragsvermögenswerte in Höhe von TEUR 91.076, Vorräte in Höhe von TEUR 1.190.412 und Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 435.575 aus der Entwicklung von Wohn- und Mehrfamilienhäusern, der Konzeption von Stadtquartieren, der Sanierung denkmalgeschützter Objekte sowie dem öffentlich geförderten Wohnungsbau (Bauträgertätigkeit) in Deutschland ausgewiesen. Unter Anwendung der Regelungen des IFRS 15 zur Umsatzrealisierung erfolgt bei den in Entwicklung befindlichen verkauften Einheiten eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung. Hierbei wird die erbrachte Leistung einschließlich des anteiligen Ergebnisses entsprechend dem Fertigstellungsgrad in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Umsatzerlöse werden für diese Bauprojekte, mit Ausnahme von Sanierungsprojekten, 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 Sanierungsprojekten erfolgt der Ausweis der Umsatzerlöse mit Beginn der Bautätigkeit.

Während der Ausweis des vermarkteten Teils der Bauprojekte unter den Vertragsvermögenswerten nach Saldierung mit erhaltenen Anzahlungen beziehungsweise bei den Vertragsverbindlichkeiten erfolgt, werden die nicht vermarkteten Teile unter den unfertigen Erzeugnissen ausgewiesen.

Die Erlösrealisierung sowie die Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der unfertigen Erzeugnisse basieren in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter im Hinblick auf die Höhe der Gesamtkosten und der Verkaufserlöse des jeweiligen Projekts sowie die Aufteilung der Anschaffungskosten auf mehrere Teilgrundstücke und die Wirksamkeit von Verkaufsverträgen. Weiterhin unterliegen der Vermarktungsstand und die Kostenabgrenzung zum Bilanzstichtag den Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter. 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 unfertigen Erzeugnisse in der Konzernbilanz. Vor diesem Hintergrund haben wir die zeitraumbezogene Erlösrealisierung einschließlich der Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der unfertigen Erzeugnisse als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt klassifiziert.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Angaben zur Umsatzerlösrealisierung sowie zur Bewertung der Vertragsvermögenswerte und der unfertigen Erzeugnisse werden von den gesetzlichen Vertretern im Kapitel „Grundlagen des Konzernabschlusses“ Abschnitt „Schätzungen und Annahmen“ des Konzernanhangs dargestellt.

- b. Bei unserer Prüfung der Umsatzerlöse, der Vertragsvermögenswerte und der unfertigen Erzeugnisse haben wir die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Regelungen des IFRS 15 beurteilt. Für die Prüfung der Bewertung der Vertragsvermögenswerte und der unfertigen Erzeugnisse haben wir interne Spezialisten hinzugezogen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns zunächst ein Verständnis über die wesentlichen eingerichteten Prozesse von der Projektannahme (Erwerb des Grundstückes) bis zur Projektabwicklung (Bautätigkeit und den Verkauf der einzelnen Wohnungen) verschafft sowie das Verfahren zur monatlichen Kostenabgrenzung und das methodische Vorgehen zur Würdigung der Werthaltigkeit der Projekte nachvollzogen. Für prüfungsrelevante interne Kontrollen haben wir eine Beurteilung der Ausgestaltung vorgenommen und festgestellt, ob deren Implementierung erfolgt ist. Weiterhin haben wir die Kontrollen auf deren Wirksamkeit geprüft. Im Fall von Schätzungen der gesetzlichen Vertreter haben wir die angewandten Methoden, die getroffenen Annahmen und die verwendeten Daten auf Vertretbarkeit beurteilt.

Für im Geschäftsjahr neu abgeschlossene Investorenkaufverträge haben wir in Stichproben die zu Grunde liegenden Verträge und deren Bilanzierung in Übereinstimmung mit den Regelungen des IFRS 15 gewürdigt.

Auf Basis einer risikoorientierten Stichprobenauswahl haben wir für ausgewählte Projekte die von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen Schätzungen und getroffenen Annahmen zum Bilanzstichtag auf Vertretbarkeit geprüft. In diesem Zusammenhang haben wir relevante Unterlagen und Informationen über die Projekte eingesehen. Für einzelne Projekte dieser Stichprobe haben wir zusätzlich vor Ort Besichtigungen vorgenommen.

In Stichproben haben wir die Kostenabgrenzung anhand geeigneter Nachweise überprüft. Die prognostizierten Verkaufserlöse und Gesamtkosten haben wir durch Einbeziehung interner Spezialisten und deren Fach- und Branchenkenntnisse anhand von Unterlagen aus der Kostenrechnung und durch Vergleich mit Kosten- und Erlösplanungen sowie

Marktvergleiche beurteilt. In diese Beurteilung haben wir ebenfalls Erkenntnisse aus bereits verkauften Einheiten einbezogen.

Die relevanten Angaben im Konzernanhang haben wir hinsichtlich ihrer Vollständigkeit und Richtigkeit beurteilt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- die im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht als ungeprüft gekennzeichneten Verweise im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol,
- den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Nachhaltigkeitsbericht,
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach §§ 297 Abs. 2 Satz 4 HGB und 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren, oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten

können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, 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.

- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert 6375a7b644115a7af7d8a0be16995049a76ebaff707be9cf224051209cde46e9 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 Satz 4 Nr. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 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 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. Juni 2024 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 30. September 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Instone Real Estate Group SE, Essen, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFERIN

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Nicole Meyer.

Düsseldorf, den 10. März 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Nicole Meyer
Wirtschaftsprüferin

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

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 2024 informiere, gestatten Sie mir zunächst einige Anmerkungen zum abgelaufenen Geschäftsjahr. Wir blicken erneut auf sehr herausfordernde zwölf Monate im Markt für Neubauwohnmobilien zurück, in denen sich unser Unternehmen – lassen Sie mich das vorwegnehmen – erneut sehr gut geschlagen hat.

Herausfordernd deshalb, weil die weiterhin erhebliche Zurückhaltung bei der Nachfrage von institutionellen Kunden, aber auch von Privatanlegern und Selbstnutzern, limitierend auf die Vermarktungsaktivitäten der Instone Group gewirkt hat und nach wie vor wirkt. Hinzu kommen ein weiterhin schwieriges, von erheblichen politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägtes Zinsumfeld sowie Baukosten auf hohem, aber erfreulicherweise zunehmend stabilem Niveau. Leider hat auch die – insoweit unverändert – mitunter fehlende Planbarkeit hinsichtlich der Verfügbarkeit staatlicher Förderprogramme für Neubauprojekte im Wohnimmobiliensektor für Unsicherheit gesorgt. Und dies sind nur einige Aspekte, die ich weiter ergänzen könnte.

Trotz dieser Widrigkeiten lassen sich aus den letzten zwölf Monaten aber auch klare Anzeichen ableiten, die mich unverändert positiv optimistisch auf das Jahr 2025 und darüber hinaus auf die Folgejahre für unser Unternehmen blicken lassen:

Im Einzelvertrieb erleben wir eine spürbare Nachfragebelebung. Insbesondere Kapitalanleger erkennen wieder zunehmend die Attraktivität des Instone-Produkts als inflationsgeschütztes Investment, das mit erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten aufwarten kann. Diese Abschreibungsmöglichkeiten werden in den kommenden Jahren verstärkt

die Nachfrage nach unseren nachhaltigen Wohnimmobilienprodukten antreiben.

Daneben haben wir mit einer Reihe von institutionellen Transaktionen im letzten Quartal auch erste Anhaltspunkte dafür, dass das Vertrauen dieser Anlegergruppe in den Markt und insbesondere auch in das Instone-Produkt wieder zurückkehrt.

Ergänzt wird meine optimistische Einschätzung durch die erstklassige Wettbewerbsposition unseres Unternehmens: Während Wettbewerber der Instone Real Estate Group SE in schwieriges Fahrwasser geraten sind, sieht sich die Instone Group mit einer starken Bilanz optimal aufgestellt, um die sich ergebenden Opportunitäten am Grundstücksmarkt zu nutzen und so – zusätzlich zu der bestehenden Pipeline – das weitere Fundament für das geplante Wachstum zu legen.

Dies vorausgeschickt, war unsere Gremienarbeit im vergangenen Geschäftsjahr unverändert von der umfassenden und regelmäßigen Beschäftigung mit der aktuellen Lage des Unternehmens und der Strategie des Vorstands, darunter insbesondere der aktuellen und perspektivischen Vertriebs- und Akquisestrategie, geprägt.

Zusammenfassend möchte ich vor diesem Hintergrund Folgendes ausdrücklich betonen: Gemeinsam mit meinen Aufsichtsratskolleginnen und -kollegen bin ich davon überzeugt, dass die Instone Group optimal aufgestellt ist, um die sich ergebenden Möglichkeiten zum weiteren Ausbau ihrer Führungsposition im Markt für Neubauwohnmobilien zu erkennen und in marktkonforme Produkte hoher Qualität umzusetzen. Wir blicken optimistisch auf das Geschäftsjahr 2025 und die Folgejahre für unser Unternehmen.

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 2024 informieren. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens überwacht und stand ihm beratend zur Seite.

[GRI 2-17](#)

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► **Bericht des Aufsichtsrats**

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

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

Im vergangenen Geschäftsjahr hielt der Aufsichtsrat insgesamt acht Sitzungen ab, wobei er regelmäßig, beispielsweise im Zusammenhang mit der Billigung des Konzernabschlusses und der Berichterstattung durch den Abschlussprüfer, auch ohne den Vorstand getagt hat. Insgesamt viermal fanden Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren statt. Bis auf ein Mitglied des Aufsichtsrats, das im abgelaufenen Geschäftsjahr an einer einzigen Sitzung nicht teilgenommen hat, haben sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats an allen Sitzungen des Gremiums teilgenommen.

Die Übersicht über die Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 sowie über die individualisierte Teilnahme an den Sitzungen des Aufsichtsrats und der Aufsichtsratsausschüsse ist nachfolgend abgebildet und kann zudem auf der Website der Gesellschaft unter [↗ Instone Group Aufsichtsrat](#) abgerufen werden.

Wesentliche Themen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse

Im ersten Quartal 2024 hielt der Aufsichtsrat insgesamt zwei Sitzungen ab. Im Rahmen dieser Sitzungen beschäftigte er sich unter anderem eingehend mit der Unternehmensplanung und dem Budget 2024 sowie einer vom Vorstand erwogenen potenziellen strategischen Unternehmensakquisition. Ferner behandelte er in seiner Bilanzsitzung zunächst eingehend den testierten Jahresabschluss und den Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024 und stellte diesen anschließend fest beziehungsweise billigte diesen. Zudem beschloss der Aufsichtsrat den Gewinnverwendungsvorschlag und den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023. Darüber hinaus behandelte er den an die Hauptversammlung zu erstattenden Bericht des Aufsichtsrats und den gemeinsamen Vergütungsbericht 2023 sowie die Zielerreichung für die Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2023, die er auf der Grundlage der Empfehlungen des Vergütungsausschusses festlegte. Der Aufsichtsrat ließ sich ferner intensiv über den Gang der Geschäfte berichten.

Im zweiten Quartal 2024 tagte der Aufsichtsrat insgesamt zweimal. In der ersten Sitzung im April 2024 waren unter anderem der Erwerb eines Grundstücks für eine Quartiersentwicklung in Düsseldorf-Grafental und die Agenda für die ordentliche Hauptversammlung 2024 – einschließlich deren

Format als physische Veranstaltung – sowie die diesbezüglichen Beschlussempfehlungen des Aufsichtsrats Gegenstand der Erörterungen. In dieser Sitzung befasste sich das Gremium auch mit der Durchführung der Hauptversammlung als Präsenzveranstaltung und ließ sich turnusmäßig über den Gang der Geschäfte berichten. Der Aufsichtsrat behandelte ferner intensiv Fragen der Vorstandsvergütung, darunter die vom Aufsichtsrat festzulegenden Ziele für die kurzfristige und langfristige variable Vorstandsvergütung. Schließlich war die Wahl des stellvertretenden Versammlungsleiters für die Hauptversammlung Gegenstand dieser Sitzung.

In der Sitzung am 5. Juni 2024 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Nachbereitung der ordentlichen Hauptversammlung 2024 und beschloss die Besetzung der Aufsichtsratsausschüsse.

Im vierten Quartal 2024 hielt der Aufsichtsrat insgesamt zwei Sitzungen ab. Gegenstand der Sitzung am 10. Oktober 2024 war insbesondere der Bericht des Vorstands über den Gang der Geschäfte sowie die auf der Branchenmesse Expo Real 2024 gewonnenen Erkenntnisse zur aktuellen und perspektivischen Akquise-, Vertriebs- und Fremdkapitalmarktsituation. Die letzte Sitzung des Geschäftsjahres fand am 4. Dezember 2024 statt. In dieser erstattete der Vorstand dem Aufsichtsrat erneut seinen regelmäßigen Bericht zum Gang der Geschäfte und präsentierte dem Aufsichtsrat den Vorentwurf für die Unternehmensplanung und das Budget für das Geschäftsjahr 2025. Dies wurde eingehend erörtert. Der Vorstand stellte anlässlich dieses Tagesordnungspunkts zudem ausführlich den Planungsprozess vor. In der Sitzung verabschiedete der Aufsichtsrat ferner die gemeinsame Entsprechenserklärung zum DCGK 2024 und behandelte eingehend verschiedene Themen der Vorstandsvergütung, darunter die persönlichen Ziele der Vorstandsmitglieder für die kurzfristige variable Vergütung 2024 einschließlich einer Erörterung des Status der Zielerreichung.

Die vier im vergangenen Geschäftsjahr im schriftlichen Verfahren gefassten Beschlüsse des Aufsichtsrats betrafen unter anderem den Abschluss einer Hochbaufinanzierung mit einem Volumen von 83 Mio. Euro, die Verabschiedung der Erklärung zur Unternehmensführung, die Anpassung des Geschäftsverteilungsplans des Vorstands sowie die Zustimmung zum Abschluss einer syndizierten revolving Kreditlinie über 100 Mio. Euro mit der Sparkasse Hannover als Arrangeur. [↗ GRI 2-18](#)

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aufsichtsrat 2024/Übersicht über Sitzungsteilnahme

TABELLE 115

	Stefan Brendgen	Dr. Jochen Scharpe	Dietmar P. Binkowska	Christiane Jansen	Stefan Mohr	Sabine Georgi	Schriftliche AR-Beschlüsse
Aufsichtsrat							
07.02. ^{2,3}	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
11.03. ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
17.04. ^{2,3}	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
05.06.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
10.10. ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
04.12. ¹	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	
Gesamt	9/9	9/9	9/9	9/9	9/9	8/9	4
Prüfungsausschuss							
07.02. ^{2,3}	Ja	Ja			Ja		
11.03.	Ja	Ja			Ja		
17.04. ^{2,3}	Ja	Ja			Ja		
26.08.	Ja	Ja			Ja		
04.12. ¹	Ja	Ja			Ja		
Gesamt	5/5	5/5			5/5		-
Vergütungsausschuss							
11.03.	Ja	Ja	Ja				
17.04.	Ja	Ja	Ja				
04.12.	Ja	Ja	Ja				
Gesamt	3/3	3/3	3/3				-
Nominierungsausschuss							
Keine Sitzungen 2024							
Gesamt							-

¹ Virtuelle Sitzung (Telefon- oder Videokonferenz).

² Hybride Sitzung (physisch und via Telefon- oder Videokonferenz).

