WOHNEN NEU DENKEN

INSTONE REAL ESTATE
GESCHÄFTSBERICHT
2020

WOHNEN NEU DENKEN

Wohnen ist wie Kleidung und Nahrung ein zentrales Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Es ist als Menschenrecht in den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen, in der Europäischen Sozialcharta und im deutschen Grundgesetz verankert. Der Bedarf an Wohnraum ist seit Langem groß und kann mit der derzeitigen Bauaktivität kaum abgedeckt werden. Dies stellt alle Akteure des Wohnungsmarktes vor große Herausforderungen. Allein der Bau von Wohnungen reicht jedoch nicht aus, um attraktive neue Lebensräume zu schaffen. Lesen Sie in unserem Gesamtbericht, wie Instone Real Estate mit diesen Herausforderungen umgeht und Lösungen anbietet.

BEREINIGTES EAT

41,1 MIO. €

Vorjahr: 105,6 Mio. €

BEREINIGTER UMSATZ

480,1 MIO. €

Vorjahr: 736,7 Mio. €

PROJEKTPORTFOLIO
mit einem Gesamterlösvolumen von

6,1 MRD. €

ist starkes Fundament für mittelfristige Umsatzplanung

BEREINIGTE ROHERGEBNISMARGE
von 30,5 % im Rahmen unserer Prognose für das Jahr 2020 von mindestens 28 %

Instone Real Estate stärkt Eigenkapitalbasis durch Kapitalerhöhung

Mit unserem neuen Produkt schaffen wir bezahlbaren Wohnraum in und um Deutschlands Metropolen. Damit streben wir eine deutliche Wachstumsbeschleunigung an.

~39 %

des Gesamterlösvolumens des Projektportfolios sind bereits verkauft

INHALT

Anhaltendes Wachstum und nachhaltiger Mehrwert

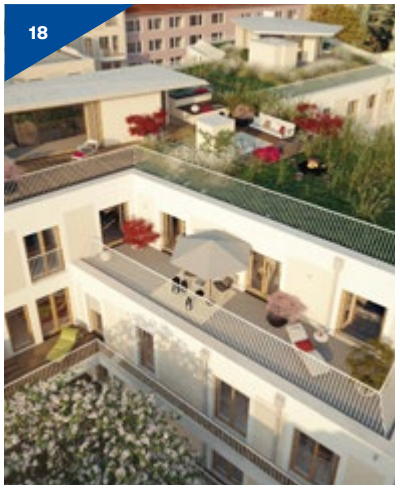
Der Vorstand berichtet im Interview über die Themen des Berichtsjahres und die strategische Weiterentwicklung von Instone Real Estate.

Kommunikation Nachbarschaft

Hand in Hand – Partnerschaften und zuverlässige Kommunikation als Erfolgsfaktoren

Nachverdichtung Konversion

Kreative Konzepte für die Planung und den Bau von hochkomplexen Wohnprojekten



Soziales Engagement Integrative Quartiere

Mit Diversität nachhaltige, hochwertige und integrative Quartiere schaffen

23 An unsere Aktionäre

41 Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

82 Zusammengefasster Lagebericht

168 Konzernabschluss

176 Anhang zum Konzernabschluss

224 Sonstige Informationen

236 Glossar

Verweislogik

- Verweis innerhalb des Berichts
- Verweis zu einer externen Quelle
- Verweis zu IFRS
- Verweis zu GRI

Von links nach rechts:
Kruno Crepulja
Vorsitzender des Vorstands/CEO
Andreas Gräf
Chief Operating Officer
Dr. Foruhar Madjlessi
Chief Financial Officer

INTERVIEW

Anhaltendes Wachstum und nachhaltiger Mehrwert

Herr Crepulja, das Jahr 2020 stand stark unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Wie sieht das Fazit des Vorstands im Rückblick aus?

KRUNO CREPULJA_ Das Wichtigste für uns im vergangenen Jahr war, dass wir glücklicherweise keine schwerwiegenden Krankheitsfälle bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu beklagen hatten. Die Gesundheit unserer Beschäftigten und Kunden hatte das ganze Jahr über eindeutige Priorität.

Auf der einen Seite hat die Krise natürlich kurzfristige Verunsicherungen im Markt ausgelöst und unsere Geschäftsentwicklung gebremst. Der Lockdown im Frühjahr sorgte nicht nur für einen temporären direkten Umsatzrückgang, sondern auch für die Verschiebung von Vertriebs- und Baustarts. Diese Faktoren haben das gesamte Jahr spürbar beeinträchtigt.

Auf der anderen Seite haben deutsche Wohnimmobilien als Anlageklasse im Zuge der Krise noch einmal deutlich an Attraktivität gewonnen – für private und institutionelle Anleger sowie Eigennutzer gleichermaßen. Die Stabilität und Widerstandskraft haben sich auch im Vergleich zu anderen Immobiliensegmenten gezeigt, die teilweise stark von den Auswirkungen der Pandemie betroffen waren.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen haben wir mit unserem neu entwickelten, sehr innovativen Produkt im mittleren Preissegment eine neue wesentliche Initiative gestartet. Dadurch werden wir unser Wachstum in den nächsten Jahren noch einmal zusätzlich beschleunigen können. Wir haben also allen Grund, nach diesen für uns alle schweren Zeiten optimistisch nach vorn zu blicken.

Sie haben Ihr neues Produkt erwähnt. Was macht es aus Ihrer Sicht besonders?

KRUNO CREPULJA_ Es ist ja kein Geheimnis: Angesichts der aktuell hohen Kosten adressiert eine Neubauwohnung in attraktiven Innenstadtlagen eher die oberen Einkommensklassen, mit Ausnahme der sozial geförderten und preisgedämpften Wohnungen. Mit unserem neuen Produkt rücken wir bezahlbaren Wohnraum wieder in die Mitte der Gesellschaft, weil wir es eben auch für mittlere Einkommensklassen erschwinglich machen. Durch Standardisierung in der Planung und Kostenvorteile des seriellen Bauens ermöglichen wir Baukosten, die deutlich unterhalb des aktuellen Marktniveaus liegen. Gerade an Standorten im direkten Umland der großen Städte können wir so den Menschen ein Zuhause zu einem sehr attraktiven Preis bieten.

Wir setzen hierbei auf ein zukunftsweisendes Konzept mit hohem Qualitätsanspruch. Dafür stehen wir als Instone Real Estate. Wir sparen genau dort, wo es dem Kunden nicht wehtut, beziehungsweise so, dass er es gar nicht bemerkt. Damit übernehmen wir nicht zuletzt auch gesellschaftliche Verantwortung, denn der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist unbestritten ein gesellschaftliches Problem. Gemäß unserem Selbstverständnis möchten wir ein Teil der Lösung sein.

Das klingt nach insgesamt einfachen Lösungen für ein bedeutendes gesellschaftliches Thema.

ANDREAS GRÄF_ Eine einfache Lösung, die das Resultat von gewissenhafter Entwicklungsarbeit ist. Dieses neue Produkt ist das Ergebnis der Teamarbeit unserer Spezialisten nach rund dreijähriger Entwicklungszeit. So haben wir beispielsweise aus mehreren tausend möglichen Grundrissen am Ende eine Auswahl an Wohnungstypen mit unterschiedlicher Zimmeranzahl identifiziert, die allesamt folgende Voraussetzungen erfüllen: Sie bringen ein hohes Maß an Flächeneffizienz mit, passen zu jedem Gebäudetypus und werden gleichzeitig den Anforderungen der unterschiedlichen länderspezifischen Baugesetzgebungen gerecht. Das ist eine komplexe Aufgabenstellung.

»Instone Real Estate ist auch in der Zeit der Pandemie hervorragend aufgestellt, um optimistisch in die Zukunft zu schauen.«

KRUNO CREPULJA

Unser Vorteil ist, dass wir als Unternehmen im Gegensatz zu unseren vor allem regionalen Wettbewerbern über die notwendige Größe für solche Entwicklungsarbeiten verfügen. Außerdem bringen wir mit unserem Management die entsprechende Erfahrung im Bereich der Standardisierung mit. Unsere umfangreiche Expertise entlang der gesamten Wertschöpfungskette ist dabei ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor.

Im Unterschied zu einigen anderen Anbietern haben wir mit dem Fokus auf modulare Planung einfach auch auf den richtigen Lösungsweg gesetzt. Modulares Bauen hingegen ist derzeit eher eine Nischenlösung und damit nicht für das breite Angebot geeignet. Es spielen uns schlussendlich verschiedene Faktoren in die Karten.

»Unsere umfangreiche Expertise und die entsprechende Erfahrung sind wichtige Erfolgsfaktoren für Instone Real Estate.«

ANDREAS GRÄF

Die Politik setzt auf andere Wege, um Wohnraum erschwinglich zu machen. Wie stehen Sie dazu?

ANDREAS GRÄF_ Maßnahmen wie die Einführung der Mietpreisbremse oder des Mietendeckels bekämpfen lediglich die Symptome und gehen nicht an die Ursachen des Problems.

Es fehlen in Deutschland Hunderttausende von Wohnungen, vor allem in den großen Metropolregionen. Langfristig lässt sich das Problem der Wohnungsknappheit schlichtweg nur über Neubau lösen. Hierfür werden mehr Baulandflächen benötigt. Personelle Engpässe in der Verwaltung müssen beseitigt werden – auch, um die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Es ist notwendig, private Investitionen in den Wohnungsneubau zu stärken. Die Politik hat das inzwischen erkannt. Instone Real Estate ist auch hier gerne bereit, als möglicher Partner Verantwortung zu übernehmen.

Sie sprechen von breiter gesellschaftlicher Verantwortung. Welche Rolle spielt der Schutz der Umwelt?

DR. FORUHAR MADJLESSI_ Eines der wesentlichen übergeordneten Ziele unserer heutigen Gesellschaft ist der Klimaschutz. Die Bundesregierung hat sich im Rahmen des Klimaschutzplans ehrgeizige langfristige Zielvorgaben für die nächsten Jahrzehnte gesteckt. Der Verbesserung der Energieeffizienz

im Gebäudesektor kommt hierbei eine Schlüsselrolle zu. Es ist klar, dass wir hier über einen Entwicklungspfad sprechen. Wir als Instone Real Estate verankern Nachhaltigkeit als einen wesentlichen Pfeiler der Unternehmensstrategie. Wir wollen auch in puncto Umweltschutz Vorreiter in der Branche sein.

Bereits heute übererfüllen wir beispielsweise bei vielen Projekten die strengen gesetzlichen Vorgaben. Mit unserem neuen Produkt werden wir ausschließlich im KfW 55 beziehungsweise höheren Energiestandard bauen. Auch für unser Kernprodukt haben wir uns das Ziel gesetzt, in den kommenden Jahren den Portfolioanteil von Wohnungen gemäß KfW55/40 Energiestandard [oder besser] kontinuierlich zu erhöhen. Wir legen hier die Messlatte also noch einmal deutlich höher. Wir gehen aber noch weiter – neben der Effizienz im Betrieb wollen wir auch die CO_2-Emission bei der Produktion unserer Gebäude in den Fokus nehmen. Hier gehen wir in den Dialog mit unseren Partnern.

Wie bringt sich denn Instone Real Estate beim Thema Nachhaltigkeit insgesamt ein?

DR. FORUHAR MADJLESSI_ Wir stehen hier am Anfang einer kontinuierlichen Entwicklung. Dabei verfolgen wir eine ganzheitliche Strategie. Wir haben jetzt erstmals klare Verantwortlichkeiten festgelegt, auch auf Vorstandsebene. Um unsere Ernsthaftigkeit zu unterstreichen, wird das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen auch Bestandteil der Vorstandsvergütung werden.

Insgesamt betrachten wir beim Thema Nachhaltigkeit alle Dimensionen. Wir bei Instone Real Estate sind uns unserer unternehmerischen und gesellschaftlichen Verantwortung als Wohnungsentwickler bewusst. Ein wichtiger Aspekt in diesem Zusammenhang ist auch unser partnerschaftlicher Ansatz mit unseren Stakeholdern. So unterstützen wir beispielsweise die Kommunen im Prozess der Baurechtschaffung. Wir sind davon überzeugt, dass vor allem bei Großprojekten die Bildung von Partnerschaften beziehungsweise Stadtgemeinschaften einen echten Mehrwert für alle Beteiligten schafft. Nur so lassen sich von Anfang an alle Interessen berücksichtigen.