³ Jeweils gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Um die Tätigkeit und die Aufgabenwahrnehmung des Aufsichtsrats effizient zu gestalten, verfügte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 über drei ständige Ausschüsse mit verschiedenen Zuständigkeiten, denen nach der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jeweils drei Mitglieder angehörten: den Prüfungsausschuss, den Nominierungsausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können durch den Aufsichtsrat nach Bedarf eingerichtet werden. Die Ausschüsse bereiten im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeiten die Beratungen und Entscheidungen des Plenums vor. Daneben entscheiden sie abschließend im Rahmen verschiedener, in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats näher definierter Aufgaben – soweit der Aufsichtsrat diese dort auf den jeweiligen Ausschuss übertragen hat. Nähere Informationen über die Aufgaben und Zuständigkeiten der Ausschüsse des Aufsichtsrats befinden sich in der „Erklärung zur Unternehmensführung“ auf [Seite 153 ff.](#)

Prüfungsausschuss

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

Zu den Themen, mit denen sich der Prüfungsausschuss im Berichtszeitraum befasst hat, zählten unter anderem: die vom Vorstand definierten ESG-KPIs und wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeitsberichterstattung, die Empfehlung an das Aufsichtsratsplenum zur Genehmigung der Planung und des Budgets 2024 sowie zur Billigung beziehungsweise Feststellung des Konzern- und Jahresabschlusses 2023, die Qualität der Abschlussprüfung, der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2023, die Empfehlung für den Wahlvorschlag bezüglich des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers, die bestehende und perspektivische Finanzierungsstruktur auf Gesellschafts- und Projektebene, der Prüfungsplan und die Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers und die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Qualität der Abschlussprüfung, gegenwärtige und künftige Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers einschließlich deren Zulässigkeitsgrenzen sowie der Vorentwurf für die Unternehmensplanung und das Budget für das Geschäftsjahr 2025.

Intensiv setzte sich der Prüfungsausschuss zudem mit der Arbeit der internen Revision der Gesellschaft auseinander, darunter insbesondere mit dem Revisionsjahresbericht 2023/2024 und der personellen Ausstattung der internen Revision. Schließlich befasste sich der Prüfungsausschuss intensiv mit dem Risikomanagementsystem und der Risikoberichterstattung.

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

Nominierungsausschuss

Mitglieder des Nominierungsausschusses waren im Berichtsjahr Stefan Brendgen (Vorsitzender), Christiane Jansen und Stefan Mohr. Mangels Bedarf kam der Nominierungsausschuss im Berichtsjahr zu keiner Sitzung zusammen und fasste auch keine schriftlichen Beschlüsse.

Vergütungsausschuss

Mitglieder des Vergütungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2024 Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender), Stefan Brendgen und Dr. Jochen Scharpe. Der Vergütungsausschuss hielt insgesamt drei Sitzungen im Berichtsjahr ab. Der Ausschuss fasste im Berichtsjahr keinen Beschluss im schriftlichen Verfahren.

In seinen Sitzungen hat sich der Vergütungsausschuss insbesondere mit den Empfehlungen an den Gesamtaufichtsrat zur Festlegung der variablen Vorstandsvergütung 2023, den Empfehlungen an den Gesamtaufichtsrat bezüglich der erneuten Zielfestlegung für die variable Vorstandsvergütung, dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023, dem Status der Zielerreichung bezüglich der kurzfristigen variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2024 sowie der anstellungsvertraglich vorgesehenen Überprüfung der Vergütungshöhe von David Dreyfus befasst.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

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

Auch im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat neben und außerhalb seiner Sitzungen mehrfach mit dem Vorstand über strategische Themen ausgetauscht. Erneut im Fokus standen im vergangenen Jahr unter anderem die strategische Weiterentwicklung des bestehenden Geschäfts, die Positionierung und Strategie der Instone Group im Hinblick auf ihre Vertriebs- Akquise- und Finanzierungsaktivitäten, ferner ihre Weiterentwicklung in den Bereichen ESG und Digitalisierung sowie die Aktienkursentwicklung.

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

Geschäfte und Maßnahmen, die nach der Satzung oder Geschäftsordnung des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen – im vergangenen Geschäftsjahr insbesondere der Erwerb eines Grundstücks für eine Quartiersentwicklung in Düsseldorf-Grafental, der Abschluss einer Hochbaufinanzierung über bis zu 83 Mio. Euro für ein in der Realisierung befindliches Großprojekt sowie der Abschluss einer syndizierten revolving Kreditlinie über 100 Mio. Euro mit Erhöhungsoption –, hat der Vorstand dem

Aufsichtsrat jeweils zur Beschlussfassung vorgelegt und zuvor gemeinsam mit dem Aufsichtsrat umfassend erörtert.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

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

Dies betrifft neben den Empfehlungen zum DCGK etwa unter anderem die Vorstandsvergütung, insbesondere mit Blick auf die Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten im Zusammenhang mit der Festlegung der Ziele für die variablen Vergütungsbestandteile.

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2023 nach eingehender Beratung eine gemeinsame Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des DCGK gemäß den Vorgaben des § 161 Aktiengesetz abgegeben. Diese ist im vorliegenden Geschäftsbericht 2024 auf [Seite 152](#) abgedruckt und ebenfalls auf der Website der Gesellschaft [Instone Group](#) im Bereich Investor Relations unter Instone Group-Entsprechenserklärung zu finden.

Zudem berichten Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance der Instone Real Estate Group SE ausführlich in der Erklärung zur Unternehmensführung nach den §§ 289f, 315d HGB, die sich auf [Seite 152](#) dieses Geschäftsberichts befindet. Darüber hinaus kann die Erklärung zur Unternehmensführung ebenfalls auf der Website der Gesellschaft [Instone Group](#) im Bereich Investor Relations eingesehen werden.

Gemäß den Empfehlungen des DCGK informiert der Aufsichtsrat die Hauptversammlung auch über aufgetretene Interessenkonflikte bei Aufsichtsratsmitgliedern. Im Berichtszeitraum hat Stefan Mohr mit Blick auf einen zu einem Sachverhalt nicht auszuschließenden Interessenkonflikt freiwillig und höchst vorsorglich nicht an den diesbezüglichen Beratungen des Aufsichtsrats teilgenommen. Darüber hinaus wurden dem Aufsichtsrat im gesamten Berichtszeitraum keine Interessenkonflikte bekannt gemacht oder von ihm festgestellt.

Unser Unternehmen

**Zusammengefasster
Lagebericht**

Konzernabschluss

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

► **Bericht des Aufsichtsrats**

Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats im Zusammenhang mit Aus- und Fortbildungsmaßnahmen zu aufsichtsratspezifischen Themen, etwa durch Übermittlung von fortbildungsrelevanten Informationen und die Übernahme der im Rahmen solcher Veranstaltungen anfallenden erforderlichen Kosten.

Personelle Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2024 hat es weder im Vorstand noch im Aufsichtsrat personelle Veränderungen gegeben.

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 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 26. August 2024 eingehend mit dem Abschlussprüfer besprochen und entsprechend festgelegt.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 am 4. März 2025 zur Verfügung gestellt.

Der Bericht wurde in der Sitzung des Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Plenums am 10. März 2025 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 sowie über die für die Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung relevanten Aspekte. Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers befürchten lassen, lagen nicht vor.

Der Abschlussprüfer hat dem Jahres- und Konzernabschluss 2024 und dem zusammengefassten Lagebericht am 10. März 2025 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Nach eingehender eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2024 durch den Prüfungsausschuss hat dieser dem Plenum deren Billigung empfohlen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung waren keine Einwendungen vom Aufsichtsrat zu erheben. Entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss daraufhin gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Den Vorschlag des Vorstands an die ordentliche Hauptversammlung 2025 zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft und abgewogen und sich ihm angeschlossen.

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

Essen, den 10. März 2025

Für den Aufsichtsrat



Stefan Brendgen

Aufsichtsratsvorsitzender

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Vergütungsbericht GRI 2-19, 2-20, 2-21

Dieser Vergütungsbericht erläutert entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der am 27. Juni 2022 im Bundesanzeiger veröffentlichten Fassung die Vergütungssysteme und die Vergütung für Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE. Dabei berücksichtigt er zudem die Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nummer 17 (DRS) und des HGB.

I. Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der Instone Real Estate Group SE

Das aktuelle Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der Instone Real Estate Group SE wurde vom Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 verabschiedet und am 9. Juni 2021 der Hauptversammlung der Gesellschaft vorgelegt, die das unter dieser Ziffer I. beschriebene, ab dem 1. Juli 2021 gültige Vergütungssystem mit 98,27 % Ja-Stimmen gebilligt hat. Das vollständige Vergütungssystem ist unter [7 Vergütung des Vorstands](#) abrufbar.

Das Vergütungssystem ist auf eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Vergütungssystems wie auch der individuellen Vergütung der Vorstandsmitglieder sind für die Instone Real Estate Group SE maßgeblicher Bestandteil einer guten Corporate Governance.

Das Vergütungssystem gilt für einen Zeitraum von längstens vier Jahren für alle neu abzuschließenden Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern und für Vertragsverlängerungen und -anpassungen ab dem 1. Juli 2021. Dementsprechend wurden die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vergütungssystems bestehenden Anstellungsverträge von Mitgliedern des Vorstands mit Wirkung zum 1. Juli 2021 in Übereinstimmung mit den Vorgaben und Regelungen des neuen Vergütungssystems neu gefasst. Vor dem 1. Juli 2021 begründete Vergütungsansprüche, einschließlich solcher aus variabler Vergütung, richten sich daher weiterhin nach den diesen jeweils zugrunde liegenden seinerzeitigen vertraglichen Regelungen.

Die wesentlichen Komponenten des Vergütungssystems sind die folgenden:

Unser Unternehmen

TABELLE 116

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Vergütungsbestandteil	Komponente	Gewichtung/Beschreibung
Erfolgsunabhängige Bezüge (circa 40 % der Zielvergütung)	Grundvergütung	Jährlich zahlbar in zwölf gleichen Teilbeträgen am Ende jedes Monats
	Nebenleistungen	Umfassen bspw. Nutzung eines Dienstwagens, Prämien für eine Unfallversicherung und Erstattung von sonstigen Aufwendungen für die Vorstandstätigkeit
Erfolgsabhängige kurzfristige Bezüge – Short Term Incentive (STI) (circa 25 % der Zielvergütung)	Finanzielles Ziel: EAT (bereinigt)	37,5 % des STI-Bonus-Basisbetrags, gemessen am wirtschaftlichen Erfolg im zugrunde liegenden Geschäftsjahr
	Finanzielles Ziel: Vermarktungsvolumen	37,5 % des STI-Bonus-Basisbetrags, gemessen an der Leistung im zugrunde liegenden Geschäftsjahr
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele (Anzahl: zwei bis vier)	25 % des STI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand der Zielerreichung im zugrunde liegenden Geschäftsjahr
Auszahlung		Jeweils nach Zielfeststellung durch den Aufsichtsrat im Folgemonat des testierten Jahresabschlusses
	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
Erfolgsabhängige langfristige Bezüge – Long Term Incentive (LTI) (circa 35 % der Zielvergütung)	Finanzielles Ziel: relativer TSR (Instone Group-Aktienkursentwicklung inkl. Ausschüttungen)	20 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand des Vergleichs des Total Shareholder Return der Instone Group (Instone Group-Aktienkursentwicklung inkl. Ausschüttungen) während der dreijährigen Performance-Periode mit der 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
	Nicht finanzielles ESG-Ziel	30 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand der Zielerreichung während der dreijährigen Performance-Periode
Caps/Maximalvergütung	Auszahlung	Nach Ablauf von insgesamt drei Jahren in Euro im auf die Feststellung des Jahresabschlusses folgenden Monat, für jede Tranche auf Basis der Entwicklung des Instone Group-Aktienkurses während der dreijährigen Performance-Periode, inkl. Ausschüttungen (Total-Shareholder-Return-Ansatz)
	STI-Cap	200 % des STI-Bonus-Basisbetrags
	Maximaler LTI-Auszahlungsfaktor	300 % der LTI-Zielerreichung
	LTI-Kappungsgrenze	300 % des LTI-Bonus-Basisbetrags
	Maximalvergütung	3,1 Mio. Euro für Vorstandsvorsitzenden (CEO), jeweils 2,35 Mio. Euro für weitere Mitglieder des Vorstands
Aktienhalterverpflichtung/ Share Ownership Guideline	Mindesthalteposition der Vorstandsmitglieder in Instone Group-Aktien	Verpflichtung, Instone Group-Aktien im Gegenwert eines erfolgsunabhängigen Grundgehalts (brutto) während der gesamten Laufzeit des Vertrags zu halten. Der Gegenwert bemisst sich dabei nach dem Kaufpreis der Aktien. Soweit die Aktienhalterverpflichtung zu Beginn der Vertragslaufzeit nicht erfüllt ist, muss sie während der Laufzeit des Vertrags durch entsprechende Zukäufe erreicht werden.
Malus-/Clawback-Regelungen		Einbehalt und/oder Rückforderung variabler Vergütungsbestandteile bei Verstoß gegen gesetzliche oder dienstvertragliche Pflichten oder unternehmensinterne Verhaltensrichtlinien

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

A. Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft

Maßgeblich für die Festlegung der Vergütung sind Größe und Komplexität der Instone Group, ihre wirtschaftliche und finanzielle Lage, ihr Erfolg und ihre Zukunftsaussichten. Weitere wesentliche Kriterien für die Festsetzung der Vergütung sind die jeweiligen Aufgaben und die persönliche Leistung der einzelnen Vorstandsmitglieder. Das Vergütungssystem legt dabei eine im nationalen und internationalen Vergleich wettbewerbsfähige Vergütung fest, durch die ein Mehrwert für Kunden, Mitarbeitende, Aktionärinnen und Aktionäre sowie sonstige Stakeholder geschaffen wird, indem insbesondere auf den langfristigen und nachhaltigen Unternehmenserfolg bezogene Leistungskriterien definiert und mit herausfordernden Zielsetzungen verknüpft werden. Die vom Aufsichtsrat für die variable Vergütung festgelegten maßgeblichen Zielsetzungen stehen dabei im Einklang mit der Unternehmensstrategie und gewährleisten über eine Verknüpfung mit der Unternehmensplanung einen Gleichlauf der Vergütung des Vorstands und der langfristigen Unternehmensentwicklung.

B. Verfahren zur Fest- und Umsetzung der Vorstandsvergütung sowie Überprüfung des Vergütungssystems

Die Zuständigkeit für die Erstellung des Vergütungssystems, die Festsetzung der konkreten Gesamtbezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder und die regelmäßige Überprüfung des Vergütungssystems liegt beim Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE. Der Aufsichtsrat hat einen Vergütungsausschuss eingerichtet, dem insbesondere die Beratung der Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und die Vorbereitung diesbezüglicher Beschlüsse sowie die Vorbereitung der Festlegung der Ziele für die variablen Vergütungsbestandteile und deren Bemessung durch den Aufsichtsrat obliegt. Der Aufsichtsrat überprüft das Vergütungssystem auf Basis der Vorbereitungen und Empfehlungen des Vergütungsausschusses in regelmäßigen Abständen. Stellt der Aufsichtsrat Handlungsbedarf fest, beschließt er die für erforderlich gehaltenen Änderungen und legt das Vergütungssystem bei gegebener Wesentlichkeit der Hauptversammlung erneut zur Billigung vor.

Der Aufsichtsrat kann zur Erfüllung seiner Aufgaben externe Berater hinzuziehen, auf deren Unabhängigkeit vom Vorstand und von der Instone Real Estate Group SE zu achten ist, und hat dies auch für die Erstellung des aktuellen Vergütungssystems getan. Zum Umgang mit potenziellen Interessenkonflikten im Aufsichtsrat enthält die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats entsprechende Regelungen, die unter anderem eine

Offenlegung von potenziellen Interessenkonflikten gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie ein Teilnahme- und Abstimmungsverbot bei festgestellten Interessenkonflikten vorsehen und auch auf Vergütungsangelegenheiten Anwendung finden.

Die Hauptversammlung beschließt über das Vergütungssystem bei jeder wesentlichen Änderung des Vergütungssystems, mindestens jedoch alle vier Jahre. Hat die Hauptversammlung das Vergütungssystem nicht gebilligt, ist spätestens in der darauffolgenden ordentlichen Hauptversammlung ein überprüftes Vergütungssystem zur Billigung vorzulegen.

C. Festlegung und Angemessenheit der Vergütung

Der Aufsichtsrat hat im Einklang mit dem Vergütungssystem jeweils die Höhe der Ziel-Gesamtvergütung und entsprechende Vergütungsobergrenzen (Caps) für jedes Vorstandsmitglied festgelegt. Die Vergütung steht dabei in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage der Instone Group, übersteigt die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe und ist auf eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Instone Group ausgerichtet. Die Angemessenheit der Vergütung wird vom Aufsichtsrat regelmäßig überprüft. Zu diesem Zweck werden sowohl externe als auch interne Vergleichsanalysen durchgeführt.