Wenn es um die ökologische Nachhaltigkeit, etwa die Reduktion von CO_2 geht, profitieren unsere Kunden – im Vergleich zum Bestand – bereits heute von der deutlich höheren energetischen Effizienz im Betrieb. Die energie-

»Wir wollen beim Thema Umweltschutz Vorreiter in der Branche sein. Nachhaltigkeit ist daher ein wesentlicher Pfeiler der Unternehmensstrategie.«

DR. FORUHAR MADJLESSI

effiziente Produktion und ein Einsatz nachhaltiger Materialien, wie zum Beispiel Holz, sind weitere relevante Aspekte. Bei der Planung unserer Quartiere werden Wohnungsbau und Naturerhalt in der Zielsetzung gleichermaßen berücksichtigt. Hierzu zählen etwa der Erhalt schützenswerter Bäume, Biotope und Biodiversität. Viele unserer Projekte sind Brownfield-Entwicklungen. Durch Umwidmung von ehemals industriell genutzten Flächen zu reinen Wohnungsquartieren erfahren sie aus gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Sicht eine deutliche Aufwertung.

Daher ist es uns ein wichtiges Anliegen, neben dem dringend benötigten Wohnraum auch Kitas und Schulen zu bauen, ebenso altersgerechtes und inkludiertes Wohnen zu ermöglichen und die notwendige Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

Sie sehen, wir stellen uns ganzheitlich unserer Verantwortung. Deshalb haben wir uns auch in allen Dimensionen klare Ziele für die kommenden Jahre gesteckt. Im Nachhaltigkeitskapitel dieses Geschäftsberichts wird dies auf Seite 41 – 81 detailliert erläutert.

Wie stehen Ihre Aktionäre beziehungsweise die Investoren zu diesem Ansatz? Ist das Thema ESG ein relevantes Investmentkriterium?

DR. FORUHAR MADJLESSI_ Ja, das ist eindeutig so. Und der Weg ist klar aufgezeigt: Auch auf Investorenseite wird dieses Thema weiter an Relevanz gewinnen. Dort wird unser Fortschritt in diesem Bereich sehr aufmerksam verfolgt. Gerade die Entwicklung unseres neuen Produkts im Bereich des bezahlbaren Wohnraums als Pionierarbeit wird eben auch in diesem Zusammenhang als sehr spannend angesehen.

Unsere Strategie haben wir auch im Rahmen unserer Kapitalerhöhung mit den Aktionären sehr intensiv besprochen. Sie wollen an unserer langfristig positiven Geschäftsentwicklung partizipieren und diesen Weg mit uns gemeinsam gehen. Wir sind sehr froh darüber, dass wir dabei eine große Unterstützung erfahren.

Sie haben die Kapitalerhöhung angesprochen. Warum haben Sie diese ausgerechnet 2020 durchgeführt?

DR. FORUHAR MADJLESSI_ Im Wesentlichen aus zwei Gründen: Erstens verfügen wir mit unserer neuen Lösung über ein Produkt mit einem immensen Nachfrage- und Wachstumspotenzial. Mit der verbesserten Kapitalausstattung ist es uns möglich, diese Sparte deutlich schneller auszubauen und damit dringend benötigten Wohnraum für mittlere Einkommensbezieher anzubieten. Eine zügige Skalierung eröffnet uns außerdem perspektivisch weitere Optimierungspotenziale bis hin zu (teil-) serieller Vorfertigung wesentlicher Bauteile. Das schafft zusätzliche Wettbewerbsvorteile.

»Auch Investoren nehmen ESG immer stärker in den Blick. Unser neues Produkt ist auch für sie sehr interessant.«

DR. FORUHAR MADJLESSI

»Wir sind gern bereit, als Partner Verantwortung zu übernehmen, um den Wohnungsneubau zu stärken und damit Wohnen erschwinglich zu machen.«

ANDREAS GRÄF

Zweitens sehen wir kurzfristige Chancen bei der Akquisition von Grundstücken. Das Wettbewerbsumfeld hat sich nach unserer Einschätzung im Zuge der Pandemie temporär ein Stück weit entspannt. Mit unserer finanziellen Stärke können wir hier einen deutlichen Wettbewerbsvorteil ausspielen.

Wir stärken also mit der Kapitalmaßnahme Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit.

Sie wollen zukünftig stärker in B-Städten wachsen. Was macht diese Standorte für Sie so attraktiv?

KRUNO CREPULJA_ Infolge der deutlichen Preisanstiege in den vergangenen Jahren haben die gut angebundenen B-Städte in den Pendlerregionen der Wirtschaftszentren deutlich an Popularität zugelegt. Gerade mit unserem neuen Produkt für bezahlbaren Wohnungsbau sind wir ideal aufgestellt, denn es rentiert sich bereits bei kleineren Projektgrößen. Beste Voraussetzungen also, um dieses Wachstumspotenzial zu erschließen. Wir folgen hier unseren Kunden.

Für Entwickler bietet sich in diesen Märkten zusätzlich der Vorteil der deutlich höheren Verfügbarkeit von Flächen. Es geht aber darum, Standorte mit guten urbanen Strukturen und Anbindungen zu identifizieren. In den lokalen Märkten, in denen wir uns engagieren, ist teilweise bereits eine stärkere Dynamik als in den A-Städten zu beobachten. Das gilt auch in Bezug auf die Preisentwicklung.

Und wir sind hier gut unterwegs: Drei Projekte unseres neuen Produkts stehen bereits in den Startlöchern. In Duisburg-Buchholz startet der Bau voraussichtlich ab Mitte 2021. Im zweiten Quartal 2021 planen wir auch den Baubeginn innerhalb des Projekts „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf-Unterbach. Ein drittes Projekt entsteht in Mönchengladbach-Lürrip. Hierbei ist uns auch sehr wichtig zu erwähnen, dass alle Wohnungen dieser Projekte den KfW-55-Energiestandard erfüllen und selbstverständlich barrierearm konzipiert werden.

Sind damit die Top-7-Städte und die großen Metropolregionen, auf die Sie sich bisher fokussiert haben, nicht mehr interessant?

ANDREAS GRÄF_ Nein, an unserer bisherigen Strategie ändert sich nichts, dafür gibt es gar keinen Anlass. Für unser Kernprodukt – die individuelle Entwicklung von Wohn- und Mehrfamilienhäusern, Mietwohnungen und die Sanierung denkmalgeschützter Objekte – fokussieren wir uns weiterhin auf innerstädtische Lagen in attraktiven Metropolregionen. Vor allem die Top-7-Städte überzeugen hinsichtlich der Dynamik der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung. Sie wachsen insgesamt deutlich schneller als der bundesweite Durchschnitt[1]. Davon profitiert auch das infrastrukturell gut angebundene Umland. Insgesamt ergibt sich daraus für diese Regionen eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bei zu geringem Angebot[2]. Die langfristig guten Marktchancen wollen wir natürlich auch weiterhin nutzen. Mit unserem neuen Produkt haben wir allerdings die Möglichkeit, unser Geschäftsfeld zu erweitern und damit neue Zielgruppen beziehungsweise Märkte zu erschließen.

[1] Quelle: www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Berenberg/HWWI_Berenberg_Staedteranking_2019.pdf

[2] Punktuell wärmer in Ostdeutschland | bulwiengesa.blog

Wie äußert sich das in Zahlen – wie beurteilen Sie die Ertragsperspektiven 2021 und darüber hinaus?

DR. FORUHAR MADJLESSI_ Es gibt gute Argumente dafür, dass bei der bestehenden Angebotsknappheit kein Ende des strukturellen Wachstums für Wohnimmobilien in Sicht ist. Die demografisch und migrationsbedingt hohe Wohnungsnachfrage in Verbindung mit einem Mangel an Bauland sowie das niedrige Zinsniveau lassen auch zukünftig eine fortgesetzte positive Preisentwicklung erwarten. Die fundamentalen Rahmenbedingungen für unser Geschäft und die Umsetzung unserer Wachstumsstrategie bleiben also sehr gut.

Mit unserem bestehenden Projektportfolio haben wir die Basis für das zum Börsengang angepeilte nachhaltige jährliche Umsatzvolumen von rund 1 Mrd. Euro geschaffen. Für 2021 peilen wir so einen Umsatzanstieg auf 820 Mio. Euro bis 900 Mio. Euro und ein bereinigtes Nachsteuerergebnis von 90 Mio. Euro bis 95 Mio. Euro an. Mit dem zusätzlichen Wachstum aus unserem vielversprechendem neuen Produkt rechnen wir mit einer sehr dynamischen Entwicklung in den nächsten Jahren. Mittelfristig gehen wir von einem jährlichen Umsatz von 1,6 bis 1,7 Mrd. Euro aus. Das wird sich auch in einem entsprechend starken erwarteten Anstieg der Gewinne und Dividenden niederschlagen. Mit unserer Kapitalerhöhung haben wir diesen Umsatzanstieg von der Finanzierungsseite bereits abgesichert.

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen für die Branche in den kommenden Jahren?

KRUNO CREPULJA_ Die großen Herausforderungen für die Branche entsprechen auch den großen allgemeinen Themen unserer Zeit. Wir haben die Verpflichtung, den Herausforderungen des Klimawandels gerecht zu werden. Es gilt, die ehrgeizigen Emissionsziele zu erreichen und Wohnen gleichzeitig erschwinglich zu machen. Wir stehen hier vor einem Entwicklungspfad und diesen Weg können wir nur mit einem partnerschaftlichen gesellschaftlichen Ansatz erfolgreich gehen.

Weitere ebenso wichtige Aufgabenstellungen sind die Digitalisierung und die Frage, wie neue Technologien Unternehmen verändern. Aus meiner Sicht steht die Branche hier noch ganz am Anfang. Eine digitale Vorreiterrolle bietet die Chance, Prozesse zu optimieren und Potenziale zu erschließen. Interessant ist allerdings auch die Frage, wie man beide Themen verbinden kann, also wie Digitalisierung zum Treiber von Nachhaltigkeit werden kann. Fest steht, dass die digitale Entwicklung viele Chancen im Bereich der Innovation bietet. Hier ist Aufgeschlossenheit gegenüber Neuerungen gefragt. Denn die Digitalisierung wird die Immobilienmärkte zukünftig grundlegend verändern.

»In den kommenden Jahren stehen für die Immobilienbranche vor allem Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsthemen klar im Fokus.«

KRUNO CREPULJA

SOZIALES ENGAGEMENT
INTEGRATIVE QUARTIERE

Mit Diversität nachhaltige, hochwertige und integrative Quartiere schaffen

Ziel einer vielfältigen Stadtquartiersentwicklung ist es nicht nur, einen zahlenmäßig ausreichenden, für unterschiedliche Lebenssituationen angemessenen Wohnbestand zu schaffen, sondern dabei auch die funktionale Mischung unterschiedlicher Nutzungsarten – wie etwa Büro, Handel, soziale Einrichtungen, Begegnungsflächen und Grünanlagen – im Blick zu behalten.

Menschen benötigen nicht nur ein Dach über dem Kopf – sie brauchen auch lebenswerte Quartiere, in denen sie ihre sozialen Netzwerke aufbauen, ihre berufliche Perspektive integrieren sowie Kindern Zugang zu Bildung und Entfaltung ermöglichen können. Zusammenleben im Quartier beschränkt sich nicht nur auf die eigenen vier Wände. Auch das jeweilige Umfeld hat entscheidenden Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität, die Sicherheit sowie auf die Teilhabechancen der Menschen.

Nachbarschaften werden stärker, wenn eine soziale Mischung sichergestellt und Mehrgenerationenwohnen und Inklusion gefördert werden. Dies wird durch unterschiedlichste Wohnungstypologien und -angebote wie zum Beispiel sozial geförderte Wohnungen, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Wohnraum für Pflegebedürftige und Eigenheime unterstützt. Partizipation im Rahmen von Bürgerbeteiligungen und Wettbewerben erhöht die Akzeptanz und Transparenz sowie die zielgruppenspezifische (Weiter-)Entwicklung eines Quartiers.

1__Betriebsamkeit auf der Baustelle

2__Quartiersflächen im Luisenpark, Berlin

3__Unser Projektteam prüft die nächsten Schritte

Wie setzt Instone Real Estate diese wesentlichen Komponenten für ein nachhaltiges Quartier in ihren Projekten um? Die folgenden Beispiele belegen, wie essenziell es ist, Wohnquartiere unter Berücksichtigung aller Aspekte der Nachhaltigkeit – sozial und gesellschaftlich, ökologisch sowie ökonomisch – mit Partnern aus dem öffentlichen und nicht öffentlichen Bereich zu entwickeln.

1__Visualisierung der Schumanns Höhe, Bonn

2__Lageplan der Baufelder und Objekte Schumanns Höhe, Bonn

1

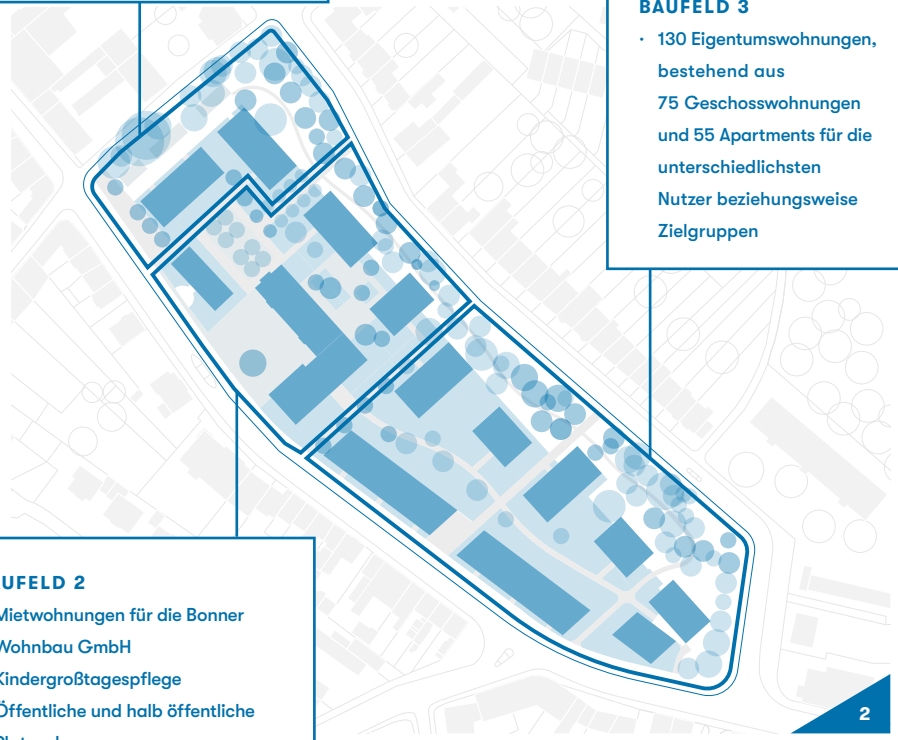
SCHUMANNS HÖHE
BONN

Mit der „Schumanns Höhe“ in Bonn-Endenich errichten wir bis Ende 2021 ein zukunftsweisendes Quartier mit unterschiedlichsten Wohnformen für verschiedene Lebensphasen. Die gesamte „Schumanns Höhe“ besteht aus rund 240 Miet- und Eigentumswohnungen und hat deutschlandweit als heterogenes Quartiersprojekt Vorbildcharakter. Das Angebot reicht von der klassischen Eigentumswohnung bis hin zum Mehrgenerationenwohnen. Das Konzept „Wohnen für ein langes Leben“ haben wir dabei gemeinsam mit der Kommune, Bürgern und Investoren entwickelt. Ebenso hat Instone Real Estate die Schaffung von Pflegewohngemeinschaften und die Erarbeitung der hierfür relevanten Grundlagen unterstützt.

Barrierefreie Zugänge der Außenanlagen und Wohnanlagen sind ein wichtiger Bestandteil der Quartiersentwicklung. Durch ein internes Wegenetz für Fußgänger und Bewohner wird das Quartier offen gestaltet. Außerdem legen wir zwei öffentlich nutzbare Plätze zur Begegnung an. Hinzu kommt das denkmalgeschützte Robert-Schumann-Haus, das als wesentlicher Anker des Quartiers fungiert. Damit erfüllt Instone Real Estate nicht nur ihre gesellschaftliche und soziale Aufgabe der Schaffung eines lebenswerten und nachhaltigen Quartiers – wir unterstützen auch die Klimaziele, indem wir beispielsweise Carsharing-Angebote und E-Ladestationen integrieren.

BAUFELD 1
- Konzept „Pflegeverbund“ mit Pflegeplätzen in Wohngemeinschaften für alle Pflegestufen
- Geförderter Wohnungsbau mit der Option des betreuten Wohnens
- Eine Tagespflegeeinrichtung
- Ein ambulanter Pflegedienst

BAUFELD 3
- 130 Eigentumswohnungen, bestehend aus 75 Geschosswohnungen und 55 Apartments für die unterschiedlichsten Nutzer beziehungsweise Zielgruppen



2

BAUFELD 2
- Mietwohnungen für die Bonner Wohnbau GmbH
- Kindergroßtagespflege
- Öffentliche und halb öffentliche Platzanlagen
- Gemeinschaftsflächen mit einzelnen Spielbereichen
- Mehrgenerationenwohnprojekt mit 24 Miet- und 20 Eigentumswohnungen in Kooperation mit dem lokalen Verein Wahlverwandtschaften e. V.

QUARTIER „LUISENPARK“ BERLIN

Direkt auf dem ehemaligen Mauerstreifen in zentraler und stark nachgefragter Wohnlage in Berlin ist das Quartier „Luisenpark“ mit insgesamt 414 Eigentumswohnungen und 139 Mietwohnungen entstanden. Die Mietwohnungen wurden für die HOWOGE (landeseigene Wohnungsbaugesellschaft in Berlin) im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung[1] errichtet. Instone Real Estate und die HOWOGE waren mit dem Quartier „Luisenpark“ ein Vorreiter für das Berliner Modell und konnten in zwei Jahren Baurecht schaffen. So entsteht in der Innenstadt Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Das Quartier verfügt über einen autofreien Innenhof, großzügige Grünflächen, eine quartierseigene Kita und Tiefgaragenstellplätze mit E-Mobility-Anschlüssen. Die Infrastruktur wurde entsprechend mit Schulerweiterungen, Anbindung an den ÖPNV sowie Begegnungsplätzen wie Spiel-, Sportplätzen und Sitzgelegenheiten in den Außenanlagen im und um das Quartier herum erweitert. Besonders ansprechend wirken zudem die Gründächer und die Möglichkeit zum Urban Gardening im Quartier.

Das Quartier ist auch insofern besonders, dass es auf dem ehemaligen Mauerstreifen errichtet wurde. Eine Bürgerinitiative hat dies zum Anlass genommen, die wichtige Historie dieser Gegend aufzuarbeiten. Entsprechende Gedenktafeln runden nun das Quartier ab.

Entstanden ist damit ein attraktives, urbanes und nachhaltiges Quartier für unterschiedliche Nutzungsarten sowie gesellschaftliche und soziale Ebenen, das durch die Bewohner inzwischen mit Leben erfüllt wird.

[1] www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/

1__Ansprechende Fassade im lebenswerten Luisenpark, Berlin

2__Die Musterwohnung im Luisenpark lässt Wohnträume wahr werden

»Instone Real Estate verfügt über das entsprechende Know-how und die Erfahrung insbesondere in der Entwicklung von ganzheitlichen Quartieren. Mit dem Luisenpark hat Instone Real Estate ein Vorzeigequartier geschaffen, das zeigt, wie innerstädtischer Wohnungsbau in Berlin funktionieren kann.«

MICHAEL GROH
LEITER PROJEKTENTWICKLUNG AM STANDORT BERLIN

KOMMUNIKATION
NACHBARSCHAFT

1__Mit dem Blick fürs Detail entstehen Projekte mit hoher Werthaltigkeit und Qualität

2 __Schnittbild eines Familien-Stadthauses im Quartier an der Schwarzwaldstraße in Herrenberg

Hand in Hand – Partnerschaften und zuverlässige Kommunikation als Erfolgsfaktoren

Die lokale Präsenz und der Aufbau von langfristigen Partnerschaften sind essenziell für unser Projektentwicklungsgeschäft. Durch die Nähe sind wir für unsere Kunden und Partner vor Ort jederzeit ansprechbar. Hinzu kommt, dass wir aufgrund der lokalen Vernetzung frühzeitig in Projekte eingebunden werden und basierend auf unserem langjährigen Know-how beispielsweise bei der Baurechtschaffung unterstützen können. Dabei wollen wir bei jedem Projekt ein Partner sein, der durch Kompetenz, Vertrauen und Verlässlichkeit überzeugt – für die öffentliche Hand, private Wohnungserwerber oder auch langfristig orientierte institutionelle Investoren.

Unser Netzwerk und unsere hohe Zuverlässigkeit verschaffen uns Wettbewerbsvorteile. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Bei der Akquisition von Grundstücken können wir auf unser Netzwerk von Kommunen und Grundstückseigentümern zurückgreifen, mit denen wir bereits erfolgreich zusammengearbeitet haben, um einen Erwerb abseits der gängigen Bieterverfahren zu erreichen. Durch unser Expertennetzwerk und unsere guten Erfahrungen mit Vertragspartnern können wir uns frühzeitig Baukapazitäten sichern und damit Kostensicherheit erreichen. Und unser Netzwerk an früheren Käufern beziehungsweise Kaufinteressierten – Kapitalanleger, institutionelle Investoren und Eigennutzer – ist eine essenzielle Grundlage für die Vermarktung unserer Projekte.

Instone Real Estate ist davon überzeugt, dass eine transparente und proaktive Kommunikation allen Projektbeteiligten nachhaltig zugutekommt. Dazu zählt auch die Nachbarschaftskommunikation bei neuen Bauvorhaben: Es ist uns wichtig, Nachbarn und Interessierte beispielsweise über Informationsveranstaltungen oder eigene Baustellenwebsites über den Baufortschritt oder mögliche Einschränkungen auf dem Laufenden zu halten.

Folgende Beispiele belegen, welche positiven Auswirkungen unser Partnerschaftsansatz und die zielgerichtete Kommunikation auf unsere Projekte und Folgeprojekte haben:

BÜNTEKAMP HANNOVER

In Hannover-Kirchrode südlich der Lange-Feld-Straße hatte Instone Real Estate im Jahr 2014, damals noch unter dem Namen formart, ein Wohnprojekt mit 184 Wohneinheiten erfolgreich entwickelt. Aufgrund der guten partnerschaftlichen Zusammenarbeit und des stets engen Austauschs mit der Stadt und allen Beteiligten vor Ort konnten wir uns nun ein weiteres Projekt in unmittelbarer Umgebung sichern. Hier befinden wir uns derzeit mitten im B-Planverfahren und in den Verhandlungen mit der Stadt zum städtebaulichen Vertrag. Im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme nördlich der Lange-Feld-Straße wird eine Quartiersentwicklung aus insgesamt elf Gebäuden mit circa 330 Wohneinheiten umgesetzt, die sich aus einer öffentlichen Erschließung und drei Wohnbauabschnitten zusammensetzt. Dabei werden 30 % der Wohneinheiten als sozial geförderte Mietwohnungen realisiert. Das Beispiel „Büntekamp“ belegt eindrucksvoll, dass der partnerschaftliche Ansatz von Instone Real Estate nicht nur die Zusammenarbeit bei einem Projekt erleichtert, sondern sich auch aus Akquisesicht längerfristig lohnen kann.