Berücksichtigung der Vergütungs- und Beschäftigungsbedingungen der Arbeitnehmenden sowie Peer-Group-Vergleich

Die interne Analyse wurde im Rahmen der Erstellung des aktuellen Vergütungssystems in Form eines Vertikalvergleichs der Vergütungs- und Beschäftigungsbedingungen der Mitarbeitenden durchgeführt. Dabei wurden die Vergütungshöhen der Vorstandsmitglieder ins Verhältnis zu den Vergütungshöhen des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt gesetzt. Die Abgrenzung dieser beiden Gruppen von Mitarbeitenden wurde vom Aufsichtsrat vorgenommen. Dem oberen Führungskreis gehören die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften an, die Belegschaft insgesamt setzt sich aus den Vollzeitmitarbeitenden der Instone Group in Deutschland zusammen (inklusive des oberen Führungskreises). Bei der Festlegung des Vergütungssystems wurden und bei zukünftigen Anpassungen der Vergütungshöhe des Vorstands werden die Ergebnisse des Vertikalvergleichs berücksichtigt – auch in der zeitlichen Entwicklung.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

▸ 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 Peer Groups (Branchen- und Wachstums-Peer-Group) durchgeführt. Die Mitglieder der Branchen-Peer-Group wurden anhand von sechs Kriterien (Unternehmensgröße, Branche, das heißt direkte Wettbewerber oder Unternehmen anderer Branchen mit vergleichbaren Kennmerkmalen – insbesondere Immobilien/Real Estate, Land, Rechtsform, Kapitalmarktorientierung und relevanter Arbeitsmarkt) unter der Prämisse einer größtmöglichen Vergleichbarkeit mit der Instone Real Estate Group SE ausgewählt. Aufgrund des beträchtlichen Wachstums der Instone Group seit dem Börsengang wurde zudem eine zweite Wachstums-Peer-Group gebildet, die hinsichtlich Umsatzwachstumsraten, Unternehmensgröße und Region mit der Instone Real Estate Group SE vergleichbar ist.

D. Vergütungsbestandteile

Die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder besteht aus verschiedenen Bestandteilen. Der Struktur nach werden die Vergütungsbestandteile für alle Mitglieder des Vorstands in gleicher Weise geregelt, wobei es sich um Schätzwerte handelt, da insbesondere die Höhe der Nebenleistungen als Bestandteil der erfolgsunabhängigen Vergütung variieren kann:

	TABELLE 117
Zielvergütung jährlich	100 %
- davon erfolgsunabhängige Bezüge	circa 40 %
- davon erfolgsabhängige Bezüge - kurzfristig (STI)	circa 25 %
- davon erfolgsabhängige Bezüge - langfristig (LTI)	circa 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

erfolgsabhängig ausgestaltet, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf der langfristigen variablen Vergütung liegt.

So beträgt der STI-Bonus bei hundertprozentiger Zielerreichung circa 62,5 % und bei einer maximalen Zielerreichung circa 125 % der erfolgsunabhängigen Bezüge. Der LTI-Bonus beträgt aufgrund dessen noch stärkerer Gewichtung bei hundertprozentiger Zielerreichung circa 87,5 % und bei einer maximalen Zielerreichung circa 262,5 % der erfolgsunabhängigen Bezüge.

Mit dieser Vergütung sind grundsätzlich alle Tätigkeiten für die Gesellschaft sowie für die mit der Gesellschaft nach den §§ 15 ff. Aktiengesetz verbundenen Unternehmen abgegolten. [🔗 GRI 2-21](#)

Erfolgsunabhängige Bezüge

Die Vorstandsmitglieder der Instone Real Estate Group SE erhalten erfolgsunabhängige Bezüge in Form eines festen Jahresgrundgehalts (Grundvergütung) sowie Nebenleistungen. Das feste Jahresgrundgehalt wird in zwölf gleichen Teilbeträgen am Ende eines Monats gezahlt und zwar letztmals für den vollen Monat, in dem der Vorstandsdienstvertrag endet.

Daneben erhalten die Mitglieder des Vorstands erfolgsunabhängige Nebenleistungen. Diese umfassen beispielsweise die Nutzung eines Dienstwagens und die Zahlung von Prämien für eine Unfallversicherung mit Leistungen auf marktüblichem Niveau und werden bei der Maximalvergütung des Vorstands berücksichtigt.

Erfolgsabhängige Bezüge

Die erfolgsabhängigen Vergütungskomponenten bestehen aus einem variablen Vergütungselement mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive [STI]) und einem variablen Vergütungselement mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive [LTI]). Aufgrund der Ausgestaltung der Komponenten überwiegt der Anteil des LTI gegenüber dem Anteil des STI an der Zielvergütung.

Für den Fall, dass das Vorstandsmitglied nicht für das gesamte der Berechnung zugrunde liegende Geschäftsjahr vergütungsberechtigt ist, erfolgt eine entsprechende zeitanteilige Kürzung der variablen Vergütungsbestandteile.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Einjährige variable Vergütung – Short Term Incentive (STI)

Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft

- an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Leistung der Instone Group im zugrunde liegenden Geschäftsjahr (finanzielle Ziele) und
- an für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegte Strategie- und Nachhaltigkeitsziele an.

Variable Vergütung – STI

ABBILDUNG 020



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 mit je 37,5 % gewichtet werden. Sowohl das EAT (bereinigt) als auch das Vermarktungsvolumen sind wesentliche operative Finanz- und Steuerungskennzahlen und Leistungsindikatoren der Instone Group sowie Bestandteil der Unternehmensprognose. Beide finanziellen Ziele sind daher maßgeblich für die Unternehmensstrategie des Vorstands und die langfristige Entwicklung der Instone Group. Die Bemessung der kurzfristigen variablen Vergütung anhand dieser wesentlichen operativen Finanz- und Steuerungskennzahlen und Leistungsindikatoren erscheint aus Sicht des Aufsichtsrats sachgerecht, um auf diese Weise eine Incentivierung des Vorstands zur Umsetzung der Unternehmensstrategie zu gewährleisten. Die ergebnisbasierte Kennzahl EAT (bereinigt) ist zudem Maßstab der Dividendenpolitik. Die immobilienwirtschaftliche Kennzahl des Vermarktungsvolumens umfasst sämtliche vertriebsbezogenen Transaktionen wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Kunden sowie Mieteinnahmen. Beide finanziellen Ziele werden aus der vom Vorstand aufgestellten und vom Aufsichtsrat

genehmigten Unternehmensplanung und der Prognose abgeleitet und für den Vorstand einheitlich für jedes Bonusjahr neu festgelegt. Die Ermittlung des EAT (bereinigt) und des Vermarktungsvolumens erfolgt anhand der bereinigten Ertragslage, die der Finanzberichterstattung der Instone Real Estate Group SE zugrunde liegt und im Lagebericht auf Seite 104 ff. näher erläutert ist.

Die Verknüpfung der einjährigen variablen Vergütung mit diesen zentralen Finanz- und Steuerungskennzahlen der Instone Group dient der Gewährleistung eines profitablen und nachhaltigen Wachstums. Zudem werden durch die Auswahl dieser Ziele Anreize für den Vorstand gesetzt, im Einklang mit der Unternehmensstrategie und der vom Aufsichtsrat genehmigten Planung zu handeln beziehungsweise die an den Kapitalmarkt kommunizierte Prognose im besten Fall zu übertreffen.

Die für das jeweilige Bonusjahr maßgeblichen **Strategie- und Nachhaltigkeitsziele** werden vom Aufsichtsrat für jedes Bonusjahr und für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegt. Der Aufsichtsrat legt dabei in der Regel zwei bis vier Ziele für jedes Vorstandsmitglied fest, die der Umsetzung der Unternehmensstrategie und langfristigen Unternehmensentwicklung dienen. Die Strategie- und Nachhaltigkeitsziele fließen mit 25 % in den STI-Bonus ein. Dadurch hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, zentrale, nicht zwingende finanzielle Ziele im Unternehmensinteresse für den Vorstand zu definieren und mit der persönlichen Leistung der Vorstandsmitglieder zu verknüpfen. Zu diesen Zielen können beispielsweise neben Umweltbelangen wie der CO₂-Reduktion auch die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, der Wert an Investorenverkäufen oder die Optimierung der Unternehmensfinanzierung sowie die Förderung und Entwicklung der neuen Produktlinie nyoo (leistbares Wohnen) oder die Schaffung geförderter Wohnungen gehören. Für eine hinreichende Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Zielerreichung achtet der Aufsichtsrat darauf, jeweils Ziele festzulegen beziehungsweise für die Ziele Kriterien festzulegen, deren Erreichung durch idealerweise quantitative Methoden feststellbar und messbar ist. Der Aufsichtsrat kann dabei die jährlich festgelegten Strategie- und Nachhaltigkeitsziele unterschiedlich gewichten, wobei jedes Einzelziel innerhalb der Strategie- und Nachhaltigkeitsziele mit einem Minimum von 25 % gewichtet werden muss.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

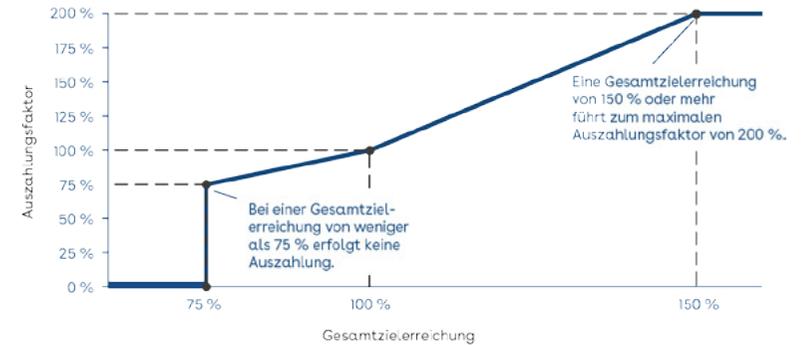
Für jedes Vorstandsmitglied wird ein STI-Bonus-Basisbetrag in Euro im jeweiligen Anstellungsvertrag vereinbart. Der Auszahlungsbetrag dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele, für die der Aufsichtsrat für jede Performance-Periode zu erreichende Ziel- beziehungsweise Schwellenwerte festlegt, sodann wie folgt:

- Nach Ablauf des jeweiligen Bonusjahres (Performance-Periode) stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung für jedes Einzelziel fest und überführt die Zielerreichung unter Berücksichtigung der Gewichtung des jeweiligen Einzelziels in eine Gesamtzielerreichung. Dabei ist die maximale Zielerreichung bei jedem einzelnen STI-Ziel auf 175 % gedeckelt.
- Die Gesamtzielerreichung wird gemäß einer Bonuskurve,  Abbildung 021, einem STI-Auszahlungsfaktor zugeordnet. Soweit die Gesamtzielerreichung 75 % unterschreitet (**Zieluntergrenze**), entsteht kein Anspruch auf eine Auszahlung des STI-Bonus. Aufgrund der ambitionierten Zielfestlegung werden überdurchschnittliche Leistungen der Vorstandsmitglieder überproportional honoriert: Beträgt die Gesamtzielerreichung 150 % oder mehr (**Zielobergrenze**), beträgt der STI-Auszahlungsfaktor 200 %. Der STI-Auszahlungsfaktor für eine zwischen 100 % und 150 % liegende Gesamtzielerreichung wird entsprechend dieser Proportionalität berechnet. Bei einer Gesamtzielerreichung zwischen 75 % und 100 % entspricht der STI-Auszahlungsfaktor linear der Gesamtzielerreichung.
- Der STI-Auszahlungsfaktor wird mit dem vereinbarten STI-Bonus-Basisbetrag multipliziert und ergibt so den Auszahlungsbetrag des STI-Bonus in Euro für die Performance-Periode. Der Auszahlungsbetrag kann dabei maximal 200 % des STI-Bonus-Basisbetrags betragen (**Cap**). Die Auszahlung erfolgt im Folgemonat nach Feststellung des testierten Jahresabschlusses der Gesellschaft.

Nachstehend ist exemplarisch die Gesamtzielerreichung beim STI und der sich daraus ergebende STI-Auszahlungsfaktor abgebildet:

Bonuskurve - Gesamtzielerreichung

ABBILDUNG 021

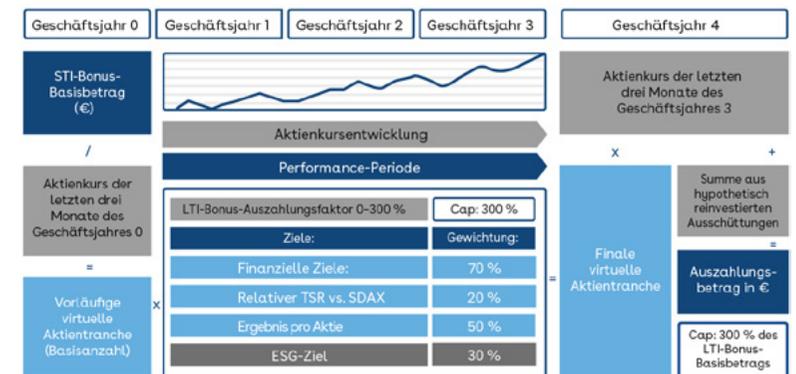


Mehrjährige variable Vergütung – Long Term Incentive (LTI)

Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus auf Grundlage eines aktienbasierten virtuellen Performance-Share-Plans zugesagt. Durch die Kopplung an den Aktienkurs der Instone Group-Aktie werden Anreize für den Vorstand gesetzt, die langfristige und nachhaltige Entwicklung der Instone Group zu fördern. Zudem wird der Interessengleichlauf zwischen Aktionärinnen und Aktionären sowie Vorstand gestärkt.

Variable Vergütung – LTI

ABBILDUNG 022



Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Die Höhe eines etwaigen LTI-Bonus hängt ab:

- von der Höhe des LTI-Bonus-Basisbetrags und dem zugrunde zu legenden durchschnittlichen Aktienkurs zum Zeitpunkt der Zuteilung der virtuellen Aktientranche im Geschäftsjahr 0, also dem Geschäftsjahr vor Beginn der dreijährigen Performance-Periode,
- vom Erreichen finanzieller Ziele und eines nicht finanziellen 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 ([TSR] 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 zur 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 Aktionärinnen und 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 104 ff.](#) näher erläutert ist.

Durch den **relativen TSR** wird für den Vorstand ein Anreiz gesetzt, eine überdurchschnittliche Leistung im Vergleich zu anderen börsennotierten Unternehmen zu erbringen. Die Entwicklung des Aktienkurses spiegelt zudem den Wertzuwachs des Unternehmens aus Aktionärsicht wider.

Der Aufsichtsrat erachtet den SDAX, der aus Unternehmen einer vergleichbaren Größe besteht und in dem die Instone Group-Aktie bis zum Ende des letzten Geschäftsjahres notiert war, als eine angemessene Vergleichsgröße. Da die Instone Group-Aktie jedoch aktuell nicht mehr im SDAX notiert ist oder für den Fall, dass der SDAX erheblich geändert wird oder sonstige Entwicklungen auftreten, die einen Bezug zum SDAX nicht mehr angemessen erscheinen lassen, kann der Aufsichtsrat nach Maßgabe des Vergütungssystems auch einen anderen geeigneten Aktienindex als Bezugsgröße wählen.

Der Aufsichtsrat legt zudem ein nicht finanzielles **ESG-Ziel** (ESG = Environmental, Social and Governance) fest, auf das 30 % des LTI-Bonus-Basisbetrags entfallen. Durch das ESG-Ziel, das für jede jährlich gewährte LTI-Tranche für alle Vorstandsmitglieder einheitlich festgelegt wird, soll in Übereinstimmung mit der ESG-Strategie der Gesellschaft die nachhaltige Entwicklung der Instone Group gefördert werden. Dabei wird der Aufsichtsrat ein Ziel festlegen, das den Interessen der Stakeholder des Unternehmens entspricht und auf eine langfristige, dreijährige Zielerfüllung ausgerichtet ist. Die Bemessung der Zielerreichung wird idealerweise quantifizierbar ausgestaltet.

Für jedes Vorstandsmitglied ist ein LTI-Bonus-Basisbetrag in Euro im jeweiligen Anstellungsvertrag vereinbart. Er wird durch den durchschnittlichen volumengewichteten Instone Group-Aktienkurs der letzten drei Monate des Geschäftsjahres vor Beginn der Performance-Periode dividiert, um so eine dem jeweiligen Vorstandsmitglied zugeteilte vorläufige Tranche an virtuellen Aktien zu bestimmen (**Basisanzahl**). Der Auszahlungsbetrag dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele, für die der Aufsichtsrat für jede Performance-Periode zu erreichende Ziel- beziehungsweise Schwellenwerte festlegt, und der Aktienkursperformance der Instone Group-Aktie wie folgt:

- Nach Ablauf der dreijährigen Performance-Periode stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung für jedes Einzelziel fest.
- Die Zielerreichung bei jedem Einzelziel wird gemäß einer Bonuskurve, [Abbildung 024](#), einem LTI-Auszahlungsfaktor zugeordnet. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Gewichtung des Einzelziels wird aus den so ermittelten einzelnen LTI-Auszahlungsfaktoren ein Gesamtauszahlungsfaktor gebildet. Aufgrund der ambitionierten Zielfestlegung werden überdurchschnittliche Leistungen der Vorstandsmitglieder überproportional honoriert: Beträgt die Zielerreichung 150 % oder mehr bei einem Einzelziel (**Zielobergrenze**), beträgt der jeweilige LTI-Auszahlungsfaktor für dieses Einzelziel 300 %.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

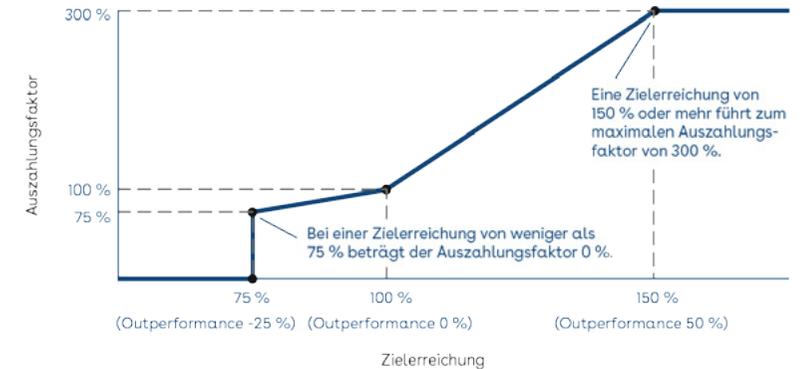
Der LTI-Auszahlungsfaktor für eine zwischen 100 % und 150 % liegende Zielerreichung wird entsprechend dieser Proportionalität berechnet. Beträgt die Zielerreichung bei einem Einzelziel 100 % oder weniger, entspricht (vorbehaltlich und bis zu einer vom Aufsichtsrat festgelegten **Zieluntergrenze**) der LTI-Auszahlungsfaktor der jeweiligen Zielerreichung.

- Zur Bestimmung des relativen TSR wird der Endkurs der Instone Group-Aktie zu dem Anfangskurs ins Verhältnis gesetzt. Zu Glättungszwecken wird zur Ermittlung des Anfangs- und Endkurses jeweils auf den volumengewichteten Durchschnitt der Schlusskurse der Instone Group-Aktie im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) der Frankfurter Wertpapierbörse der vorangegangenen drei Monate abgestellt. Beim Endkurs werden darüber hinaus Ausschüttungen, einschließlich Dividendenzahlungen, unter Annahme der Reinvestition in Instone Group-Aktien während der Performance-Periode berücksichtigt. Für die Berechnung der Entwicklung des SDAX (als Performance-Index) ist der Anfangswert das arithmetische Mittel der Schlussstände im SDAX der letzten drei Monate vor Beginn der jeweiligen Performance-Periode und der Endwert das arithmetische Mittel der Schlussstände des SDAX der letzten drei Monate der jeweiligen dreijährigen Performance-Periode. Die Zielerreichung für den relativen TSR und den anteiligen LTI-Auszahlungsfaktor beträgt 100 %, wenn am Ende der Performance-Periode die Entwicklung des Aktienkurses (inklusive Ausschüttungen, einschließlich Dividendenzahlungen, unter Annahme der Reinvestition in Instone Group-Aktien während der Performance-Periode) der Entwicklung des SDAX entspricht. Sofern die Zielerreichung beim relativen TSR weniger als 75 % beträgt, gilt dieses Ziel als verfehlt und es fällt aus, [≡ Abbildung 023](#).
- 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 und unter Annahme der Reinvestition in Instone Group-Aktien während der Performance-Periode multipliziert (Total-Shareholder-Return-Ansatz), um den Vorstand damit einer echten Aktionärin beziehungsweise 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, [≡ Abbildung 023](#), sowie für die Ermittlung der weiteren LTI-Auszahlungsfaktoren (EPS-Ziel und ESG-Ziel), [≡ Abbildung 024](#), dargestellt:

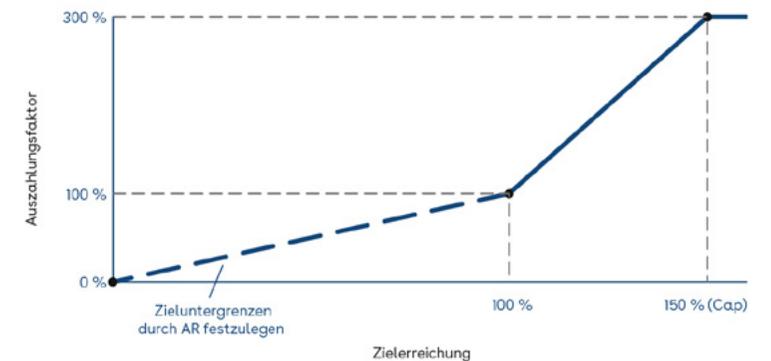
Bonuskurve - relativer TSR

ABBILDUNG 023



Bonuskurve - LTI-Auszahlungsfaktoren

ABBILDUNG 024



Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Bei einer außergewöhnlichen Entwicklung des Aktienkurses ist der Aufsichtsrat berechtigt, einen angemessenen längeren Zeitraum vor Ablauf des jeweiligen Bonusjahres für die Bestimmung des durchschnittlichen Schlusskurses zu berücksichtigen. Führen Kapitalmaßnahmen zu einer Verringerung oder Erhöhung der Anzahl an Instone Group-Aktien (zum Beispiel Aktiensplits oder Zusammenlegung von Aktien), wird dieser Effekt bei der Ermittlung der Zielerreichung durch geeignete Rechnungen berücksichtigt und in seiner Wirkung neutralisiert.

Der Auszahlungsbetrag des LTI-Bonus ist insgesamt auf den Betrag gedeckelt (Cap), der 300 % des LTI-Bonus-Basisbetrags entspricht (LTI-Kappungsgrenze).

Aktienhalterpflichtungen/Share Ownership Guideline

Zur Stärkung der langfristigen Entwicklung und Förderung des Investments des Vorstands in die Instone Real Estate Group SE sind die Mitglieder des Vorstands durch eine Share Ownership Guideline verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase – beginnend mit der Bestellung zum Vorstand – Aktien der Instone Real Estate Group SE in Höhe eines erfolgsunabhängigen Bruttojahresgehalts zu erwerben und über die gesamte Laufzeit ihres Vorstandsanstellungsvertrags zu halten. Der Gegenwert bemisst sich dabei nach dem Kaufpreis der Aktien. Dabei erfolgt eine Anrechnung bereits gehaltener Aktien eines Vorstandsmitglieds.

Soweit das jeweilige Vorstandsmitglied Aktien in Höhe eines erfolgsunabhängigen Bruttojahresgehalts erworben hat, darf dieser Schwellenwert für einen Zeitraum von maximal sechs Monaten um bis zu 50 % unterschritten werden.

In diesem Fall ist das Vorstandsmitglied verpflichtet, innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten den gehaltenen Aktienbestand wieder betragsmäßig bis zur Höhe eines erfolgsunabhängigen Bruttojahresgehalts aufzufüllen.

E. Festlegung einer Maximalvergütung und vorübergehende Abweichungen vom Vergütungssystem

Maximalvergütung

Der Aufsichtsrat hat nach § 87a Absatz 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 Peer-Group-Analyse sowie die stark erfolgs- und wachstumsorientierte Ausgestaltung des Vorstandsvergütungssystems und sollen im Interesse des Unternehmens eine marktgerechte und unternehmensspezifische Weiterentwicklung der Vorstandsvergütung ermöglichen.

Vorübergehende Abweichungen vom Vergütungssystem

Eine Abweichung vom Vergütungssystem ist für den Aufsichtsrat ausnahmsweise dann in Übereinstimmung mit der gesetzlichen Regelung des § 87a Absatz 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 Aktionärinnen und 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

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

G. Vergütungsbezogene Rechtsgeschäfte

Laufzeiten und Voraussetzungen der Beendigung vergütungsbezogener Rechtsgeschäfte

Die Laufzeit der Vorstandsanstellungsverträge verläuft parallel mit der vom Aufsichtsrat beschlossenen Bestelldauer des jeweiligen Vorstandsmitglieds. Jeder Anstellungsvertrag hat eine feste Laufzeit und enthält daher kein ordentliches Kündigungsrecht. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Entlassungsentschädigungen

Sofern der Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Laufzeit des LTI-Bonus durch die Gesellschaft aus wichtigem Grund außerordentlich wirksam gekündigt wird (sogenannter „Bad-Leaver-Fall“), verfallen sämtliche Rechte aus dem LTI-Bonus, der einem Zeitraum vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit von drei Jahren zuzuordnen ist, ersatzlos.

Sofern der Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Laufzeit des LTI-Bonus endet und nicht zugleich die weiteren Voraussetzungen für einen „Bad-Leaver-Fall“ vorliegen (sogenannter „Good-Leaver-Fall“), besteht der Anspruch auf den LTI-Bonus aus bereits laufenden Performance-Perioden und gegebenenfalls anteilig für die anstehende Performance-Periode fort.

Mit den Mitgliedern des Vorstands wurden Sonderkündigungsrechte im Fall eines Kontrollwechsels (Change of Control) vereinbart. Ein Anspruch der Vorstandsmitglieder auf eine Abfindung besteht, wenn zusätzlich zum Kontrollwechsel eine grundlegende Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage vorliegt, das heißt, wenn dem kündigenden Vorstandsmitglied entweder seine Funktion entzogen wird, die Gesellschaft verschmolzen wird, das gesamte oder wesentliche Vermögen der Gesellschaft auf dritte Rechtsträger, die nicht zur Instone Group gehören, übertragen wird, ein Beherrschungs- und/oder ein Gewinnabführungsvertrag mit der Gesellschaft als abhängigem Unternehmen abgeschlossen wird, die Rechtsform der Gesellschaft geändert wird und das Vorstandsmitglied die durch das Aktiengesetz beziehungsweise die SE-VO gewährte Unabhängigkeit verliert oder wenn die Entscheidungsbefugnisse des kündigenden Vorstandsmitglieds ohne sachlichen Grund wesentlich beeinträchtigt werden. Im Rahmen des Anstellungsvertrags eines Vorstandsmitglieds qualifiziert der Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags mit der Gesellschaft als Verpflichteter unter bestimmten Voraussetzungen hingegen nicht als grundlegende

Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage. Daneben bestehen Sonderkündigungsrechte der Mitglieder des Vorstands im Fall einer Abberufung aufgrund eines Vertrauensentzugs der Hauptversammlung oder bei einer aus wichtigem Grund erfolgenden Amtsniederlegung.

Im Fall der Ausübung eines Sonderkündigungsrechts hat das kündigende Vorstandsmitglied Anspruch auf eine Abfindung in Höhe von 1,5 Bruttojahresvergütungen, wobei sich diese Abfindung im Fall einer 1,5 Jahre unterschreitenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrags zeitanteilig reduziert. Ein Abfindungsanspruch besteht nicht, wenn die Bestellung aufgrund einer Abberufung wegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 626 BGB oder wegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 84 Absatz 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

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

gutgeschriebenen Rentenbausteine nimmt mit fortschreitender Laufzeit der Pensionsvereinbarungen bei ansonsten unveränderten festen erfolgsunabhängigen Bezügen ab. [GRI 201-3](#)

II. Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024

Im nachfolgenden Teil des Vergütungsberichts wird detailliert die konkrete Anwendung des Vergütungssystems auf die Mitglieder des Vorstands über die mit ihnen jeweils abgeschlossenen Vorstandsanstellungsverträge sowie die Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 offengelegt.

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 ist durch die ordentliche Hauptversammlung der Instone Real Estate Group SE am 5. Juni 2024 mit mehr als 91 % der abgegebenen Stimmen gebilligt worden, sodass infolgedessen keine Veranlassung bestand, das Vergütungssystem, dessen Umsetzung oder die Art und Weise der Berichterstattung über die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat zu hinterfragen. In Übereinstimmung mit den aktienrechtlichen Vorgaben wird der Aufsichtsrat der ordentlichen Hauptversammlung 2025 das Vorstandsvergütungssystem erneut zur Beschlussfassung über die Billigung vorlegen.

Gesamtvergütung

Die für das Geschäftsjahr 2024 im Sinne des § 162 Absatz 1 Satz 1 AktG gewährte und geschuldete Gesamtvergütung für die gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands betrug insgesamt 3.013 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.190 Tsd. Euro). Gemäß der Gesetzesbegründung zu § 162 Absatz 1 AktG sind als gewährte und geschuldete Vergütung (Zuflüsse) die Beträge anzugeben, die im Berichtszeitraum fällig wurden und dem einzelnen Vorstandsmitglied bereits zugeflossen sind oder deren fällige Zahlung noch nicht erbracht ist. In der nachfolgenden Übersicht ist die Gesamtvergütung nach diesen Grundsätzen, aufgeschlüsselt nach Vergütungsbestandteilen und individualisiert für die gegenwärtigen Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024 sowie das Vorjahr, dargestellt.

Vergütung gem. § 162 Abs. 1 S. 1 AktG

TABELLE 118

In Tsd. Euro

	Kruno Crepulja		Dr. Foruhar Madjlessi ²		David Dreyfus ³		Andreas Gräf	
	CEO		CFO		CFO		COO	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Erfolgsunabhängige Bezüge	526	526	0	283	461	148	406	406
Einmalige Abfederungsprämie	0	0	0	0	0	300	0	0
Nebenleistungen ¹	30	30	0	4	10	3	15	15
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	491	0	264	0	138	0	378	0
Langfristige variable Vergütung (LTI)	121	195	101	163	0	0	72	117
Gesamt	1.168	751	365	450	609	451	871	538
Maximalvergütung	3.100	3.100	2.350	2.350	2.145	2.145	2.350	2.350

¹ Ohne Altersversorgungsaufwendungen. Diese werden nachstehend separat ausgewiesen.

² Mitglied des Vorstands bis zum 31. Juli 2023.

³ Mitglied des Vorstands seit dem 1. September 2023.

Die vom Aufsichtsrat festgelegte Maximalvergütung gemäß § 87a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 AktG für die Mitglieder des Vorstands wurde im Berichtsjahr damit nicht überschritten. Eine Rückforderung oder ein Einbehalt variabler Vergütung sowie Abweichungen vom Vergütungssystem erfolgten nicht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite. Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2024 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 2023 – Auszahlung 2024

Für die im Geschäftsjahr 2023 gewährte und geschuldete kurzfristige variable Vergütung, das heißt den für das Geschäftsjahr 2023 erdienten und im April 2024 ausbezahlten STI-Bonus, sind in der nachfolgenden [Tabelle 119](#) die vereinbarten Zielwerte und der Ist-Wert (jeweils, soweit diese quantifizierbar sind), die daraus abgeleitete Zielerreichung mitsamt

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Zielobergrenzen sowie der korrespondierende STI-Bonus in Euro für die STI-Ziele (i) bereinigtes EAT, (ii) Verkaufsvolumen und (iii) Strategie- und Nachhaltigkeitsziele dargestellt.