PROJEKTSTECKBRIEF
HANNOVER
BÜNTEKAMP

11
GEBÄUDE

330
WOHNEINHEITEN

30 %
SOZIAL GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

1 __Grüne Infrastruktur – Grundlage für attraktive und zukunftsfähige Städte

2 __Panoramablick auf das Projekt Büntekamp in Hannover-Kirchrode

HERRENBERG

Eine ähnliche Erfolgsstory konnte Instone Real Estate in Herrenberg in der Region Stuttgart schreiben. Hier sicherten wir uns nach und nach insgesamt vier Projekte, nachdem wir alle Beteiligten bei unserem ersten Projekt „Quartier am Schillerplatz“ von unserer zuverlässigen und gleichzeitig flexiblen Arbeitsweise überzeugt hatten. Bei diesem Projekt hatte die Stadt in einem fortgeschrittenen Stadium den Wunsch geäußert, das attraktivste Quartiersgebäude mit 1.200 Quadratmetern Wohnfläche einer sozialen Nutzung zuzuführen. Dieser Bitte sind wir mit der Integration einer Einrichtung für Betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderungen gerne nachgekommen. Aufgrund der guten Beziehungen zur Stadt und unserer Kompetenz hinsichtlich auch komplexerer Vorhaben hatten wir 2017 die Möglichkeit, ein weiteres Grundstück in Herrenberg zu erwerben – das „Quartier an der Schwarzwaldstraße“. Eine Forderung im Zuge des B-Planverfahrens bestand in der Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs, den wir transparent und unter Einbindung der Stadtverwaltung sowie des Gemeinderats umgesetzt haben. Die insgesamt 113 Wohnungen und Reihenhäuser mit 20 geförderten Wohneinheiten befinden sich derzeit im Bau und werden Anfang 2022 fertiggestellt.

Die Erfolgsstory in Herrenberg setzen wir nun mit dem Erwerb von zwei weiteren Grundstücken fort, in denen zusammen weitere rund 250 bis 300 Wohneinheiten realisiert werden: Aufgrund der vorangegangenen Projekte konnte sich Instone Real Estate mit dem Verkäufer eines Grundstücks an der Schäferlinde einigen. Auch hier soll ein verdichtetes attraktives Wohnquartier entstehen – mit einer vorausgehenden B-Plan-Änderung auf Basis einer erneuten vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Herrenberg. Bei dem zweiten Grundstück handelt es sich um ein Nachbargrundstück zur Schwarzwaldstraße, das nahezu vergleichbar groß ist und unsere in Umsetzung befindliche Quartiersentwicklung konsequent fortsetzt.

1 __ Schwarzwaldstraße, Herrenberg: In fußläufiger Erreichbarkeit findet man alles, was ein ganzheitliches Quartier auszeichnet

2 __ Das autofreie Quartier an der Schwarzwaldstraße in Herrenberg punktet mit viel Grün und Ruhe

»Am Beispiel von Herrenberg zeigt sich deutlich, dass unser Konzept der partnerschaftlichen Zusammenarbeit, das auf Vertrauen und Zuverlässigkeit beruht, ein relevanter Erfolgsfaktor bei der Entwicklung unserer Projekte ist.«

BIANCA REINHARDT WEITH,
COO BAYERN UND
BADEN-WÜRTTEMBERG

1__In Rothenburgsort in Hamburg ist man umgeben von Wasser, Grün und jeder Menge Kultur

2 __Attraktive Wohngebäude in einem lebendigen Quartier in Rothenburgsort_Urheberrecht Lichtecht GmbH

ROTHENBURGSORT HAMBURG

Nahe der HafenCity im Hamburger Stadtteil Rothenburgsort hatte Instone Real Estate Mitte 2019 ein brachliegendes Areal rund um das Alte Zollamt erworben. Auf den zwei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rund 13.500 Quadratmetern soll, in Zusammenarbeit mit der SAGA Unternehmensgruppe, auf insgesamt 45.000 Quadratmetern Geschossfläche ein ganzheitliches Quartier mit rund 750 Wohneinheiten entstehen – darunter frei finanzierte und geförderte Wohnungen, Mikroapartments sowie eine Kindertagesstätte, eine freiwillige Feuerwehr und Gewerbeflächen. Der Stadtteil war vor dem Zweiten Weltkrieg ein beliebter Wohnort, wurde dann jedoch 1943 durch einen Bombenangriff vollständig zerstört und anschließend vorwiegend gewerblich genutzt. In den letzten Jahren hat Rothenburgsort mit vielen neuen Stadtentwicklungsprojekten wieder an Attraktivität gewonnen. Dennoch ist der Veränderungsprozess mit vielen Herausforderungen verbunden, um neue Wohnquartiere und die erforderliche Infrastruktur in bestehende Strukturen einzubinden. Deswegen ist es umso wichtiger, Nachbarn und Bewohner von vornherein in die Planung einzubeziehen – etwa über Dialogformen. In Rothenburgsort haben wir von Anfang an das Gespräch gesucht und sowohl Bedenken als auch Anregungen aufgenommen. So konnten wir wertvolle Erkenntnisse gewinnen, die in die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs mit eingeflossen sind. Vertreter des Stadtteils erhielten außerdem die Gelegenheit, die Eckpunkte der Auslobung in einem Workshop mitzubestimmen.

INFOKASTEN
BAUSTELLENKOMMUNIKATION

Für Instone Real Estate ist eine Website oder ein Blog im Rahmen der Baustellenkommunikation ein häufig genutztes Instrument, um Anwohner und zukünftige Bewohner stets auf dem aktuellen Stand zu halten.

Hier arbeiten wir meist mit lokal ansässigen Experten zusammen. Beispielhaft sind beim Frankfurter Projekt „Marie“ der Baublog ↗ **www.nordendplatz.de** oder beim Hamburger Projekt „Amanda“ die Website ↗ **www.lindenpark.hamburg** zu nennen.

Instone Real Estate hat nun in Zusammenarbeit mit der urban future development GmbH die Stadtteil-Website ↗ https://rbo.hamburg/ ins Leben gerufen. Als Informationsportal soll es regelmäßig über den Fortschritt der Quartiersentwicklung sowie weitere Neuigkeiten und Veranstaltungen informieren und Akteure aus der Nachbarschaft vorstellen. Die Fertigstellung des Quartiers ist für Ende 2024/Anfang 2025 vorgesehen.

NACHVERDICHTUNG
KONVERSION

Kreative Konzepte für die Planung und den Bau von hochkomplexen Wohnprojekten

In den deutschen Metropolregionen sind kaum noch Freiflächen für die Schaffung von Wohnraum vorhanden. Da dieser jedoch vor allem in den Städten dringend benötigt wird, werden wir immer kreativer und entwickeln zunehmend hochkomplexe Wohnprojekte. Neben den sozialen und gesellschaftlichen Aspekten ist es wichtig, auch den Städtebau in Einklang mit Architektur und Funktionalität zu bringen. Hierbei gilt es, die Infrastruktur zu verbessern und zu ergänzen, die Quartiersversorgung und -entsorgung als ganzheitliches Konzept zu betrachten, unterschiedliche Planungs- und Erstellungsverfahren im Hinblick auf unterschiedliche Nutzungsarten zu berücksichtigen und deren Bezahlbarkeit sicherzustellen sowie identitätsstiftende Gebäudesubstanz zu integrieren.

Egal, ob es sich um Nachverdichtung auf engstem Raum handelt, die Erschließung neuer Stadtquartiere und die Schaffung der dafür notwendigen Infrastruktur oder die Konversion von ehemaligen Büro- oder Industriestandorten: Unsere nachfolgenden Projekte zeigen, welche Möglichkeiten wir bereits nutzen.

THERESE MÜNCHEN

Verteilt auf acht Wohnhäuser zeigt unser Projekt „Therese“, wie innerstädtischer Wohnungsbau und gelungene qualitätsvolle Nachverdichtung funktionieren können.

Die Planung der Gebäude orientierte sich an der für den Stadtbezirk Maxvorstadt typischen Hofstruktur. Auf dem ehemaligen Produktionsgelände der Firma ARRI entstanden 118 Wohneinheiten und die großflächige Versiegelung der Innenhöfe wurde durch Freiflächen mit Rasen und aufgelockertem Pflasterbelag zwischen den Gebäuden ersetzt. Trotz Nachverdichtung konnten somit innerstädtische Flächen entsiegelt werden. Zudem bieten große Dachflächen mit extensiver und intensiver Begrünung neue Flächen als Beitrag zum Klimaschutz.

1 __ Qualitätsvoll trotz hoher Dichte – das Projekt „Therese“ in Münchner Innenstadtlage

2 __ Attraktiver Wohnraum mit einer breiten Vielfalt an Wohnungsgrößen in der „Therese“

»Die Aktivierung des ehemaligen Arri-Areals mit dem Projekt Therese ist ein gutes Beispiel, wie in einem gewachsenen Quartier mit zeitgenössischer Architektur neue Impulse gesetzt werden können. Mit einem räumlich gut proportionierten Stadtbaustein ist ein Beitrag zur Baukultur und zur Wohnraumschaffung in einem dicht bebauten Stadtquartier gelungen.«

PROF. DR. (UNIV. FLORENZ) ELISABETH MERK
MÜNCHNER STADTBAURÄTIN

»Durch den Mix aus freifinanzierten, preisgedämpften und öffentlich geförderten Mietwohnungen bieten wir zukünftig Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Auch freuen wir uns, dass wir die bisherige erfolgreiche Zusammenarbeit mit Instone Real Estate als hochprofessionellem Partner fortführen können.«

JENS BRÄUTIGAM
GESCHÄFTSFÜHRER DER WOHNBAU GMBH

Die schmalen Grundstückszufahrten gepaart mit der Erschließung über eine stark befahrene Einbahnstraße erforderten eine individuelle und exakt abgestimmte Baustellenlogistik. Zudem war keine Rückverankerung der Bohrpfahlwand bei einem der benachbarten Grundstücke möglich. Dies hatte aufwendige sowie nicht alltägliche Bautechniken zur Folge. Bei deren Umsetzung stellten wir unsere Erfahrung und unser langjähriges Know-how erneut unter Beweis. Im April 2020 zeichnete die Bayerische Architektenkammer gemeinsam mit dem BFW Landesverband Bayern das Projekt im Rahmen des „Preises für Qualität im Wohnungsbau 2019“ aus – eine wohltuende Anerkennung unserer Leistungen.

NIEDERKASSELER LOHWEG (NKL) DÜSSELDORF

Auf einer Grundstücksfläche von rund 8.150 Quadratmetern errichtet Instone Real Estate in Düsseldorf-Lörick insgesamt 221 Wohnungen für die Bonner Wohnbau GmbH, darunter ein Wohnhochhaus mit 19 Geschossen und rund 60 Meter Gebäudehöhe. Gemäß dem „Handlungskonzept Wohnen Düsseldorf“[1] entstehen dabei öffentlich geförderte, preisgedämpfte und freifinanzierte Mietwohneinheiten. Aufgrund der städtebaulich prägnanten Lage des Areals am Übergang vom Bürostandort Seestern zur Wohnbebauung in Lörick wurde ein qualitativ hochwertiges Gestaltungskonzept zwischen Instone Real Estate und dem Stadtplanungsamt abgestimmt und die Verpflichtung zur Umsetzung vertraglich vereinbart. Durch die Veränderung von einem ehemaligen Büro- zu einem Wohnstandort wurden vielfältige Themen im Bereich Nachhaltigkeit beachtet, über diese Themen und eine Projektvorstellung berichten wir im Nachhaltigkeitsbericht Seite 79.