Die persönlichen Strategie- und Nachhaltigkeitsziele für das Geschäftsjahr 2023 beinhalteten als Teilziel zum einen ein einheitlich für alle Vorstandsmitglieder festgelegtes gemeinsames Kostensenkungsziel. Daneben enthielten diese für jedes Vorstandsmitglied ein zusätzliches individuelles Teilziel. Für Kruno Crepulja war dies ein näher bestimmtes

Ziel im Zusammenhang mit einer verfolgten strategischen Initiative, für Andreas Gräf ein näher bestimmtes Ziel zur Überprüfung und Neuausrichtung spezifischer Vertriebsstrategien, für Dr. Foruhar Madjlessi die Weiterentwicklung IKS-spezifischer Organisationsstrukturen sowie für David Dreyfus die erfolgreiche Implementierung dieser IKS-Strukturen. Die jeweilige Zielerreichung wurde im Wege einer Gesamtbetrachtung der beiden Teilziele bewertet, wobei beide Teilziel mit 50 % einer identischen Gewichtung unterlagen.

STI Geschäftsjahr 2023 - Auszahlung 2024

TABELLE 119

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2023 festgelegte Ziele	Angaben zur Zielerreichung						STI-Bonus	
					Zielobergrenze			Zielerreichung			Auszahlungs-faktor (in %)	In Tsd. Euro
					In %	In Tsd. Euro	Wert	In %	Wert	In %		
Kruno Crepulja	EAT (bereinigt)	37,5	45,0 Mio. Euro	100	78,8 Mio. Euro	175	48,2 Mio. Euro	107,1	114,2			
CEO	Verkaufsvolumen	37,5	150,0 Mio. Euro	100	262,5 Mio. Euro	175	211,4 Mio. Euro	140,9	181,8			
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziel	25,0	k. A.	100	k. A.	175	k. A.	130,0	160,0			
	Gesamt	100	325	100	650 Tsd. Euro	150		125,5	151,0		490,8	
Dr. Foruhar Madjlessi ¹	EAT (bereinigt)	37,5	45,0 Mio. Euro	100	78,8 Mio. Euro	175	48,2 Mio. Euro	107,1	114,2			
CFO	Verkaufsvolumen	37,5	150,0 Mio. Euro	100	262,5 Mio. Euro	175	211,4 Mio. Euro	140,9	181,8			
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0	k. A.	100	k. A.	175	k. A.	130,0	160,0			
	Gesamt	100	175	100	350 Tsd. Euro	150		125,5	151,0		264,3	
David Dreyfus ²	EAT (bereinigt)	37,5	45,0 Mio. Euro	100	78,8 Mio. Euro	175	48,2 Mio. Euro	107,1	114,2			
CFO	Verkaufsvolumen	37,5	150,0 Mio. Euro	100	262,5 Mio. Euro	175	211,4 Mio. Euro	140,9	181,8			
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0	k. A.	100	k. A.	175	k. A.	130,0	160,0			
	Gesamt	100	92	100	184 Tsd. Euro	150		125,5	151,0		138,9	
Andreas Gräf	EAT (bereinigt)	37,5	45,0 Mio. Euro	100	78,8 Mio. Euro	175	48,2 Mio. Euro	107,1	114,2			
COO	Verkaufsvolumen	37,5	150,0 Mio. Euro	100	262,5 Mio. Euro	175	211,4 Mio. Euro	140,9	181,8			
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0	k. A.	100	k. A.	175	k. A.	130,0	160,0			
	Gesamt	100	250	100	500 Tsd. Euro	150		125,5	151,0		377,5	

¹ Mitglied des Vorstands bis zum 31. Juli 2023. Dementsprechend reflektiert der abgebildete STI-Bonus-Basisbetrag dies zeitanteilig.

² Mitglied des Vorstands seit dem 1. September 2023. Dementsprechend reflektiert der abgebildete STI-Bonus-Basisbetrag dies zeitanteilig.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

▸ Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

STI 2024 - Auszahlung 2025

Für die Performance-Periode des Geschäftsjahres 2024 hat der Aufsichtsrat die Zielerreichung des STI am 10. März 2025 festgestellt und unter Berücksichtigung der Gewichtung der jeweiligen Einzelziele in eine Gesamtzielerreichung überführt.

In der Tabelle sind die Gewichtung, die vereinbarten Zielwerte und der Ist-Wert (jeweils, soweit diese quantifizierbar sind), die daraus abgeleitete Zielerreichung, die Zielobergrenzen und die Auszahlungsfaktoren (soweit anwendbar) dargestellt.

Die für das Geschäftsjahr 2024 festgelegten persönlichen Strategie- und Nachhaltigkeitsziele beinhalteten zum einen das einheitlich für alle Vorstandsmitglieder festgelegte Teilziel, nach näherer Maßgabe definierte geschäftsstrategische Initiativen umzusetzen beziehungsweise hierfür einen Marktzugang und -eintritt zu schaffen. Darüber hinaus enthielten sie für jedes Vorstandsmitglied – wie im Vorjahr auch – ein zusätzliches individuelles Teilziel. Für Kruno Crepulja bestand dies in der Entwicklung von Managementkonzepten für bestimmte ESG-Themen und der Verankerung ihrer Umsetzung in der Organisationsstruktur, für Andreas Gräf in der Steigerung der unternehmensweiten Diversitätsquote bei der (Nachwuchs-)Führungskräfteförderung im Rahmen der internen Förderprogramme sowie für David Dreyfus in der näher spezifizierten Erarbeitung und Umsetzung eines Konzepts zur Diversifikation und/oder Entlastung der Corporate-Finanzierung der Gesellschaft. Die jeweilige Zielerreichung wurde im Wege einer Gesamtbetrachtung der beiden Teilziele bewertet, wobei beide Teilziele mit 50 % einer identischen Gewichtung unterlagen.

STI Geschäftsjahr 2024 - Auszahlung 2025

TABELLE 120

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2024 festgelegte Ziele		Angaben zur Zielerreichung				STI-Bonus	
				Wert	In %	Zielobergrenze		Zielerreichung		Auszahlungsfaktor (in %)	In Tsd. Euro
						Wert	In %	Wert	In %		
Kruno Crepulja	EAT (bereinigt)	37,5		35,0 Mio. Euro	100	62,3 Mio. Euro	175	36,9 Mio. Euro	105,4	110,8	
CEO	Vermarktungsvolumen	37,5		300,0 Mio. Euro	100	525,0 Mio. Euro	175	330,2 Mio. Euro	110,1	120,2	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziel	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	112,5	125,0	
	Gesamt	100,0	325		100	650 Tsd. Euro	150		108,9	117,9	383,1
David Dreyfus	EAT (bereinigt)	37,5		35,0 Mio. Euro	100	62,3 Mio. Euro	175	36,9 Mio. Euro	105,4	110,8	
CFO	Vermarktungsvolumen	37,5		300,0 Mio. Euro	100	525,0 Mio. Euro	175	330,2 Mio. Euro	110,1	120,2	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	125,6	151,3	
	Gesamt	100,0	300		100	600 Tsd. Euro	150		112,2	124,4	373,3
Andreas Gräf	EAT (bereinigt)	37,5		35,0 Mio. Euro	100	62,3 Mio. Euro	175	36,9 Mio. Euro	105,4	110,8	
COO	Vermarktungsvolumen	37,5		300,0 Mio. Euro	100	525,0 Mio. Euro	175	330,2 Mio. Euro	110,1	120,2	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0		k. A.	100	k. A.	175	k. A.	115,0	130,0	
	Gesamt	100,0	250		100	500 Tsd. Euro	150		109,6	119,1	297,8

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Mehrfährige variable Vergütung – Long Term Incentive (LTI)

Zuteilung des LTI 2024 – Performance-Periode 2025–2027

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 wurde die in der nachstehenden Tabelle dargestellte vorläufige Tranche virtueller Aktien (Basisanzahl) den Mitgliedern des Vorstands auf Grundlage nachstehend dargestellter Parameter für die Performance-Periode vom 1. Januar 2025 bis einschließlich 31. Dezember 2027 (**LTI 2024 – Performance Periode 2025–2027**) zugeteilt.

Die Zielfestlegung für den LTI 2024 erfolgt entsprechend den bestehenden Vorgaben des Vergütungssystems. ≡ Seite 242 ff.

Die Feststellung und Bemessung der Zielerreichung und die Auszahlung des LTI 2024 – Performance-Periode 2025–2027 erfolgen nach Ablauf der Performance-Periode im Geschäftsjahr 2028.

Langfristige variable Vergütung (LTI)

TABELLE 121

In Tsd. Euro

	Kruno Crepulja	David Dreyfus	Andreas Gräf
	CEO	CFO	COO
Tranche	LTI 2024-2027	LTI 2024-2027	LTI 2024-2027
LTI-Bonus-Basisbetrag	455,0	402,5	350,0
Zuteilungskurs (In Euro)	8,77	8,77	8,77
Basisanzahl (In Stück)	51.897,6	45.909,5	39.921,3
LTI-Kappungsgrenze	1.365,0	1.207,5	1.050,0

Gewährte LTI-Tranchen

Die zum 31. Dezember 2024 gewährten LTI-Tranchen sind nach den jeweiligen aktuellen und ehemaligen Vorstandsmitgliedern aufgeschlüsselt in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die LTI-Tranchen haben eine Performance-Periode von drei Jahren und werden erst nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode mit den zu diesem Zeitpunkt ermittelten durchschnittlichen Schlusskursen der Instone Group-Aktie ausgezahlt.

Bei den mit dem Zusatz „(alt)“ bezeichneten LTI-Tranchen, die noch unter dem bis zum 30. Juni 2021 geltenden Vergütungssystem gewährt wurden, wird die gewährte Basisanzahl an virtuellen Aktien mit dem durchschnittlichen Schlusskurs der Instone Group-Aktie während der letzten 20 Börsentage der jeweiligen Laufzeit zusätzlich einer gegebenenfalls ausgeschütteten Dividende multipliziert. Der so ermittelte Auszahlungsbetrag ist pro virtuellem Anteil bei den LTI-Tranchen (alt) auf den Betrag gedeckelt, der 200 % des für das jeweilige Bonusjahr ermittelten Ausgangswerts entspricht. Für die Ermittlung des LTI-Ausgangswerts erfolgte zum Zeitpunkt der Gewährung der LTI-Tranchen ein Plan-Ist-Vergleich des bereinigten Ergebnisses vor Steuern des Bonusjahres sowie der beiden Vorjahre und einer Zuteilung der virtuellen Anteile zum durchschnittlichen Kurs während der letzten 20 Börsentage vor dem Ende des Bonusjahres. Während der Laufzeit der LTI-Tranchen (alt) werden keine Performance-Kriterien angewandt, sodass der finale Auszahlungsbetrag daher ausschließlich von der Aktienkursentwicklung der Instone Group-Aktie abhängt.

Bei den mit dem Zusatz (neu) bezeichneten LTI-Tranchen erfolgt die Auszahlung zu den unter ≡ i. D. dieses Vergütungsberichts beschriebenen Rahmenparametern.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

LTI-Tranchen

TABELLE 122

In Tsd. Euro

		Basisanzahl virt. Aktien (In Stück)	Kurs für Auszahlung (In Euro)	LTI-Bonus (In Tsd. Euro)	Auszahlung
Kruno Crepulja, CEO					
LTI 2021–2024 (alt)		8.654,8	9,85	85,2	Januar 2025
LTI 2021–2024 (neu)		8.132,9	8,77	82,4	in 2025
LTI 2022–2025 (neu)		57.587,7	k. A.	k. A.	in 2026
LTI 2023–2026 (neu)		91.733,9	k. A.	k. A.	in 2027
Dr. Foruhar Madjlessi, CFO¹					
LTI 2021–2024 (alt)		7.212,4	9,85	71,1	Januar 2025
LTI 2021–2024 (neu)		5.675,1	8,77	57,5	in 2025
LTI 2022–2025 (neu)		47.842,1	k. A.	k. A.	in 2026
LTI 2023–2026 (neu)		84.677,4	k. A.	k. A.	in 2027
David Dreyfus, CFO²					
LTI 2021–2024 (alt)		0,0	k. A.	k. A.	Januar 2025
LTI 2021–2024 (neu)		0,0	k. A.	k. A.	in 2025
LTI 2022–2025 (neu)		0,0	k. A.	k. A.	in 2026
LTI 2023–2026 (neu)		77.621,0	k. A.	k. A.	in 2027
Andreas Gräf, COO					
LTI 2021–2024 (alt)		5.192,9	9,85	51,2	Januar 2025
LTI 2021–2024 (neu)		6.256,0	8,77	63,4	in 2025
LTI 2022–2025 (neu)		44.298,3	k. A.	k. A.	in 2026
LTI 2023–2026 (neu)		70.564,5	k. A.	k. A.	in 2027

¹ Mitglied des Vorstands bis zum 31. Juli 2023.

² David Dreyfus ist seit dem 1. September 2023 Mitglied des Vorstands und nimmt erst an der LTI-Tranche 2023-2026 teil.

Pensionszusagen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die auf die einzelnen Mitglieder des Vorstands entfallenden Beiträge (Zuführungen) zur Altersvorsorge sowie die entsprechenden Barwerte in individualisierter Form nach IFRS und nach HGB.

Pensionszusagen

TABELLE 123

In Tsd. Euro

		2024	Zuführung	2023
Kruno Crepulja (CEO)	HGB	506,5	33,9	472,6
	IFRS	340,2	33,1	307,1
Andreas Gräf (COO)	HGB	460,6	25,4	435,2
	IFRS	327,8	27,6	300,2
	HGB	967,1	59,3	907,8
	IFRS	668,0	60,7	607,3

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 124

In Tsd. Euro

		2024	Zuführung	2023
Pensionszusagen ehemaliger Vorstandsmitglieder	HGB	1.496,4	4,9	1.491,5
	IFRS	1.119,4	36,3	1.083,1

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aktienhalterverpflichtungen/Share Ownership Guideline

Die mit sämtlichen Mitgliedern des Vorstands vereinbarte Aktienhalterverpflichtung wurde von den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2024 jeweils weiterhin erfüllt. Das Vorstandsmitglied David Dreyfus hat mit dem Aufbau der nach dem Vorstandsvergütungssystem vorgegebenen Aktienposition begonnen. In der nachstehenden Tabelle ist der der Gesellschaft gemeldete Aktienbesitz der Mitglieder des Vorstands zum 31. Dezember 2024 dargestellt:

Aktienbesitz		
	Anzahl Aktien	Beteiligung am Grundkapital in %
Kruno Crepulja (CEO)	105.775	0,225
David Dreyfus (CFO)	20.406	0,043
Andreas Gräf (COO)	50.319	0,107

TABELLE 125

Vergütungsentscheidungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat im Dezember 2024 beschlossen, das Gehaltspaket von David Dreyfus zum 1. Juli 2024 auf das seinerzeitige Vergütungsniveau des ehemaligen CFO Dr. Foruhar Madjlessi anzuheben. Diese Entscheidung erfolgte auf Basis der anstellungsvertraglichen Pflicht des Aufsichtsrats, die aktuelle Vergütungshöhe zu überprüfen sowie einer entsprechenden Empfehlung des Vergütungsausschusses, die dieser nach eingehender Befassung mit der Leistung von David Dreyfus ausgesprochen hatte.

III. Vergütung des Aufsichtsrats

Vergütungssystem

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 14 der Satzung der Instone Real Estate Group SE festgelegt und als reine Festvergütung ausgestaltet.

Die Hauptversammlung der Instone Real Estate Group AG hat am 9. Juni 2021 dem Vorschlag zur Billigung des Systems über die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats, verbunden mit einer Beschlussfassung über eine entsprechende Änderung der Satzung der Instone Real Estate Group SE, mit einer Mehrheit von 99,05 % der abgegebenen Stimmen zugestimmt.