[1] www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/handlungskonzept-wohnungsmarkt.html

1 __ Kompakte Wohnungszuschnitte im Wohnhochhaus im Niederkasseler Lohweg in Düsseldorf

2 __ In Lörick entsteht ein urbanes Wohnraumangebot für Familien, Young Professionals und Berufspendler

▸ Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Kennzahlenübersicht GRI 102-7

TABELLE 001

In Mio. Euro

		2020	2019	Q4 2020	Q4 2019
Leistungskennzahlen					
Vermarktungsvolumen		464,4	1.403,1	246,0	1.088,2
Neugenehmigungsvolumen [1]		489,9	1.284,2	193,7	629,3
Umsatzerlöse bereinigt		480,1	736,7	188,8	434,3
Ergebniskennzahlen					
Rohergebnis bereinigt		146,6	187,8	52,5	88,9
Rohergebnismarge bereinigt	In %	30,5	25,5	27,8	20,5
EBIT bereinigt		83,8	129,6	33,8	72,9
EBIT-Marge bereinigt	In %	17,5	17,6	17,9	16,8
EBT bereinigt		59,4	107,8	25,0	61,7
EBT-Marge bereinigt	In %	12,4	14,6	13,2	14,2
EAT bereinigt		41,1	105,6	16,2	62,2
EAT-Marge bereinigt	In %	8,6	14,3	8,6	14,3

Liquiditätskennzahlen		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	119,9	– 205,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	225,0	123,7
Free Cashflow	– 64,2	– 237,5
Liquide Mittel und Termingeldanlagen [2]	232,0	117,1

[1] Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

[2] Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

Kennzahlenübersicht GRI 102-7

TABELLE 001

In Mio. Euro

		31.12.2020	31.12.2019
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio		6.053,6	5.845,7
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.283,1	1.123,4
Eigenkapital		521,0	310,2
Nettofinanzschulden [1]		249,7	478,4
Verschuldungsgrad		2,8	3,6
Loan-to-Cost [2]	In %	25,7	50,3
ROCE [3] bereinigt	In %	10,3	22,8
Mitarbeiter			
Anzahl		413,0	375,0
FTE [4]		342,5	307,7

[1] Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquide Mittel und Termingeldanlagen.

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

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

[4] Full Time Employees.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

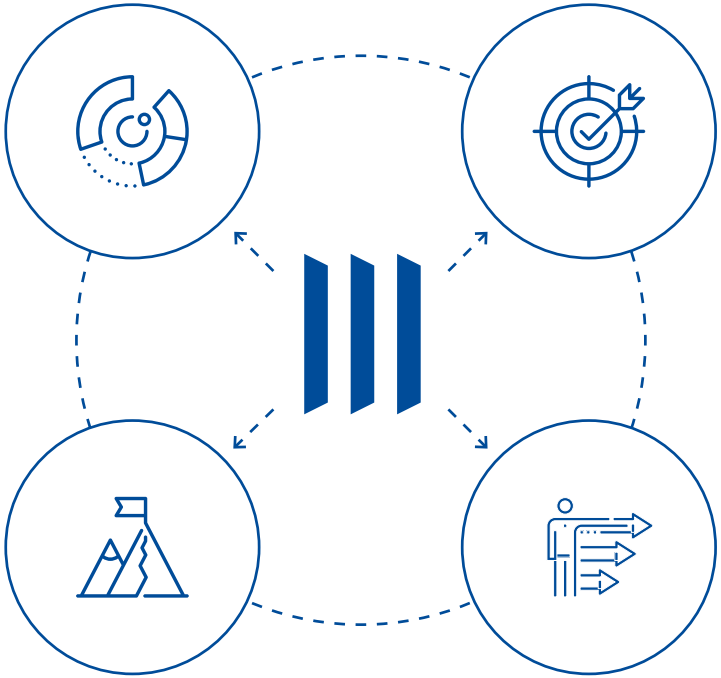
Mission Statement

Unsere Vision

Immobilien mit Leidenschaft entwickeln
Heute und in Zukunft gehören wir zu den größten Wohnungsprojektentwicklern in Deutschland und überzeugen mit Projekten von hoher Qualität und Werthaltigkeit. Das Fundament für unseren nachhaltigen Erfolg sind dabei unsere Erfahrung von 30 Jahren und unser umfassendes Know-how bei der Entwicklung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen.

Unser Ziel

Erfolgreicher Player am Wohnungsmarkt
Mit nunmehr 413 Mitarbeitern und einem souveränen Managementteam realisieren wir in ganz Deutschland neuen Wohnraum in exzellenten Lagen und werden auch die attraktiven B- und C-Standorte mit einem geeigneten neuen Produkt erschließen. Wir sind davon überzeugt, mit unserer Strategie und Positionierung auch zukünftig erfolgreich am Wohnungsmarkt zu agieren und langfristig gute Marktchancen zu nutzen.



Unsere Mission

Erfahrung erfahren
Instone Real Estate ist ein First Mover beim Aufbau einer bundesweiten Plattform für Wohnentwicklung in Deutschland. Darauf bauen wir auf und wollen unseren Wachstumskurs fortsetzen mit dem Ziel, langfristig lebenswerten Wohnraum und lebendige Quartiere zu schaffen.

Unsere Werte

Überzeugende Erfolgsfaktoren
Mit unserer konsequenten Fokussierung auf Wohnimmobilien verfügen wir über ein effizientes und schlüssiges Geschäftsmodell mit klaren Strukturen. Nur so sind wir für die Herausforderungen des modernen Wohnungsbaus gut aufgestellt und in der Lage, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Dabei wollen wir in jedem Projekt ein kompetenter Partner sein, der durch lokale Präsenz, Vertrauen und Verlässlichkeit überzeugt.

AN UNSERE AKTIONÄRE

24 Brief des Vorstands
26 Der Vorstand
28 Bericht des Aufsichtsrats
37 Equity Story
38 Aktie

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Brief des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Corona-Pandemie hat die Gesellschaft und unser tägliches Leben im abgelaufenen Geschäftsjahr grundlegend verändert.

Zu Beginn des Ausbruchs der Pandemie im Frühjahr 2020 haben wir schnell und entschlossen auf die neuen und bis dahin für uns alle unbekannten Rahmenbedingungen reagiert. Oberste Priorität hatte für uns fortan die Sicherung der Gesundheit unserer Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten. Innerhalb kürzester Zeit ist uns die Umstellung der Arbeitsweise und die weitreichende Verlagerung der Arbeitsplätze vor allem von den zentralen Servicefunktionen in die Homeoffices gelungen. Darüber hinaus haben wir zum Schutz unserer Mitarbeiter insbesondere auf den Baustellen Maßnahmen ergriffen, die über das rechtlich geforderte Niveau teilweise deutlich hinausgehen.

Wir haben bei diesen Umstellungen von dem hohen Einsatzwillen und dem besonderen Teamgeist unserer Mitarbeiter profitiert. Dafür sind wir ihnen als Vorstandsteam ganz besonders dankbar – ebenso wie für alles Weitere, was wir gemeinsam im abgelaufenen Geschäftsjahr erreicht haben. Auch unsere frühzeitigen Investitionen in unsere IT-Infrastruktur und die Digitalisierung unserer Prozesse haben sich unter diesen besonderen Umständen bezahlt gemacht.

Hinsichtlich der Umsetzung unserer Geschäftsstrategie haben wir ebenfalls vorübergehende Anpassungen vorgenommen. Aufgrund der im Frühjahr herrschenden sehr hohen Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung und der Auswirkungen der Pandemie haben wir uns entschlossen, den Vertriebsstart von Projekten zunächst zu verschieben und Maßnahmen zur Liquiditätssicherung zu ergreifen. Dies bedeutete im ersten Schritt, auf einen weiteren Ausbau des Projektportfolios zu verzichten. Mit der einsetzenden Stabilisierung im Sommer sind wir dann umgehend in den Wachstumsmodus zurückgekehrt und haben dies auch durch weitere Ankäufe untermauert.

Trotz des historischen Einbruchs der deutschen Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr haben wir weiterhin erfolgreich an der Fortentwicklung unserer strategischen Wachstumsinitiativen gearbeitet. Mit unserem innovativen Produkt für bezahlbares Wohnen, das mit den ersten beiden Projekten bereits 2021 in die Realisierung geht, adressieren wir nun auch das mittlere Preissegment – ein Marktsegment mit einem immensen langfristigen Wachstumspotenzial. Das Interesse von Investorenseite für dieses Produkt ist bereits heute sehr hoch. So konnte das erste Projekt in Düsseldorf-Unterbach schon Ende 2020 an einen strategischen Investor veräußert werden.

Diese vielversprechende Wachstumsperspektive hat auch den Kapitalmarkt überzeugt. So konnten wir im September 2020 erfolgreich eine Kapitalerhöhung mit einem Nettomittelzufluss von rund 175 Mio. Euro durchführen. Diese Mittel wollen wir unter anderem zum beschleunigten Aufbau unseres neuen Geschäftsfeldes verwenden.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Die Asset-Klasse deutsche Wohnimmobilien mit ihrer hohen Stabilität war einer der relativen Gewinner dieser Krise. Auch in einem Jahr, das einen deutlichen Einbruch der gesamtwirtschaftlichen Leistung mit sich brachte, verzeichneten deutsche Wohnimmobilien eine weiterhin positive Wertentwicklung. Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum in den deutschen Metropolregionen bei einem gleichzeitig begrenzten Angebot bleibt der strukturelle Treiber dieser Entwicklung. Instone Real Estate als einer der führenden deutschen Entwickler für Wohnimmobilien mit einem starken Fokus auf die attraktiven Metropolregionen bleibt ein wesentlicher Profiteur dieses nachhaltigen Wachstumstrends.

Unser Geschäftsmodell hat sich in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld als weitgehend stabil erwiesen – dennoch haben die Auswirkungen der Pandemie kurzfristige Bremsspuren bei den Geschäftszahlen 2020 hinterlassen. Insbesondere geringere Verkäufe im Frühjahr und die Verschiebung von Vertriebsstarts hatten temporär negative Auswirkungen auf die Erlöse 2020.

Mit bereinigten Umsatzerlösen von 480,1 Mio. Euro haben wir die im Rahmen der Halbjahresfinanzberichterstattung angepassten Ziele erreicht. Auf der Ergebnisseite konnten wir diese Ziele mit einem bereinigten Konzernergebnis von 41,1 Mio. Euro sogar übertreffen. Eine im Branchenvergleich hohe Bruttomarge von 30,5 % ist dabei ein klarer Beleg für die Qualität der Projektpipeline sowie die Ausführungskompetenz von Instone Real Estate. Auf Basis der vorgeschlagenen Ausschüttung von 0,26 Euro pro Aktie werden wir wie angekündigt auch die Dividendenzahlung aufnehmen und unsere Aktionäre direkt am Unternehmenserfolg beteiligen. Mit einem gesicherten Projektportfolio von 6,1 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2020 haben wir dabei bereits eine starke Basis für zukünftiges Wachstum gelegt.

Die Effekte des zweiten Lockdowns, der im Dezember begann, und die sehr hohen Infektionszahlen während der Wintermonate tragen weiterhin zu Unsicherheiten hinsichtlich der künftigen Entwicklung bei. Insbesondere ergeben sich bei unseren Projekten voraussichtlich kurzfristige Verzögerungen der Genehmigungsprozesse.

Auch unter angemessener Berücksichtigung dieser Unsicherheitsfaktoren gehen wir für 2021 von einem deutlichen Wachstumssprung für unser Unternehmen aus. So erwarten wir für das laufende Jahr 2021 bereinigte Umsatzerlöse von 820 Mio. Euro bis 900 Mio. Euro bei einem bereinigten Konzernergebnis nach Steuern von 90 Mio. Euro bis 95 Mio. Euro. Davon sollen rund 30 % in Form einer Dividende ausgeschüttet werden.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das uns entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns auch an dieser Stelle ganz ausdrücklich bedanken. Wir werden uns mit ganzer Kraft dafür einsetzen, dass wir mit unserer beschleunigten Wachstumsstrategie weiterhin einen deutlichen Mehrwert für Sie schaffen.
GRI 102-14

Ihr Kruno Crepulja
Vorsitzender des Vorstands
Instone Real Estate Group AG

Der Vorstand

Von links nach rechts:

Dr. Foruhar Madjlessi
Chief Financial Officer

Andreas Gräf
Chief Operating Officer

Kruno Crepulja
Vorsitzender des Vorstands/CEO

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Vorstand

Vorstand

Kruno Crepulja
Vorsitzender des Vorstands/
CEO der Instone Real Estate Group AG

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

Mitglied im Vorstand seit dem 13. Februar 2017; bestellt bis zum 31. Dezember 2021.