Nach dem durch die Hauptversammlung beschlossenen Vergütungssystem erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine fixe Jahresvergütung in Höhe von 75,0 Tsd. Euro. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache Vergütung. Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 15,0 Tsd. Euro, Mitglieder des Vergütungs- und des Nominierungsausschusses erhalten für ihre Tätigkeit in diesen Ausschüssen jeweils zusätzlich 7,5 Tsd. Euro pro Geschäftsjahr. Der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält die doppelte Vergütung. Darüber hinaus werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats angemessene Auslagen von der Gesellschaft erstattet. Außerdem hat die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats in eine D&O-Gruppenversicherung für Organe einbezogen, wobei ein Selbstbehalt der Aufsichtsratsmitglieder nicht vereinbart ist. Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder oder ein Sitzungsgeld wird nicht gezahlt.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Aufsichtsratsvergütungen

TABELLE 126

In Tsd. Euro	Vergütung für Geschäftsjahr 2024 (Erdient)			Vergütung für Geschäftsjahr 2023 (Zufluss)		
	Vergütung Tätigkeit	Vergütung Tätigkeit	Vergütung Summe	Vergütung Tätigkeit	Vergütung Tätigkeit	Vergütung Summe
	Gesamtgremium	Ausschüsse		Gesamtgremium	Ausschüsse	
Stefan Brendgen	150,0	37,5	187,5	135,0	30,7	165,7
Dr. Jochen Scharpe	112,5	37,5	150,0	101,3	33,8	135,0
Dietmar P. Binkowska	75,0	15,0	90,0	67,5	13,5	81,0
Thomas Hegel ¹	0,0	0,0	0,0	33,9	13,6	47,5
Christiane Jansen	75,0	7,5	82,5	67,5	6,8	74,3
Stefan Mohr	75,0	22,5	97,5	0,0	0,0	0,0
Sabine Georgi	75,0	0,0	75,0	33,7	0,0	33,7
Gesamtvergütung	562,5	120,0	682,5	438,8	98,3	537,1

¹ Mitglied des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2023.

Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss nicht während des gesamten Geschäftsjahres an, erfolgt eine zeitanteilige Kürzung der Vergütung.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2024

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2024 bei 682,5 Tsd. Euro (Vorjahr: 645,2 Tsd. Euro). Davon entfielen 562,5 Tsd. Euro (Vorjahr: 525,1 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 120,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 121,0 Tsd. Euro). In der vorstehenden [Tabelle 126](#) sind die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats gemäß § 162 Absatz 1 Satz 1 AktG, das heißt, die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 gewährte und geschuldete Vergütung (Zuflüsse), die im ersten Quartal 2024 ausbezahlt wurde, und die für die Tätigkeit im Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 erdiente Vergütung, individualisiert ausgewiesen.

Als Vertreter des größten Einzelaktionärs der Gesellschaft hat Stefan Mohr freiwillig auf seine Vergütung für die Tätigkeit im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seiner Ausschüsse verzichtet.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden von den Gesellschaften der Instone Group keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

🔗 GRI 2-21

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

V. Vertikalvergleich

In der nachfolgenden Übersicht findet sich die vergleichende Darstellung der jährlichen Veränderung der Vergütung, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft sowie der über die letzten fünf Geschäftsjahre betrachteten durchschnittlichen Vergütung von Arbeitnehmenden auf Vollzeitäquivalenzbasis gemäß § 162 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 AktG.

Die dem Vertikalvergleich zugrunde liegende Vergütung der Organmitglieder wurde auf Basis gewährter/geschuldeter Vergütung nach § 162 Absatz 1 AktG ermittelt. Als relevante Vergleichsgruppe der Arbeitnehmenden gelten alle im jeweiligen gesamten Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember beschäftigten Arbeitnehmenden nach Definition des § 267 Absatz 5 HGB der Instone Group in Deutschland. Die durchschnittliche Vergütung dieser Vergleichsgruppe wurde auf Basis der gezahlten Vergütung unter Berücksichtigung der Beschäftigungsquote ermittelt.

Vertikalvergleich

TABELLE 127

Veränderungen in %

Vergleichszeitraum	2020 vs. 2019	2021 vs. 2020	2022 vs. 2021	2023 vs. 2022	2024 vs. 2023
Vorstandsmitglieder					
Kruno Crepulja	0	-14	89	-44	55
Dr. Foruhar Madjlessi ¹	115	-23	21	-41	-78
David Dreyfus ²	-	-	-	-	31
Andres Gräf	0	-11	63	-46	62
Aufsichtsratsmitglieder					
Stefan Brendgen	0	10	18	2	2
Dr. Jochen Scharpe	1	10	14	-2	0
Marija Korsch ³	-8	5	-	-	0
Dietmar P. Binkowska ⁴	3	13	24	0	0
Thomas Hegel ^{5, 6}	9	14	23	0	0
Christiane Jansen ⁷	-	-	4	4	0
Stefan Mohr ⁸	-	-	-	-	0
Sabine Georgi ⁹	-	-	-	-	1
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung	7	0	7	-7	8
Jahresüberschuss/-jahresfehlbetrag der Instone Real Estate Group SE (gem. HGB-Einzelabschluss)	-17	369	-50	-33	69
Bereinigtes EAT (gem. IFRS-Konzernabschluss)	-61	136	-48	-4	-24

¹ Mitglied des Vorstands vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Juli 2023.

² Mitglied des Vorstands seit dem 1. September 2023.

³ Unterjähriger Gremienaustritt in 2021. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2021 hochgerechnet.

⁴ Unterjähriger Gremieneintritt in 2019. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2019 hochgerechnet.

⁵ Unterjähriger Gremieneintritt in 2019. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2019 hochgerechnet.

⁶ Unterjähriger Gremienaustritt in 2023. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2023 hochgerechnet.

⁷ Unterjähriger Gremieneintritt in 2021. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2021 hochgerechnet.

⁸ Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 14. Juni 2023.

⁹ Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 3. Juli 2023.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Sonstige Informationen

Bestätigung des Vergütungsberichts

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER DIE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS NACH § 162 ABS. 3 AKTG

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Instone Real Estate Group SE, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung sind im beigefügten Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Vergütungsberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit 162 Abs. 3 AktG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG (IDW PS 870 (09.2023)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach dieser Vorschrift und diesem Standard ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir haben als Wirtschaftsprüferpraxis die Anforderungen der IDW-Qualitätsmanagementstandards angewendet. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob im Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden sind, und hierüber ein Prüfungsurteil in einem Vermerk abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wir durch einen Vergleich der im Vergütungsbericht gemachten Angaben mit den in § 162 Abs. 1 und 2 AktG geforderten Angaben die formelle Vollständigkeit des Vergütungsberichts feststellen können. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts nicht geprüft.

Düsseldorf, den 10. März 2025

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Nicole Meyer
Wirtschaftsprüferin

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► **Sonstige Informationen**

Sonstige Informationen

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Essen, den 7. März 2025

Der Vorstand



Kruno Crepulja



David Dreyfus



Andreas Gräf

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Anlage B (ungeprüft)

Anlage B

TABELLE 128

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark-Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz-Referenz ⁴	Seite
ESRS 2	GOV-1 Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen, Absatz 21 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission ⁵ , Anhang II		18 f.
	GOV-1 Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21 Buchstabe e			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		19
	GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht, Absatz 30	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 3				25
	SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen, Absatz 40 Buchstabe d Ziffer i	Indikator Nr. 4 Tabelle 1 in Anhang 1	Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission ⁵ , Tabelle 1: Qualitative Angaben zu Umweltrisiken, und Tabelle 2: Qualitative Angaben zu sozialen Risiken	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		-
	SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien, Absatz 40 Buchstabe d Ziffer ii	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 2		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		-
	SBM-1 Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen, Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iii	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 ⁷ , Artikel 12 Absatz 1 Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		-
	SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak, Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iv			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		-

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Anlage B

TABELLE 128

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark-Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz-Referenz ⁴	Seite
ESRS E1	E1-1 Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050, Absatz 14		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch - Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Buchstaben d bis g und Artikel 12 Absatz 2	Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	47
	E1-1 Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind, Absatz 16 Buchstabe g		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch - Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungskennzahlen	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 6		-
	E1-4 THG-Emissionsreduktionsziele, Absatz 34	Indikator Nr. 4 in Anhang 1 Tabelle 2				50
	E1-5 Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren), Absatz 38	Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 1 und Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 2				52
	E1-5 Energieverbrauch und Energiemix, Absatz 37	Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 1				52
	E1-5 Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren, Absätze 40 bis 43	Indikator Nr. 6 in Anhang 1 Tabelle 1				52
	E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen, Absatz 44	Indikatoren Nr. 1 und 2 in Anhang 1 Tabelle 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch - Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 5 Absatz 1, Artikel 6 und Artikel 8 Absatz 1		52 ff.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Anlage B

TABELLE 128

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark-Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz-Referenz ⁴	Seite
ESRS E1	E1-6 Intensität der THG-Bruttoemissionen, Absätze 53 bis 55	Indikator Nr. 3 Tabelle 1 in Anhang 1	Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch - Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungskennzahlen	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 8 Absatz 1		52 ff.
	E1-7 Entnahme von Treibhausgasen und CO ₂ -Zertifikate, Absatz 56				Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	55
	E1-9 Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken, Absatz 66			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		55 ff.
	E1-9 Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko, Absatz 66 Buchstabe a E1-9 Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischen Risiko befinden, Absatz 66 Buchstabe c		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absätze 46 und 47; Meldebogen 5: Anlagebuch - Physisches Risiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Risikopositionen mit physischem Risiko			-
	E1-9 Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen, Absatz 67 Buchstabe c		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absatz 34; Meldebogen 2: Anlagebuch - Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Durch Immobilien besicherte Darlehen - Energieeffizienz der Sicherheiten			-
	E1-9 Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen, Absatz 69			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 der Kommission, Anhang II		55 ff.
ESRS 2	SBM-3 - E4 Absatz 16 Buchstabe a Ziffer i	Indikator Nr. 7 in Anhang 1 Tabelle 1				59
	SBM-3 - E4 Absatz 16 Buchstabe b	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 2				59
	SBM-3 - E4 Absatz 16 Buchstabe c	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 2				59

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Anlage B

TABELLE 128

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark-Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz-Referenz ⁴	Seite
ESRS E4	E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft, Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 2				60
	E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere, Absatz 24 Buchstabe c	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 2				
	E4-2 Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung, Absatz 24 Buchstabe d	Indikator Nr. 15 in Anhang I Tabelle 2				60
ESRS E5	E5-5 Nicht recycelte Abfälle, Absatz 37 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 in Anhang I Tabelle 2				67
	E5-5 Gefährliche und radioaktive Abfälle, Absatz 39	Indikator Nr. 9 in Anhang I Tabelle 1				67
ESRS 2	SBM3 – S1 Risiko von Zwangsarbeit, Absatz 14 Buchstabe f	Indikator Nr. 13 in Anhang I Tabelle 3				-
	SBM3 – S1 Risiko von Kinderarbeit, Absatz 14 Buchstabe g	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 3				-
ESRS S1	S1-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik, Absatz 20	Indikator Nr. 9 in Anhang I Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 1				77 f.
	S1-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		77 f.
	S1-1 Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels, Absatz 22	Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 3				-
	S1-1 Konzept oder Managementsystem für die Verhütung von Arbeitsunfällen, Absatz 23	Indikator Nr. 1 in Anhang I Tabelle 3				-
	S1-3 Bearbeitung von Beschwerden, Absatz 32 Buchstabe c					78
	S1-14 Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle, Absatz 88 Buchstaben b und c	Indikator Nr. 2 in Anhang I Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		83
	S1-14 Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage, Absatz 88 Buchstabe e	Indikator Nr. 3 in Anhang I Tabelle 3				83
	S1-16 Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle, Absatz 97 Buchstabe a	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		83

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Anlage B

TABELLE 128

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark-Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz-Referenz ⁴	Seite
	S1-16 Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane, Absatz 97 Buchstabe b	Indikator Nr. 8 in Anhang I Tabelle 3				83
	S1-17 Fälle von Diskriminierung, Absatz 103 Buchstabe a	Indikator Nr. 7 in Anhang I Tabelle 3				83
	S1-17 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien, Absatz 104 Buchstabe a	Indikator Nr. 10 in Anhang I Tabelle 1 und Indikator Nr. 14 in Anhang I Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		-
ESRS 2	SBM3 – S2 Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette, Absatz 11 Buchstabe b	Indikatoren Nr. 12 und 13 in Anhang I Tabelle 3				85
ESRS S2	S2-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik, Absatz 17	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				86
	S2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette, Absatz 18	Indikatoren Nr. 11 und 4 in Anhang 1 Tabelle 3				86
	S2-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien, Absatz 19	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		-
	S2-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		86
	S2-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette, Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				86 f.
ESRS S3	S3-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte, Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				-
	S3-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien, Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		-

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Anlage B

TABELLE 128

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark-Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz-Referenz ⁴	Seite
	S3-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten, Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				-
ESRS S4	S4-1 Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern, Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				-
	S4-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien, Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		-
	S4-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten, Absatz 35	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				-
ESRS G1	G1-1 Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption, Absatz 10 Buchstabe b	Indikator Nr. 15 in Anhang 1 Tabelle 3				-
	G1-1 Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowern), Absatz 10 Buchstabe d	Indikator Nr. 6 in Anhang 1 Tabelle 3				96
	G1-4 Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften, Absatz 24 Buchstabe a	Indikator Nr. 17 in Anhang 1 Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		-
	G1-4 Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung, Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 16 in Anhang 1 Tabelle 3				-

¹ Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (ABL L 317 vom 9.12.2019, S. 1).

² Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (Eigenmittelverordnung) (ABL L 176 vom 27.6.2013, S. 1).

³ Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 über Indizes, die bei Finanzinstrumenten und Finanzkontrakten als Referenzwert oder zur Messung der Wertentwicklung eines Investmentfonds verwendet werden, und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2014/17/EU sowie der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 (ABL L 171 vom 29.6.2016, S. 1).

⁴ Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung des Rahmens für die Verwirklichung der Klimaneutralität und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999 („Europäisches Klimagesetz“) (ABL L 243 vom 9.7.2021, S. 1).

⁵ Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission vom 17. Juli 2020 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Erläuterung in der Referenzwert-Erklärung, wie Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren in den einzelnen Referenzwerten, die zur Verfügung gestellt und veröffentlicht werden, berücksichtigt werden (ABL L 406 vom 3.12.2020, S. 1).

⁶ Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission vom 30. November 2022 zur Änderung der in der Durchführungsverordnung (EU) 2021/637 festgelegten technischen Durchführungsstandards im Hinblick auf die Offenlegung der Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsrisiken (ABL L 324 vom 19.12.2022, S. 1).

⁷ Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 der Kommission vom 17. Juli 2020 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf Mindeststandards für EU-Referenzwerte für den klimabedingten Wandel und für Paris-abgestimmte EU-Referenzwerte (ABL L 406 vom 3.12.2020, S. 17).

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

GRI-Inhaltsindex

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
1	Grundlagen	5
2-1	Organisatorische Details	281
2-2	Unternehmen, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation enthalten sind	27, 222, 281
2-3	Berichtszeitraum, Häufigkeit und Ansprechpartner/ Kontaktstelle	281
2-4	Anpassungen der Informationen	178 ff.
2-6	Tätigkeiten, Wertschöpfungskette und sonstige Geschäftsbeziehungen	5 f., 29
2-7	Mitarbeiter	5 f., 80 f., 108, 125
2-8	Arbeitnehmer, die keine Angestellten sind	108
2-9	Governance-Struktur und Zusammensetzung	18 ff., 153, 155
2-10	Ernennung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums	18 ff., 159
2-11	Vorsitz des höchsten Leitungsorgans/ Leitungsgremiums	18 ff., 213
2-12	Rolle des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums bei der Überwachung des Impact-Managements	18 ff., 22 f., 154
2-13	Delegation der Verantwortung für Folgenbewältigung	22 f., 154
2-14	Rolle des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums in der Nachhaltigkeitsberichterstattung	22 f., 152
2-15	Interessenkonflikte	147, 210 ff., 213
2-16	Übermittlung von kritischen Anliegen	22 f., 159 f., 165
2-17	Kollektives Wissen des höchsten Leitungsgremiums	233
2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Leitungsorgans/ Leitungsgremiums	234
2-19	Vergütungspolitik	25, 163, 239 ff.
2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	25, 163, 239 ff.