Dr. Foruhar Madjlessi
Mitglied des Vorstands/
CFO der Instone Real Estate Group AG

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

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

Andreas Gräf
Mitglied des Vorstands/
COO der Instone Real Estate Group AG

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

Mitglied im Vorstand seit dem 13. Februar 2017; bestellt bis zum 31. Dezember 2021.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

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 2020 informiere, gestatten Sie mir einige Anmerkungen zum abgelaufenen Geschäftsjahr.

Wir blicken auf ein herausforderndes Geschäftsjahr zurück, in dem die Corona-Pandemie unseren Alltag, unser Geschäft und unsere Arbeit nachhaltig wie wohl kein anderes Ereignis in den letzten Jahrzehnten beeinflusst hat.

Die damit verbundenen Einschränkungen haben unsere Geschäftsabläufe im vergangenen Geschäftsjahr beeinträchtigt und erhebliche Veränderungen im Arbeitsalltag von Instone Real Estate mit sich gebracht – sei es auf den Baustellen, in unseren Niederlassungen oder in der Gremienarbeit in Vorstand und Aufsichtsrat. Trotz aller Widrigkeiten ist es dem Vorstand gelungen, Instone Real Estate mit sicherer Hand durch die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden operativen und wirtschaftlichen Verwerfungen und Widrigkeiten zu steuern. So ist es in einem von Unsicherheit geprägten und überaus schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld gelungen, nicht nur die Liquidität für den bereits eingeschlagenen Kurs zu sichern, sondern darüber hinaus die Basis für weiteres Wachstum und Investitionen durch eine erfolgreiche Kapitalerhöhung sowie die Aufnahme weiteren Fremdkapitals zu stärken – ein starker Vertrauensbeweis unserer Aktionärinnen und Aktionäre sowie unserer Fremdkapitalgeber in das Management-Team und das Geschäftsmodell der Instone Real Estate. Möglich gemacht haben dies die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen ich an dieser Stelle ausdrücklich für ihren herausragenden Einsatz, auch und gerade unter den schwierigen Bedingungen der Corona-Pandemie, danken möchte.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde unsere Aufsichtsratsarbeit neben den Auswirkungen und Konsequenzen der Corona-Pandemie auf den Instone-Konzern insbesondere durch die im August beschlossene und im September sehr erfolgreich durchgeführte Bezugsrechtskapitalerhöhung geprägt. Darüber hinaus haben wir uns schwerpunktmäßig mit einer Vielzahl unternehmensstrategischer Themen beschäftigt, etwa den Herausforderungen der Digitalisierung für das Instone-Geschäft sowie den immensen Chancen, die mit diesen Schlüsseltechnologien gleichzeitig einhergehen. Wichtig für den Aufsichtsrat ist auch die vom Vorstand vorangetriebene Etablierung des Valuehome-Produkts, das für moderne und hochwertige Wohnungen auf Basis von Standardisierung und Digitalisierung für eine deutlich schnellere Realisierung und für niedrigere Kosten steht. Angesichts des unverändert dringend benötigten zusätzlichen Wohnraums und der hieraus resultierenden gesellschaftlichen Herausforderungen ein entscheidendes Thema, das für Instone Real Estate zugleich auch neue Märkte mit großen Potenzialen bereithält. Wie auch im vergangenen Jahr hat der Aufsichtsrat zudem verschiedene großvolumige Grundstücksakquisitionen und Projektentwicklungen genehmigt, darunter beispielsweise das Projekt „Friedenauer Höhe“ in Berlin, das Instone Real Estate in Kooperation mit der OFB Projektentwicklung realisiert und das eine der derzeit größten Immobilienentwicklungen auf dem Berliner Markt darstellt. GRI 102-27

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

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

Nachfolgend informieren wir Sie über die Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2020.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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.

Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats im vergangenen Geschäftsjahr

Im vergangenen Geschäftsjahr hielt der Aufsichtsrat insgesamt 13 Sitzungen ab, wobei er regelmäßig, beispielsweise zu Themen der Vorstandsvergütung, auch ohne den Vorstand getagt hat. Insgesamt viermal fanden Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren statt. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde der überwiegende Teil der Sitzungen im vergangenen Jahr in virtueller Form per Videokonferenz und unter Nutzung eines digitalen Boardrooms abgehalten. Hierdurch konnte die Aufsichtsratsarbeit ohne Einschränkungen durch die Corona-Pandemie aufrechterhalten und inhaltlich effizient ausgestaltet werden.

Themen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse

In seiner ersten Sitzung am 29. Januar 2020 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Unternehmensplanung und dem Budget 2020 beschäftigt und diese nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand verabschiedet.

Am 13. Februar 2020 hat sich der Aufsichtsrat mit einem vom Vorstand vorgestellten Neuprojekt in Berlin befasst und konnte sich bei einer Besichtigung des Areals vor Ort ein Bild von dem geplanten Projekt machen.

Am 28. Februar 2020 befasste sich der Aufsichtsrat zunächst mit einem weiteren Neuprojekt, diesmal im Großraum Frankfurt am Main. Weitere Gegenstände der Sitzung waren die Digitalisierungsstrategie der Gesellschaft und die in diesem Zusammenhang im Bereich Lean Management und Lean Construction vom Vorstand verfolgten Maßnahmen.

In seiner Sitzung am 16. März 2020 behandelte der Aufsichtsrat zunächst eingehend den testierten Jahresabschluss und den Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019 und stellte diesen anschließend fest beziehungsweise billigte diesen. Ferner behandelte der Aufsichtsrat den an die Hauptversammlung zu erstattenden Bericht des Aufsichtsrats. Im Bericht des Vorstands an den Aufsichtsrat stellte der Vorstand ausführlich die aktuelle Liquiditätssituation und -planung, die Ergebnisentwicklung und die vom Vorstand vorgesehenen Maßnahmen zum Umgang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie dar. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit dem IT-Sicherheitskonzept des Unternehmens.

Am 30. April 2020 beschäftigte sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung schwerpunktmäßig mit der Tagesordnung und der Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung 2020 sowie den hierfür zu unterbreitenden Beschlussvorschlägen der Verwaltung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Beschluss des Vorstands zu, von den Erleichterungen des Gesetzgebers zur Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung Gebrauch zu machen und die Hauptversammlung daher als virtuelle Veranstaltung durchzuführen. In der Sitzung nahm der Aufsichtsrat zudem den regelmäßigen Bericht des Vorstands über den Gang der Geschäfte entgegen, der schwerpunktmäßig die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie die Ergebnisse eines vom Vorstand hierzu durchgeführten Stress-Tests der Liquiditäts- und Finanzierungssituation behandelte. Ferner beschloss der Aufsichtsrat vor dem Hintergrund der Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie sowie der Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) 2020 Anpassungen der Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats. Ohne Teilnahme des Vorstands erfolgte abschließend auf Basis der Empfehlung des Vergütungsausschusses die Festlegung der variablen Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2019.

In seiner Sitzung am 9. Juni 2020 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Nachbereitung der virtuellen Hauptversammlung sowie der Corporate-, Social- und Responsibility-(CSR-)Strategie des Unternehmens.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Am 1. Juli 2020 nahm der Aufsichtsrat den regelmäßigen Bericht über den Gang der Geschäfte durch den Vorstand entgegen, der sich mit Blick auf die Corona-Pandemie insbesondere mit der aktuellen Vertriebssituation, dem Status der Akquisitionsaktivitäten und dem Cashflow beschäftigte. Ferner behandelte der Aufsichtsrat ausführlich den vom Vorstand vorgestellten Ausbau des Geschäftsbereichs Modulares Planen und Bauen, aus welchem heraus Instone Real Estate das Valuehome-Produkt entwickelt.

In seiner Sitzung am 23. August 2020 befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der vom Vorstand vorgeschlagenen Bezugsrechtskapitalerhöhung über 10 Mio. Stückaktien und der geplanten Verwendung der durch die Kapitalerhöhung erzielten Mittel. Hierbei stimmte der Aufsichtsrat nach ausführlicher Beratung den vom Vorstand beschlossenen Verfahrensschritten zur Durchführung einer Bezugsrechtskapitalerhöhung zu.

Bereits am 26. August 2020 befasste sich der Aufsichtsrat erneut mit der geplanten Bezugsrechtskapitalerhöhung. Im Rahmen der Sitzung stimmte er den anschließend gefassten Beschlüssen des Vorstands zur Durchführung der Kapitalerhöhung, insbesondere zur Ausnutzung des genehmigten Kapitals, der Festlegung des Bezugspreises und -verhältnisses und den hierfür erforderlichen Satzungsänderungen sowie dem Abschluss eines Aktienübernahmevertrags mit den emissionsbegleitenden Banken, zu.

Am 3. September 2020 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Projekt „Friedenauer Höhe“ in Berlin. Der Vorstand berichtete zudem über die Resonanz auf die erfolgreiche Bezugsrechtskapitalerhöhung.

In seiner Sitzung am 15. Oktober 2020 nahm der Aufsichtsrat den regelmäßigen Bericht des Vorstands zum Gang der Geschäfte entgegen. Ferner behandelte er ein weiteres Neuprojekt im Großraum Frankfurt am Main sowie den Bericht des Vorstands über die Anlage der vorhandenen, insbesondere durch die Kapitalerhöhung zugeflossenen Liquidität. Neben vom Vorstand vorgestellten Personalthemen, unter anderem Änderungen auf den Führungsebenen unterhalb des Vorstands sowie im Zusammenhang mit dem Valuehome-Produkt, waren auch die Erörterung und Zustimmung zur Umwandlung der Gesellschaft in eine europäische Aktiengesellschaft („SE“) Gegenstand der Sitzung. Zudem berichtete der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über die Ausschussarbeit.

Am 30. Oktober 2020 befasste sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung mit dem vom Vorstand vorgestellten Erwerb einer Liegenschaft für eine weitere Projektentwicklung in Hessen und stimmte diesem zu.

In seiner letzten Sitzung des Geschäftsjahres am 8. Dezember 2020 erstattete der Vorstand seinen regelmäßigen Bericht zum Gang der Geschäfte und präsentierte dem Aufsichtsrat die vorläufige Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2021, die dieser mit dem Vorstand eingehend erörterte. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit verschiedenen Governance-Themen, darunter der erneuten Festlegung der Zielgrößen für die Geschlechterquote im Vorstand und im Aufsichtsrat, und verabschiedete die Entsprechenserklärung zum DCGK. Ferner behandelte der Aufsichtsrat die persönlichen Ziele der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2021 und den Entwurf eines aktualisierten Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands zur Vorlage an die Hauptversammlung 2021.

Die im vergangenen Geschäftsjahr im schriftlichen Verfahren gefassten vier Beschlüsse des Aufsichtsrats betrafen neben einer vom Vorstand zur Zustimmung vorgelegten Grundstücksakquisition eine Änderung des Geschäftsverteilungsplans des Vorstands, die Wahl eines stellvertretenden Versammlungsleiters für die Hauptversammlung und den Abschluss eines Schuldscheindarlehens zur Unternehmensfinanzierung. GRI 102-28

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

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.

Wie im vergangenen Geschäftsjahr auch hat sich der Aufsichtsrat zusätzlich zu seinen Sitzungen – diesmal im November und aufgrund der pandemiebedingten Rahmenbedingungen rein virtuell – zu strategischen Themen und Themen mit Innovationsbezug, etwa der Entwicklung des Bereichs Modulares Planen und Bauen sowie der Bedeutung der Digitalisierungsstrategie, ausgetauscht.

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

Geschäfte und Maßnahmen, die nach der Satzung oder Geschäftsordnung des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, hat der Vorstand dem Aufsichtsrat jeweils zur Beschlussfassung vorgelegt und vor dieser gemeinsam mit dem Aufsichtsrat umfassend erörtert. Dies betraf insbesondere vom Vorstand akquirierte neue Projekte, Finanzierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Reorganisation der Unternehmensfinanzierung sowie die Ausnutzung des genehmigten Kapitals für die Durchführung der Bezugsrechtskapitalerhöhung.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Aufsichtsrat 2020/Übersicht über Sitzungsteilnahme

	Stefan Brendgen	Dr. Jochen Scharpe	Marija Korsch	Dietmar P. Binkowska	Thomas Hegel	Schriftliche AR-Beschlüsse
Aufsichtsratssitzung						
29.01.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
13.02.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
28.02.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
16.03.	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	
30.04.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
09.06.	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	
01.07.	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	
23.08.	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	
26.08.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
03.09.	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	
15.10.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
30.10.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
08.12.	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	
Gesamt	**12/13**	**13/13**	**9/13**	**12/13**	**13/13**	**4**
Prüfungsausschuss						
29.01.	Ja	Ja			Ja	
16.03.	Ja	Ja			Ja	
30.04.	Ja	Ja			Ja	
01.07.	Ja	Ja			Ja	
01.09.	Ja	Ja			Ja	
07.12.	Ja	Ja			Ja	
Gesamt	**6/6**	**6/6**			**6/6**	**2**
Vergütungsausschuss						
30.04.	Ja		Ja	Ja		
08.12.	Ja		Nein	Ja		
Gesamt	**2/2**		**1/2**	**2/2**		**0**
Nominierungsausschuss						
Gesamt	**0/0**	**0/0**		**0/0**		**0**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Zusammensetzung und Sitzungen des Aufsichtsrats

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

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

Mitglieder des Aufsichtsrats im Berichtszeitraum

→ Stefan Brendgen
Vorsitzender des Aufsichtsrats
(Mitglied seit dem 13. Februar 2018)

→ Dr. Jochen Scharpe
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
(Mitglied seit dem 13. Februar 2018)

→ Marija Korsch
(Mitglied seit dem 13. Februar 2018)

→ Dietmar P. Binkowska
(Mitglied seit dem 12. April 2019)

→ Thomas Hegel
(Mitglied seit dem 12. April 2019)

Die ausführlichen Lebensläufe der aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats können Sie auf der ↗ Website der Gesellschaft unter **Investor Relations > Corporate Governance > Vorstand & Aufsichtsrat** einsehen.

Die individualisierte Übersicht über die Teilnahme an den Sitzungen des Aufsichtsrats und der Aufsichtsratsausschüsse ist auf ≡ Seite 32 abgebildet und kann zudem auf der ↗ Website der Gesellschaft abgerufen werden.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Um die Tätigkeit und die Aufgabenwahrnehmung des Aufsichtsrats effizient zu gestalten, verfügte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 über drei ständige Ausschüsse mit verschiedenen Zuständigkeiten, denen nach der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jeweils drei Mitglieder angehören: den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können durch den Aufsichtsrat nach Bedarf eingerichtet werden. Die Ausschüsse bereiten im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeiten die Beratungen und Entscheidungen des Plenums vor. Daneben entscheiden sie abschließend im Rahmen verschiedener, in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats näher definierter Aufgaben, soweit der Aufsichtsrat diese darin auf den jeweiligen Ausschuss übertragen hat.

Prüfungsausschuss

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

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss und den Konzernabschluss vor; das heißt, ihm obliegen dabei insbesondere die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser ebenso wie die Vorprüfung des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Des Weiteren bereitet der Prüfungsausschuss die 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 Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Abschlussprüfern hinsichtlich zusätzlicher Beratungsleistungen, soweit diese Verträge der Zustimmung bedürfen, und über die Zustimmung zu Geschäften mit nahestehenden Personen nach § 107 Absatz 3 Satz 4 in Verbindung mit § 111b Absatz 1 Aktiengesetz.

Mitglieder des Prüfungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2020:

- Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Thomas Hegel

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig, verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 100 Absatz 5 Aktiengesetz sowie des DCGK. Ferner ist der Ausschussvorsitzende insbesondere auch mit den Vorgaben sowie Grundsätzen und dem Ablauf der Abschlussprüfung vertraut.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2020 insgesamt sechs Sitzungen abgehalten und zwei Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Zu den Themen, mit denen er sich im Berichtszeitraum befasst hat, zählten unter anderem die von Instone Real Estate angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze, die Vorbereitung der Beschlussfassungen des Gesamtaufsichtsrats zum Jahresabschluss und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 samt zusammengefasstem Lagebericht und zum Wahlvorschlag bezüglich des Abschlussprüfers an die Hauptversammlung. Ferner waren Gegenstand seiner Verhandlungen die Erörterung der unterjährigen Finanzberichterstattung, die Nachhaltigkeits- und CSR-Berichterstattung, die Erörterung und Genehmigung von Nicht-Prüfungsleistungen durch den Abschlussprüfer, die Bestellung des Prüfers für die Umwandlung der Gesellschaft in eine europäische Aktiengesellschaft sowie die Befassung mit Prüfungsschwerpunkten des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020. Außerdem befasste sich der Prüfungsausschuss intensiv mit dem Risikomanagementsystem und der Tätigkeit der internen Revision der Gesellschaft. Weiterer Gegenstand war die vorläufige Planung 2020, mit der sich der Prüfungsausschuss vorbereitend für das Plenum befasst hat.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss berät über Schwerpunktthemen und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor, indem er dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt.

Mitglieder des Nominierungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2020:

- Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Dr. Jochen Scharpe

Der Nominierungsausschuss hat im vergangenen Geschäftsjahr keine Sitzung abgehalten oder Beschlüsse gefasst. Der Vorsitzende des Nominierungsausschusses ist unabhängig.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss berät über die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und bereitet unter anderem die Beschlüsse des Aufsichtsrats über die Festlegung der persönlichen Ziele der einzelnen Mitglieder des Vorstands sowie nach Ablauf des relevanten Geschäftsjahres des Zielerreichungsgrades vor.

Mitglieder des Vergütungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2020:

- Marija Korsch (Vorsitzende)
- Stefan Brendgen
- Dietmar P. Binkowska

Der Vergütungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2020 zwei Sitzungen abgehalten. In diesen hat er sich insbesondere mit der Vorbereitung der Aufsichtsratsentscheidung über die Festlegung der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2020, mit den persönlichen Zielen der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2021 und mit dem Entwurf eines aktualisierten Vorstandsvergütungssystems befasst. Die Vorsitzende des Vergütungsausschusses ist unabhängig.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

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

Dies betrifft etwa den Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand, die Festlegung der Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Vorstand und im Aufsichtsrat sowie die Umsetzung der Änderungen des Aktiengesetzes durch die zweite Aktionärsrechterichtlinie.

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG haben im Dezember 2020 auf der Basis eingehender Beratungen eine gemeinsame Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des DCGK gemäß den Vorgaben des § 161 Aktiengesetz abgegeben. Diese ist im vorliegenden Geschäftsbericht 2020 auf Seite 154 f. abgedruckt und ebenfalls auf der Website der Gesellschaft im Bereich Investor Relations unter Instone Entsprechungserklärung zu finden.

Zudem berichten Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance der Instone Real Estate Group AG ausführlich in der Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB, die sich auf Seite 154 f. dieses Geschäftsberichts findet. Darüber hinaus kann die Erklärung zur Unternehmensführung ebenfalls auf der Website der Gesellschaft im Bereich Investor Relations eingesehen werden.

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

Personelle Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjähr 2020 hat es keine personellen Veränderungen im Vorstand und im Aufsichtsrat gegeben.

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 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 1. September 2020 eingehend mit dem Abschlussprüfer besprochen und entsprechend festgelegt.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 am 12. März 2021 zur Verfügung gestellt.

Der Bericht wurde in der Sitzung des Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Plenums am 12. März 2021 jeweils in Anwesenheit des Abschlussprüfers umfassend erörtert. Der Abschlussprüfer erstattete in den Sitzungen jeweils ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung Bericht und beantwortete die Fragen der Mitglieder des Prüfungsausschusses beziehungsweise des Plenums vollumfänglich. Zudem informierte der Abschlussprüfer über Leistungen, die von ihm zusätzlich zu den Abschlussprüferleistungen erbracht worden sind. Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers befürchten lassen, lagen nicht vor.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Der Abschlussprüfer hat dem Jahres- und Konzernabschluss 2020 und dem zusammengefassten Lagebericht am 12. März 2021 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Nach eingehender eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2020 durch den Prüfungsausschuss hat dieser dem Plenum deren Billigung empfohlen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung waren keine Einwendungen vom Aufsichtsrat zu erheben. Entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss daraufhin gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Den Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung 2020 zur Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft und sich diesem unter Abwägung der zu berücksichtigenden Interessen angeschlossen.

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

Essen, den 12. März 2021

Für den Aufsichtsrat

Stefan Brendgen
Aufsichtsratsvorsitzender

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Equity Story

Führende Markposition in den attraktivsten Metropolregionen:

Als einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland profitiert Instone Real Estate von einer strukturell hohen Nachfrage und einem gleichzeitig geringen Angebot an Wohnraum.

Instone Real Estate ist deutschlandweit vertreten mit einem Fokus auf attraktive Lagen in den wichtigsten Metropolen in Deutschland. Das Unternehmen verfügt über umfangreiche eigene Expertise und deckt die gesamte Wertschöpfungskette als wichtigen Wettbewerbsfaktor ab. Die Wertschöpfung reicht vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Planung und Baubetreuung bis hin zum Verkauf der Wohnungen. Diese umfassende Expertise spiegelt sich auch in einer im Branchenvergleich führenden Bruttomarge von **30,5 %** wider.

Produktinnovation im Bereich preisgünstiges Bauen verspricht zusätzlichen Wachstumssprung:

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

Die Entwicklung dieses neuen Geschäftsfeldes ist ein ganz wesentlicher Pfeiler der Wachstumsstrategie, die für die nächsten Jahre einen starken Umsatzanstieg auf **1,6** bis **1,7 Mrd.** Euro in Aussicht stellt.

Aktuelles Projektportfolio sichert die Umsätze für die nächsten Jahre:

Das zum 31. Dezember 2020 gesicherte Projektportfolio mit einem erwarteten Verkaufsvolumen in Höhe von **6,1 Mrd. Euro** bietet ein hohes Maß an Visibilität für künftige Erträge.

Von den 6,1 Mrd. Euro befinden sich bereits Projekte mit einem Umsatzvolumen von circa **2,6 Mrd. Euro** in der Bauphase oder stehen vor Baubeginn. Davon sind zum 31. Dezember 2020 auch bereits Wohnungen mit einem Umsatzvolumen von rund **2,3 Mrd. Euro** verkauft. Somit sind die prognostizierten Umsätze der kommenden Jahre bereits heute zu einem großen Teil abgesichert. Die Aktionäre von Instone Real Estate profitieren zudem von der Perspektive auf eine attraktive Dividendenrendite mit erheblichem zukünftigen Wachstumspotenzial. Auf der Basis der aktuellen Gewinnprognose für 2021 liegt die Dividendenrendite berechnet auf den Jahresschlusskurs 2020 bereits bei **2,8 %**.

Wachstumsstrategie ist durch eine starke Bilanz abgesichert:

Starke Bilanzkennzahlen bilden das solide Fundament für nachhaltiges Wachstum. Eine niedrige Verschuldungsquote zum Bilanzstichtag spiegelt sich in der Verschuldungskennzahl von **2,8 x** (Nettofinanzverbindlichkeiten/EBITDA) und einer Relation von Nettofinanzverbindlichkeiten zu Vorratsvermögen (Loan-to-Cost-Ratio) von **25,7 %** wider.