GRI-Inhaltsindex

TABELLE 129

GRI-Standards	Disclosures	Seite
2-21	Jährliche Gesamtvergütungsquote	239 ff., 242, 249, 255
2-22	Erklärung zur nachhaltigen Entwicklungsstrategie	11, 26, 29, 126, 133 f., 138
2-23	Politische Verpflichtungen	25, 167
2-24	Einbettung der politischen Verpflichtungen	25, 27, 167
2-25	Vermeidung zur Behebung negativer Auswirkungen	154, 211
2-26	Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen	154
2-27	Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	164
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden	167
2-29	Ansatz für die Einbeziehung von Stakeholdern	27, 34, 35
2-30	Kollektivvereinbarungen	81, 154
201	Wirtschaftliche Leistung	171
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	171 f., 175, 191 f.
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	23, 26, 47, 55
201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne	112, 191, 193, 202, 249
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	112
202	Marktpräsenz	132

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	91
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	23, 91
203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	91
204	Beschaffungspraktiken	61, 87
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	87, 97
205	Korruptionsbekämpfung	137, 167
205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	130
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	97, 164
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	137
206	Wettbewerbswidriges Verhalten	137
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	137
207-1	Ansatz zur Steuer	109, 138
207-2	Steuerverwaltung, Kontrolle und Risikomanagement	138
3	Wesentliche Themen	34 ff.
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	34 ff.
3-2	Liste der wesentlichen Themen	34 ff.
3-3	Management der wesentlichen Themen	39 ff.
301	Materialien	66
301-2	Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	66
301-3	Wiederverwertete Produkte und ihre Verpackungsmaterialien	66
302	Energie	33, 52
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	52
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	52
302-3	Energieintensität	52
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	52
302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	52
303	Wasser und Abwasser	62
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	62
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	62

GRI-Inhaltsindex

TABELLE 129

GRI-Standards	Disclosures	Seite
303-3	Wasserentnahme	62
304	Biodiversität	58 f.
304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	58 f.
304-3	Geschützte oder renaturierte Lebensräume	58 f.
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	58 f.
305	Emissionen	33, 52 ff.
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	48, 52 ff.
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	48, 52 ff.
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	49, 52 ff.
305-4	Intensität der THG-Emissionen	52 ff.
305-5	Senkung der THG-Emissionen	23, 52 ff.
306	Abfall	65
306-1	Abfallerzeugung und signifikante abfallbedingte Auswirkungen	65
306-2	Management wesentlicher abfallbezogener Auswirkungen	65
306-3	Erzeugter Abfall	65
306-4	Von der Entsorgung abgezogener Abfall	65
308	Umweltbewertung der Lieferanten	88
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	88, 97
308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	88
401	Beschäftigung	80
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	80
401-3	Elternzeit	83
402	Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	80
402-1	Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	80

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	80
403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	80
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	80
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	80
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	80
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	80
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	80
403-7	Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	80
403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	80
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	80
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	80
404	Aus- und Weiterbildung	80
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	80
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	80
405	Diversität und Chancengleichheit	77, 161
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	161
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	83
406	Nichtdiskriminierung	77, 83
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	83
407	Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen	77
408	Kinderarbeit	61, 77
408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	61, 85
409	Zwangs- oder Pflichtarbeit	85

GRI-Inhaltsindex

TABELLE 129

GRI-Standards	Disclosures	Seite
409-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit	85
413	Lokale Gemeinschaften	33, 91
413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	33, 91 f.
414	Soziale Bewertung der Lieferanten	88, 166
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden	97, 166
415	Politische Einflussnahme	167
415-1	Parteispenden	167
416	Kundengesundheit und -sicherheit	69 f.
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	69 f.
417	Marketing und Kennzeichnung	141
417-2	Verstöße im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	141
417-3	Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation	141
418	Schutz der Kundendaten	137
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	137

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

TCFD-Reporting-Index

TCFD-Reporting-Index

TABELLE 130

Dimension	Empfohlene Information	Referenz	Seite
Governance			
Offenlegung der Governance des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	A. Beschreiben Sie die Beaufsichtigung von klimabezogenen Risiken und Chancen durch den Vorstand.	Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: GOV-1	18 ff.
	B. Beschreiben Sie die Rolle des Managements bei der Bewertung und dem Management klimabezogener Risiken und Chancen.	Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: SBM-1, GOV-1 Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E1-9	27, 18 ff. 55 ff.
Strategie			
Offenlegung der tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen klimabezogener Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung der Organisation, sofern diese Informationen wesentlich sind	A. Beschreiben Sie die klimabezogenen Risiken und Chancen, die die Organisation kurz-, mittel- und langfristig erkannt hat.	Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E1-9, E4-2, E4-3, ESRS E4	55 ff., 60 ff., 62, 58 ff.
		Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: SBM-3, IRO-1, IRO-2	29 ff., 34 ff., 39 ff.
	B. Beschreiben Sie die Auswirkungen von klimabezogenen Risiken und Chancen auf die Geschäfte, die Strategie und die Finanzplanung der Organisation.	Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E1-1, E1-9, E4-6, E5-2, ESRS 2 SBM3, ESRS E5	47, 55 ff., 63, 66, 29 ff., 64 ff.
		Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: SBM-1, SBM-3, IRO-1, IRO-2	27, 29 ff., 34 ff., 39 ff.
	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.	Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E1-9	55 ff.
		Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: SBM-3, IRO-1, IRO-2 Risiko- und Chancenbericht - Nachhaltigkeitsstrategie	29 ff., 34 ff., 39 ff. 133 f.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

TCFD-Reporting-Index

TABELLE 130

Dimension	Empfohlene Information	Referenz	Seite
Risikomanagement			
Offenlegen, wie die Organisation klimabezogene Risiken identifiziert, bewertet und steuert	A. Beschreiben Sie die Prozesse der Organisation zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Risiken.	Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E1-9	55 ff.
		Risiko- und Chancenbericht - Risikomanagementsystem	126 ff.
		Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: IRO-1, IRO-2, GOV-5	34 ff., 39 ff., 26
	B. Beschreiben Sie die Prozesse der Organisation für das Management klimabezogener Risiken.	Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E1-9	55 ff.
		Risiko- und Chancenbericht - Risikomanagementsystem	126 ff.
		Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: GOV-5	26
	C. Beschreiben Sie, wie die Prozesse zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken in das allgemeine Risikomanagement der Organisation integriert sind.	Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E1-9	55 ff.
		Risiko- und Chancenbericht -Risikomanagementsystem	126 ff.
		Risiko- und Chancenbericht - Nachhaltigkeitsstrategie	133 f.
Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: IRO-1, IRO-2			34 ff., 39 ff.
Kennzahlen und Ziele			
Offenlegung der Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und zum Management relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden, sofern diese Informationen wesentlich sind	A. Offenlegung der Kennzahlen, die von der Organisation zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen im Einklang mit ihrer Strategie und ihrem Risikomanagementprozess verwendet werden	Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E1-4, E1-9	50 f., 55 ff.
		Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: IRO-2	39 ff.
	B. Offenlegung der Treibhausgasemissionen (Scope 1, Scope 2 und gegebenenfalls Scope 3) und der damit verbundenen Risiken	Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E1-6	52 ff.
		Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E1-9, E4-4, E5-3	55 ff., 62 f., 67
	C. Beschreiben Sie die Ziele, die die Organisation für das Management klimabezogener Risiken und Chancen verwendet, sowie die Leistung im Vergleich zu den Zielen.	Nachhaltigkeitsbericht - EU-Taxonomie (III): Kennzahlen und Ziele	68 ff.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

▸ Sonstige Informationen

TNFD-Reporting-Index

TNFD-Reporting-Index

TABELLE 131

Dimension	Empfohlene Information	Referenz	Seite
Governance			
Offenlegung der Governance in Bezug auf naturbezogene Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	A. Beschreibung der Aufsicht des Vorstands über naturbezogene Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: GOV-1, GOV-2, GOV-4, GOV-5	18 ff., 22 ff., 25, 26
	B. Beschreibung der Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung naturbezogener Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: GOV-1, GOV-2, IRO-1	18 ff., 22 ff., 34 ff.
	C. Beschreibung der Menschenrechtsrichtlinien und -aktivitäten der Organisation sowie der Aufsicht durch den Vorstand und das Management in Bezug auf indigene Völker, lokale Gemeinschaften, betroffene und andere Stakeholder bei der Bewertung und Reaktion der Organisation auf naturbezogene Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: GOV-2, GOV-4, SBM-2	22 ff., 25, 27 f.
		Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E4-2, E4-3	60 ff., 62
Strategie			
Die strategischen Ansätze zur Erkennung und Verwaltung von naturbezogenen Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen und deren Integration in die Unternehmensstrategie	A. Beschreibung der naturbedingten Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen (kurz-, mittel- und langfristig)	Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: IRO-1, SBM-3	34 ff., 29 ff.
	B. Erläuterung der Auswirkungen naturbedingter Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen auf das Geschäftsmodell, die Wertschöpfungskette, Strategie und Finanzplanung sowie etwaige vorhandene Transitionspläne oder -analysen.	Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: SBM-3	29 ff.
	C. Darstellung der Widerstandsfähigkeit der Strategie gegenüber naturbedingten Risiken und Chancen unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien	Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E4-3, E4-5, E4-6, E5-6	59 f., 60 ff., 62 f., 63, 65 f., 66, 67
	D. Offenlegung der Standorte von Vermögenswerten und/oder Aktivitäten im direkten Betrieb, soweit möglich, der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette, die die Kriterien für vorrangige Standorte erfüllen	Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: IRO-1	62, 63, 67
		Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: IRO-1	34 ff.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

▸ Sonstige Informationen

TNFD-Reporting-Index

TABELLE 131

Dimension	Empfohlene Information	Referenz	Seite
Risikomanagement			
Methoden zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung von naturbedingten Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	A. Beschreibung der Prozesse zur Identifizierung, Bewertung und Priorisierung naturbezogener Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen i) in direkten Geschäftstätigkeiten; ii) in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette	i) Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: IRO-1 ii) Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: IRO-1, SBM-1, SBM-3	34 ff. 34 ff., 27, 29 ff.
	B. Beschreibung der Prozesse der Organisation zur Steuerung naturbezogener Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: IRO-1 Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E4-2, E5-1	34 ff. 60 ff., 65 f.
	C. Darstellung, wie die Prozesse zur Identifizierung, Bewertung, Priorisierung und Überwachung naturbezogener Risiken in die allgemeinen Risikomanagementprozesse integriert sind und diese beeinflussen	Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: IRO-1	34 ff.
Kennzahlen und Ziele			
Festlegung und Offenlegung spezifischer Metriken und Ziele zur Überwachung und Steuerung von naturbedingten Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	A. Offenlegung der Kennzahlen, die von der Organisation zur Bewertung und Steuerung wesentlicher naturbezogener Risiken und Chancen im Einklang mit ihrer Strategie und ihrem Risikomanagementprozess verwendet werden	Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E4-6, E5-6	63, 67
	B. Angabe der Kennzahlen, die von der Organisation zur Bewertung und Steuerung von Abhängigkeiten und Auswirkungen auf die Natur verwendet werden	Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: SBM-3 Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E4-5, E5-4, E5-5	29 ff. 63, 67
	C. Beschreibung der Ziele und Vorgaben, die von der Organisation zur Steuerung naturbezogener Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen verwendet werden, sowie ihrer Leistung im Vergleich zu diesen	Nachhaltigkeitsbericht - Umwelt: E1-1, E4-4	47, 62 f.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Matrix Handlungsfelder Instone Group und UN Sustainable Development Goals

Matrix Handlungsfelder der Instone Group und UN Sustainable Development Goals

ABBILDUNG 025

Wesentliche Handlungsfelder der Instone Group

UN Sustainable Development Goals

Handlungsfeld	UN Sustainable Development Goals
Umwelt E1 Klimawandel E4 Biodiversität E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	     
Soziales S1 Arbeitskräfte des Unternehmens S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette S3 Betroffene Gemeinschaften	       
Governance G1 Unternehmensführung	      
Unternehmensspezifisch U1 Unternehmensspezifische Themen (leistbares Wohnen)	     

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Glossar

A-Städte/Core-Städte

A-Städte: Bezeichnung für die Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf, die in der Immobilienbranche als die sieben begehrtesten Standorte Deutschlands gelten

Core-Städte: Ergänzend für die Instone Group gilt auch Leipzig als A-Stadt; zusammengefasst mit den A-Städten ergeben sich die Core-Städte. Der Instone Group-Standort Erlangen wird aufgrund seiner eigenen Größe und der Nähe zu Nürnberg ebenfalls als Core-Stadt (Nürnberg) geführt.

Antizipative Posten

Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz, die abbilden, dass im Geschäftsjahr erfolgte Aufwendungen oder Erträge erst im Folgejahr zu Einnahmen beziehungsweise Ausgaben führen.

Arrondierung (Arrondierungsfläche)

Bei einer Arrondierung werden verstreute Grundstücke zu einem größeren Grundstück zusammengefasst oder umliegende Grundstücke einem zentralen Grundstück zugeordnet, um die Nutzbarkeit des Grundstücks zu erhöhen.

Asset Deal

Bei einem Asset Deal wird das in einer Gesellschaft befindliche Vermögen oder nur ein einzelner Vermögenswert gekauft und die einzelnen Wirtschaftsgüter werden übertragen.

B- und C-Städte/Add-Städte

B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung

C-Städte: wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung sowie mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region

Bei der Instone Group werden diese attraktiven Städte unter dem Oberbegriff Add-Städte zusammengefasst.

Contractual Trust Arrangement (CTA)

Pensionstreuhandgesellschaft

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) ist eine EU-Richtlinie, die Unternehmen zu einer detaillierten Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet. Sie erweitert die bestehende NFRD (Non-Financial Reporting Directive) und fordert von großen Unternehmen sowie börsennotierten KMU, dass sie umfassend über Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) berichten. Ziel ist es, die Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltigkeitsbezogener Informationen zu erhöhen.

Deferred Compensation

Entgeltumwandlung: Versorgungszusage innerhalb der betrieblichen Altersversorgung, die durch einen Vergütungsverzicht des Arbeitnehmers finanziert wird.

Degressive AfA

Die degressive AfA nach § 7 Absatz 5a EStG ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen eine Abschreibung in Höhe von 5 % pro Jahr für Gebäude, die Wohnzwecken dienen und vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wurden.

Desinvestment

Freisetzung von gebundenem Kapital in längerfristigen Vermögensgegenständen durch deren Verkauf

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

▸ Sonstige Informationen

Duration

Bindungsdauer des in festverzinslichen Wertpapieren angelegten Kapitals

EBIT

Earnings before Interest and Taxes; Ergebnis vor Zinsen und Steuern

EBITDA

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization; Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Geschäftswertabschreibungen

Einzelvertrieb

Beim Einzelvertrieb wechselt die Eigentumswohnung nach der Herstellung nur einmal den Besitzer, nämlich von der Instone Group direkt zum Kunden. Der Einzelvertrieb erfolgt entweder durch beauftragte Vertriebspartner oder die Instone Group.

Equity-Methode

Bilanzierungsmethode für langfristige Beteiligungen einer Gesellschaft, die am stimmberechtigten Kapital eines anderen Unternehmens beteiligt ist (der sogenannte Beteiligungsbuchwert wird laufend an die Entwicklung des Eigenkapitals der Gesellschaft, an dem die Beteiligung besteht, angepasst)

Euribor

Abkürzung für den Referenzzinssatz Euro InterBank Offered Rate

European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

Die ESRS (European Sustainability Reporting Standards) sind europäische Nachhaltigkeitsberichtsstandards, die im Rahmen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) entwickelt wurden. Sie legen fest, wie Unternehmen über ihre Nachhaltigkeitsleistung berichten sollen. Die ESRS decken Themen wie Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) ab und sollen die Transparenz sowie Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsberichten verbessern.

Family Offices

Gesellschaften oder Abteilungen von Banken, die private Großvermögen verwalten

FNP- und B-Plan-Prozesse

Ein Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) ein vorbereitender Bauleitplan eines Stadtgebiets, dessen Regelung sich nach den §§ 5 ff. BauGB richtet. Er ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr. Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan. In einem Bebauungsplan werden die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und die daraus resultierende Nutzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen geregelt.

FTE

Full Time Equivalent, abgekürzt FTE, ist eine Kennzahl für die Personalplanung. Ein FTE entspricht der Arbeitszeit eines Vollzeitangestellten. Um ein FTE in Arbeitszeit umzurechnen, wird die durchschnittliche Arbeitszeit pro Werktag als Standard genommen.

Geförderter Wohnraum

Mietwohnungen, die unter Bereitstellung von Fördermitteln aus staatlichen Haushalten oder von Förderbanken geschaffen oder modernisiert wurden und deren Belegung und Miethöhe über eine bestimmte Zeit reglementiert sind (Sozialbindung)

GRI

Die GRI-Standards repräsentieren die globale beste Praxis für die öffentliche Berichterstattung zu verschiedenen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen. Die modularen, miteinander verbundenen GRI-Standards sollen in erster Linie als ein Satz zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts, der sich auf wesentliche Themen konzentriert, verwendet werden. Die drei universellen Standards werden von jeder Organisation, die einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt, verwendet.

IFRS 15

International Financial Reporting Standard (IFRS) 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Im IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe IFRS-Berichterstellende Erlöse zu erfassen haben. Zudem wird von den Abschlusserstellenden gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

IFRS 16

International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 „Leasingverhältnisse“

Der IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss von Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren. Der Leasingnehmende wendet ein einziges Bilanzierungsmodell an, nach dem mit einigen Ausnahmen sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Der Leasinggebende unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen.

IKS

Das Interne Kontrollsystem (IKS) ist ein System aus technischen und organisatorischen Regeln des methodischen Steuerns und von Kontrollen im Unternehmen zum Einhalten von Richtlinien und zur Abwehr von Schäden.

Investor Development

Projektentwicklungen für den Eigenbestand eines Investors beziehungsweise Entwicklungen auf Risiko und Rechnung Dritter

Investorenvertrieb

Über Key-Account-Ansprechpartner der Instone Group werden Projekte an Investoren verkauft.

Kapitalmarktvertrieb

Vertriebsform, die durch eine mehrstufige Vermittlungsorganisation gekennzeichnet ist. Die Vermittlungsorganisation vertriebt Instone Group-Entwicklungen an Kapitalanlegende.

Kaufkraftkennziffer (Kaufkraftindex)

Regionales Kaufkraftniveau pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (dieser hat den Normwert 100)

Konversion (Konversionsflächen)

Umnutzung oder Nutzungsänderung

Lebenszyklusanalysesoftware

Software, die der energetischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gebäudeoptimierung dient; Grundlage der Analysen sind unter anderem die Berechnungsregeln im Kontext von Gebäuden nach DIN 15978, wie sie auch von DGNB und QNG angewendet werden beziehungsweise anzuwenden sind. Die Auswahl der Lebenszyklusmodule umfasst gemäß DIN 15978 die Herstellungsphase (A1-3), den Austausch während der Nutzung (B4), den Energieverbrauch im Betrieb (B6) sowie Abfallbehandlung und Entsorgung (C3, C4).

MaBV

Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) ist eine aus der Gewerbeordnung abgeleitete Rechtsverordnung, die im deutschen Gewerbebereich vor allem Vorgaben zum Schutz der Immobilienerwerberin beziehungsweise des Immobilienerwerbers bei der Gestaltung und beim Abschluss eines Bauträgervertrags erteilt.

Mezzanine-Finanzierung

Finanzierung mit sogenanntem Hybridkapital, enthält sowohl Eigenschaften der Eigen- als auch der Fremdkapitalfinanzierung

New Work

New Work steht heute im gleichen Bedeutungsfeld mit Arbeit der Zukunft. Unter dem Begriff New Work werden alle Entwicklungen zusammengefasst, die für eine moderne, an den Mitarbeitenden orientierte Arbeitswelt im 21. Jahrhundert Bedeutung haben.

Prosperierende mittelgroße Städte

Zu diesen Städten gehören für die Instone Group unter anderem folgende: Darmstadt, Dresden, Freiburg im Breisgau, Hannover, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Mainz, Mannheim, Potsdam, Ulm, Wiesbaden.

PoC-Methode

Percentage of Completion Method (Gewinnrealisierung nach Fertigstellungsgrad)

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Purpose

Purpose ist ein wichtiger Begriff in der Unternehmenswelt. Dieser aus dem Englischen entlehnte Begriff bezieht sich auf den Sinn und Zweck eines Unternehmens. Es ist die Motivation, die im Unternehmen tief verankert ist und dauerhafte Gültigkeit hat.

QNG-Zertifizierung

Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude: Die Zertifizierung soll sicherstellen, dass Gebäude insbesondere in den Bereichen Ökologie und Ökonomie nachhaltigen Kriterien entsprechen.

Quartiersentwicklung

Das Quartier ist durch Infrastruktur bestimmt, wie zum Beispiel öffentliche Räume, Wohn-, Dienstleistungs-, Nahversorgungs- sowie Verkehrsgebäude, Bildungs-, Sport-, Kultur- und medizinische Einrichtungen sowie Grünflächen, Straßen, Schienen und Wege.

Das Quartier beeinflusst und bestimmt emotionale Faktoren wie zum Beispiel Identifikation, Nachbarschaften, Beteiligungsprozesse, Sicherheitsempfinden, Fußläufigkeit, Baukultur und Bindung in Vereinen.

Das Quartier kann eröffnen und verhindern: Lebensqualität, Chancen, Perspektiven, Engagement sowie soziale und ökonomische Teilhabe, Vielfalt der Mieter in Bezug auf Einkommen und Hintergrund – zumindest in der Stadt.

ROCE

Der Return on Capital Employed (ROCE) ist eine Kennzahl, die misst, wie effizient und profitabel ein Unternehmen mit seinem eingesetzten Kapital umgeht. Die Instone Group berechnet den ROCE wie folgt:

$$\text{ROCE} = \text{EBIT} / (\text{Zwei-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital} + \text{Nettoverschuldung})$$

Scope-1-Emissionen

Scope 1 umfasst direkte Emissionen aus der Geschäftswagenflotte.

Scope-2-Emissionen

Scope 2 umfasst indirekte Emissionen durch eingekaufte Energie zur eigenen Verwendung.

Scope-3-Emissionen

Scope 3 umfasst alle indirekten Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien, der Nutzung und dem Rückbau der Immobilie sowie aus Geschäftsreisen, dem Pendelverkehr der Mitarbeitenden und vermieteten Immobilien vor Projektstart.

Share Deal

Beim Share Deal erwerben Käufer die Gesellschaft durch Kauf aller oder fast aller Anteile einer Personen- oder Kapitalgesellschaft.

Social Impact

Schaffung eines positiven (sozialen) Mehrwerts bei unseren Gebäude- und Quartiersentwicklungen

Sonder-AfA

Gemäß § 7b EStG lassen sich innerhalb der ersten vier Jahre bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abschreiben (max. 5 % pro Jahr) – und zwar neben der regulären linearen Abschreibung und der neuen degressiven AfA nach § 7 Absatz 5a EStG.

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Die TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) ist eine Initiative zur Verbesserung der Transparenz in der Finanzwelt bezüglich klimabezogener Risiken und Chancen. Sie entwickelt Empfehlungen für Unternehmen, wie sie klimabezogene finanzielle Informationen offenlegen können, um Investoren und Stakeholder besser zu informieren.

Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD)

Die TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures) ist eine Initiative zur Verbesserung der Berichterstattung über naturbezogene Risiken und Chancen in Unternehmen und Finanzinstituten. Sie unterstützt Organisationen dabei, ihre Auswirkungen auf die Natur sowie damit verbundene finanzielle Risiken und Chancen zu erkennen, zu bewerten und offenzulegen. Ziel ist es, Investitionen in umweltfreundliche Geschäftsmodelle zu lenken und Biodiversitätsverluste zu minimieren.

Tausend-Mann-Quote (TMQ)

Meldepflichtige Arbeitsunfälle je 1.000 Vollzeitangestellte

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

▸ Sonstige Informationen

Totalübernehmertätigkeit

Es handelt sich um eine Vertragsform im Bauwesen, bei der ein Totalübernehmer die vollständige Verantwortung für die Planung und Ausführung eines Bauprojekts übernimmt.

Trading Development

Der Projektentwicklungsprozess erfolgt auf eigene Rechnung des Projektentwicklers. Das Vermarktungsrisiko wird vom Projektentwickler selbst getragen.

WACC

Weighted Average Cost of Capital sind gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten. Der Durchschnitt wird aus den Eigenkapitalkosten und den Fremdkapitalkosten gebildet und mit deren Anteil am Gesamtkapital gewichtet.

Wachstumschancengesetz

Im März 2024 in Kraft getretenes Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovationen sowie zur Steuervereinfachung und Steuerfairness

Zielgebiete

Zu den Zielgebieten der Instone Group gehören neben den Core-Städten auch prosperierende mittelgroße Städte wie zum Beispiel Aachen, Augsburg, Baden-Baden, Erfurt, Halle, Ingolstadt, Kiel, Nürnberg, Regensburg und das Rhein-Main-Gebiet.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Quartalsvergleich

TABELLE 132

In Mio. Euro		Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen									
Vermarktungsvolumen		173,6	34,7	33,9	88,0	120,1	20,2	18,4	52,7
Vermarktungsvolumen	In Stück	366	55	68	213	195	37	28	110
Projektportfolio (Bestand)		6.891,1	7.111,0	7.124,9	6.885,8	6.972,0	7.015,5	7.182,6	7.600,4
davon bereits verkauft		2.755,0	2.675,8	2.784,8	2.781,1	2.693,4	2.822,7	2.868,8	2.958,7
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.243	14.650	14.760	14.252	14.252	14.269	15.148	16.107
davon bereits verkauft	In Stück	6.188	6.074	6.448	6.430	6.217	6.588	7.017	7.198
Neugenehmigungsvolumen ¹		0,0	-2,0	263,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	0	0	566	0	0	0	0	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-24,6	107,7	47,0	-27,7	89,0	59,1	34,3	-74,7
Bereinigte Ertragslage									
Umsatzerlöse bereinigt		142,7	129,1	135,9	119,5	182,7	153,8	156,0	123,5
Projektaufwand bereinigt		-116,4	-101,8	-102,9	-86,9	-138,9	-115,3	-117,6	-89,7
Rohergebnis bereinigt		26,3	27,3	32,9	32,7	43,8	38,5	38,4	33,8
Rohergebnismarge bereinigt	In %	18,4	21,1	24,2	27,4	24,0	25,0	24,6	27,4
Plattformaufwand bereinigt		-17,1	-18,9	-19,2	-17,7	-25,6	-17,9	-13,7	-19,3
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		-34,2	3,6	3,8	0,9	2,1	1,9	2,8	1,3
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		12,1	12,0	17,6	15,8	20,3	22,5	27,5	15,8
EBIT-Marge bereinigt	In %	8,5	9,3	13,0	13,2	11,1	14,6	17,6	12,8
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-1,2	0,0	-2,5	-3,2	-2,3	-2,6	-6,6	-3,4
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		10,9	11,9	15,2	12,6	18,0	19,9	20,9	12,4
EBT-Marge bereinigt	In %	7,6	9,2	11,2	10,5	9,9	12,9	13,4	10,0
Ertragsteuern bereinigt		-3,1	-3,3	-4,2	-3,1	-7,0	-6,7	-5,5	-3,9
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		7,9	8,5	10,9	9,6	11,1	13,2	15,4	8,5
EAT-Marge bereinigt	In %	5,5	6,6	8,0	8,0	6,1	8,6	9,9	6,9
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,18	0,19	0,25	0,22	0,28	0,30	0,36	0,20

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

Mehrjahresübersicht

In Mio. Euro

	2024	2023	2022	2021	2020
Liquiditätskennzahlen					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	102,5	107,7	70,2	43,9	119,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	148,0	118,1	187,2	256,3	225,0
Free Cashflow	116,6	119,2	79,6	167,4	-64,2
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	266,2	267,7	255,6	151,0	232,0
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	1.939,0	1.839,6	1.780,3	1.520,8	1.283,1
Vorräte	1.188,1	1.085,8	967,3	843,7	777,8
Vertragsvermögenswerte	91,1	177,1	333,6	358,0	194,2
Eigenkapital	593,4	576,0	573,0	590,9	521,0
Finanzverbindlichkeiten	511,3	532,6	520,6	390,5	481,7
davon aus Unternehmensfinanzierungen	137,2	176,8	179,7	199,1	207,2
davon aus Projektfinanzierungen	374,1	355,8	341,0	191,4	274,5
Nettofinanzschulden ²	132,5	186,8	265,1	239,5	249,7
Verschuldungsgrad	2,1	2,1	2,8	1,5	2,8
Loan-to-Cost ³ In %	10,5	15,1	20,8	20,1	25,7
ROCE bereinigt ⁴ In %	8,1	10,3	10,2	22,0	10,3
Mitarbeitende					
Anzahl	417	468	486	457	413
FTE ⁵	341,9	382,5	409,4	387,6	342,5

TABELLE 133

In Mio. Euro

	2024	2023	2022	2021	2020
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen					
Vermarktungsvolumen	330,2	211,4	292,1	1.140,1	464,4
Vermarktungsvolumen In Stück	702	370	530	2.915	1.292
Projektportfolio (Bestand)	6.891,1	6.972,0	7.668,8	7.500,0	6.053,6
davon bereits verkauft	2.755,0	2.693,4	2.980,5	3.038,9	2.328,8
Projektportfolio (Bestand) In Stück	14.243	14.252	16.209	16.418	13.561
davon bereits verkauft In Stück	6.188	6.217	7.309	7.215	5.381
Neugenehmigungsvolumen ⁶	261,6	0,0	336,7	1.587,4	489,9
Neugenehmigungsvolumen In Stück	566	0	749	3.245	1.171
Bereinigte Ertragslage					
Umsatzerlöse bereinigt	527,2	616,0	621,0	783,6	480,1
Projektaufwand bereinigt	-408,0	-461,5	-463,8	-562,1	-333,5
Rohergebnis bereinigt	119,2	154,5	157,2	221,5	146,6
Rohergebnismarge bereinigt In %	22,6	25,1	25,3	28,3	30,5
Plattformaufwand bereinigt	-72,9	-76,5	-72,5	-80,5	-65,5
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	11,2	8,1	3,9	14,6	2,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	57,5	86,1	88,6	155,7	83,8
EBIT-Marge bereinigt In %	10,9	14,0	14,3	19,9	17,5
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0	0,1	-1,2
Finanzergebnis bereinigt	-6,9	-14,9	-15,9	-19,3	-23,2
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	50,6	71,2	72,7	136,5	59,4
EBT-Marge bereinigt In %	9,6	11,6	11,7	17,4	12,4
Ertragsteuern bereinigt	-13,7	-23,1	-22,6	-39,6	-18,3

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Sonstige Informationen

TABELLE 133

In Mio. Euro

		2024	2023	2022	2021	2020
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		36,9	48,2	50,0	96,9	41,1
EAT-Marge bereinigt	In %	7,0	7,8	8,1	12,4	8,6
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,84	1,14	1,11	2,10	0,99
Dividende je Aktie	In Euro	0,26 ⁷	0,33	0,35	0,62	
Ausschüttungsbetrag		11,3 ⁷	14,3	15,2	28,7	

¹ Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten. Ausgenommen der verfügbaren liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro).

² Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und Termingeldanlagen. Ohne die Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 112,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 78,1 Mio. Euro).

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

⁴ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

⁵ Full Time Equivalent.

⁶ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

⁷ Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Hauptversammlung.

Unser Unternehmen

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

▸ Sonstige Informationen

Kontakt

Head of IR and Capital Market
Communication & Strategy

Burkhard Sawazki

Instone Real Estate Group SE
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-137
Fax: +49 201 45355-904
E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

Impressum

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0
Fax: +49 201 45355-934
E-Mail: info@instone.de
📄 GRI 2-1, 2-2, 2-3

Vorstand

Kruno Crepulja (Vorsitzender/CEO)
David Dreyfus
Andreas Gräf

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Finanzkalender

18.03.2025	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2024
08.05.2025	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2025
07.08.2025	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2025
06.11.2025	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2025

📄 GRI 2-3

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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