Erfahrenes Management:

Ein entscheidender Erfolgsfaktor für die Erschließung von Wachstumspotenzialen und die Minimierung von Risiken im Entwicklungsgeschäft ist unser erfahrenes Management-Team. Mit insgesamt über 40 Jahren Branchenerfahrung verfügt der Vorstand der Instone Real Estate über profunde Kenntnisse entlang der gesamten Wertschöpfungskette in der Projektentwicklung. Hinzu kommen umfassende Kenntnisse der für Instone Real Estate relevanten regionalen Märkte und ein tief verwurzeltes, langjähriges Branchennetzwerk.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Aktie

Instone-Aktie schließt das Jahr mit leichtem Plus ab

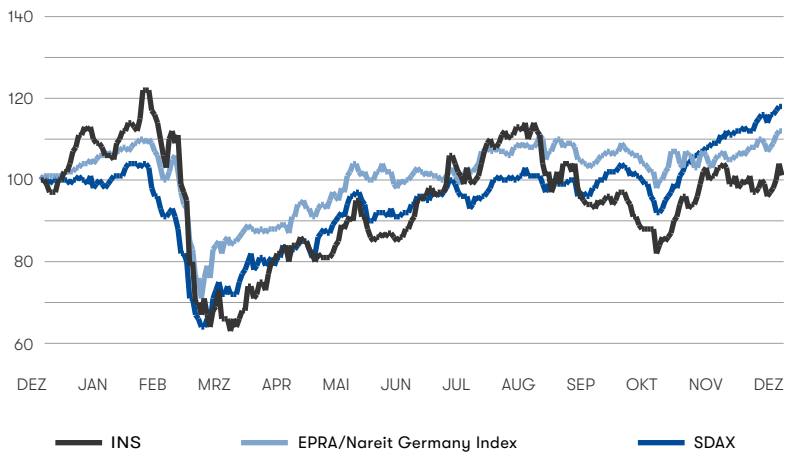
Die weltweiten Aktienmärkte durchlebten ein sehr volatiles Jahr 2020, das viele internationale Indizes trotz der schweren Corona-Krise schließlich mit neuen Höchstständen abschließen konnten. Im ersten Quartal reagierte der deutsche Aktienmarkt mit einem signifikanten Einbruch auf die globale Ausbreitung des Coronavirus und die damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen. Die schnellen und umfangreichen Rettungsmaßnahmen der Regierungen und Notenbanken führten zu einer zügigen Erholung der Aktienkurse bis auf das Vorkrisenniveau. Auch wenn im weiteren Jahresverlauf negative Nachrichten wie die zweite Coronawelle mit stark steigenden Infektionszahlen, erneute harte Lockdowns und die Eintrübung verschiedener Konjunkturindikatoren den Aktienmarkt zeitweise belasteten, überwog doch die Hoffnung auf ein baldiges Ende der Pandemie infolge der erfolgreichen Entwicklung hochwirksamer Corona-Impfstoffe, deren schneller Zulassung in einigen Staaten sowie des zügigen Impfstarts. Dies führte zu weiter steigenden Kursen zum Jahresende, wobei der DAX insgesamt um 3,5 % und der SDAX sogar um 18,0 % im Jahresvergleich zulegen konnten.

Die Kursentwicklung der Instone-Aktie verlief in diesem Umfeld auch insgesamt sehr volatil. Nach einem sehr dynamischen Start ins Jahr erreichte die Aktie am 20. Februar 2020 ihren Höchststand von 25,43 Euro[1]. Im Zuge des weltweiten Absturzes der Börsenkurse gab auch die Instone-Aktie erheblich nach und erreichte ihr Jahrestief am 1. April 2020 bei 13,19 Euro[1]. Ab der zweiten Märzhälfte stabilisierten sich die Aktienmärkte wieder und die Instone-Aktie konnte im Verlauf des Sommers im Vergleich zum SDAX sogar überproportional an

Entwicklung der Aktie vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Stand 31.12.2020

Indexiert, 31.12.2019 = 100 %



(Quelle: Deutsche Börse, EPRA)

Wert zulegen. Die Anleger würdigten dabei insbesondere die Widerstandsfähigkeit des Instone-Geschäftsmodells in der Krise. Die im September zur Wachstumsfinanzierung durchgeführte Kapitalerhöhung setzte den Aktienkurs technisch unter Druck, der dann parallel zum Gesamtmarkt bis Ende Oktober weiter nachgab. Zum Jahresende hin stieg der Aktienkurs wieder deutlich, vor allem aufgrund der anhaltend positiven Geschäftsentwicklung sowie der Wachstumsperspektiven, und konnte, unter Berücksichtigung der Effekte der Bezugsrechtskapitalerhöhung, das Jahr mit einem leichten Plus von 1,1 % abschließen.

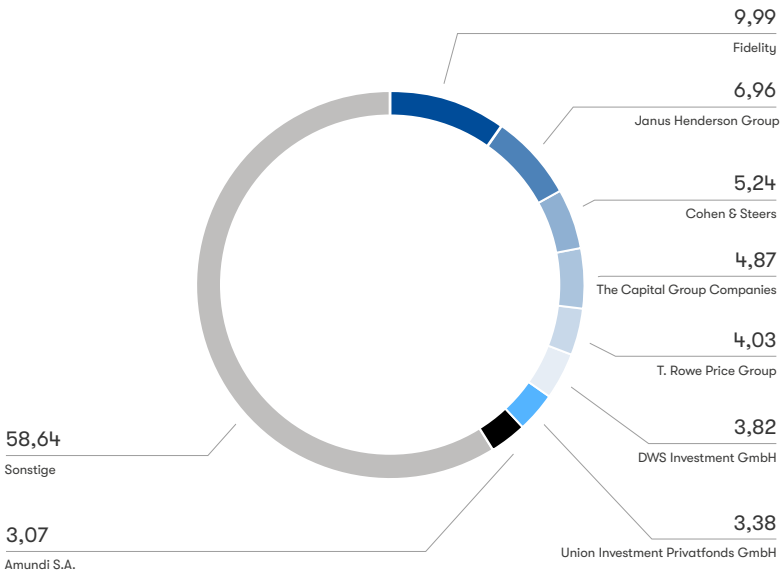
Die Marktkapitalisierung von Instone Real Estate stieg so im Wesentlichen aufgrund der Ausgabe der neuen Aktien von 816 Mio. Euro im Vorjahr auf 987 Mio. Euro zum Jahresende 2020.

[1] Um den Effekt der Bezugsrechtskapitalerhöhung bereinigte historische Kurse.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Wesentliche Anteilseigner Stand: 31.12.2020

Anteil in %



(Quelle: Stimmrechtsmitteilungen nach Wertpapierhandelsgesetz)

10,0 Mio. neue Aktien erfolgreich platziert

Im September konnten im Rahmen einer Bezugsrechtskapitalerhöhung erfolgreich 10,0 Mio. neue Aktien zu einem Emissionspreis von 18,20 Euro je Aktie platziert und damit nach Abzug von Kosten rund 175,0 Mio. Euro erlöst werden. Die deutliche Mehrheit unserer Aktionäre hat ihre Bezugsrechte ausgeübt, was das Vertrauen in die eingeschlagene beschleunigte Wachstumsstrategie unterstreicht. So wurden insgesamt weniger als 16 % der Bezugsrechte gehandelt. Die Aktienanzahl erhöhte sich somit von 36.988.336 auf 46.988.336. Die neuen Aktien sind rückwirkend zum 1. Januar 2020 voll dividendenberechtigt.

Diversifizierte Aktionärsstruktur mit Qualitätsinvestoren GRI 102-25

Die Aktionärsstruktur hat sich im vergangenen Jahr weiter diversifiziert. Zu den größten institutionellen Anlegern zählen weiterhin zahlreiche namhafte Vermögensverwalter und Pensionskassen aus dem In- und Ausland, die auf die längerfristige Wachstumsperspektive setzen. Der Streubesitz laut Definition der Deutschen Börse liegt unverändert bei 100 %.

GRI 102-5

Umfangreiche Investor-Relations-Aktivitäten

Eine aktive und transparente Kommunikation mit den Kapitalmarktteilnehmern steht bei den Investor-Relations-Aktivitäten von Instone Real Estate im Mittelpunkt. Ein wichtiges Element ist dabei der persönliche Dialog des Vorstands und der Investor-Relations-Abteilung mit Investoren und Analysten.

Auch die Investor-Relations-Aktivitäten standen im abgelaufenen Geschäftsjahr unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Nichtsdestotrotz standen wir im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten weiterhin in intensivem Austausch mit den Kapitalmarktteilnehmern hinsichtlich Geschäftsverlauf und Strategie. Ab Mitte März fanden sämtliche Roadshows und Veranstaltungen in virtueller Form statt. Dazu gehörten auch die Hauptversammlung und der Capital Markets Day. Andere Veranstaltungen wie Ortsbesichtigungen der Bauprojekte mit Investoren konnten auch aufgrund der Reisebeschränkungen nicht stattfinden. Insgesamt hat der Vorstand im vergangenen Jahr 21 virtuelle Roadshows in Europa und Nordamerika durchgeführt und an zehn Investorenkonferenzen teilgenommen. Zudem haben wir im Frühjahr an einem Forum in Frankfurt am Main teilgenommen, das sich vor allem an Privatanleger richtete.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Brief des Vorstands
Der Vorstand
Bericht des Aufsichtsrats
Equity Story
Aktie
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

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

Burkhard Sawazki
Bereichsleiter Business Development & Communication
Telefon: +49 201 45355-137
Mobil: +49 173 2606034
E-Mail: investorrelations@instone.de

Darüber hinaus konnten wir die Zahl der Research-Häuser, die über unser Unternehmen berichten, weiter ausbauen. Neu hinzugekommen sind Mainfirst, Credit Suisse und die Commerzbank. Damit erstellen nun insgesamt acht Analysten regelmäßig Research-Berichte zu unserer Aktie. Derzeit geben alle Analysten eine Kaufempfehlung für die Instone-Aktie ab mit einem durchschnittlichen Kursziel von 30,00 Euro (Stand Januar 2021). Die aktuellen Ratings und Kursziele finden Sie auf unserer Investor-Relations-Website.

Der Vorstand berichtete auch im abgelaufenen Geschäftsjahr im Rahmen von regelmäßigen Telefonkonferenzen über die aktuellen Geschäftszahlen und operativen Entwicklungen zum jeweiligen Quartalsende. Die Aufzeichnungen der Telefonkonferenzen stehen allen Interessierten auf unserer Investor-Relations-Website zur Verfügung. Bei der überwiegenden Mehrheit der Gespräche mit Aktionären, Finanzanalysten und institutionellen Investoren lag ein Schwerpunkt auf der Unternehmensentwicklung vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie. Darüber hinaus standen die beschleunigte Wachstumsstrategie von Instone Real Estate sowie die Markteinführung des neuen Produktes im Fokus der Anleger.

Das Produkt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum war auch Kernthema unseres virtuellen Capital Markets Day am 25. Juni 2020, zu dem wir mehr als 40 Teilnehmer begrüßen durften. Alle Unternehmensinformationen wie Präsentationen, Finanzberichte sowie Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen finden Sie auch immer aktuell auf unserer ↗ Instone-Website unter der Rubrik Investor Relations.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 9. Juni 2021 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von 0,26 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie auszuschütten. Darüber hinaus hält der Vorstand an seinem Ziel fest, langfristig rund 30 % des bereinigten Nettoergebnisses nach Steuern (EAT) an die Aktionäre auszuschütten.

Basisinformationen zur Aktie

Erstnotierung	15.02.2018
Gesamtaktienanzahl	46.988.336
Grundkapital	46.988.336 Euro
Streubesitz	100 %
ISIN	DE000A2NBX80
WKN	A2NBX8
Börsenkürzel	INS
Aktienart	Auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Indizes	SDAX
Schlusskurs Xetra (31. Dezember 2020)	21,00 Euro
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2020)	987 Mio. Euro
Höchstkurs Xetra (20. Februar 2020)[1]	25,43 Euro
Tiefstkurs Xetra (1. April 2020)[1]	13,19 Euro
Durchschnittliches Tageshandelsvolumen	1,35 Mio. Euro

[1] Um den Effekt der Bezugsrechtskapitalerhöhung bereinigte historische Kurse.

NACHHALTIG-KEITSBERICHT

(UNGEPRÜFT)

42 Editorial/Vorwort des CFO

43 Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
43 Vision Nachhaltigkeit
45 Nachhaltigkeitsstrategie
45 Aktivitäten im Jahr 2020
45 Ziele
47 Wesentlichkeitsanalyse
47 Sustainable Development Goals

49 Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
50 Nachhaltigkeitsmanagement
50 Stakeholder
53 Corporate Governance, Risikobericht & Compliance
54 Aktives Mitgestalten
55 Digitale Transformation des Unternehmens
56 Partner der Zusammenarbeit

59 Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
59 Mitarbeiter – verantwortungsvoller Umgang miteinander
61 Mitarbeiterzufriedenheit
62 Arbeitszeitmodelle, Entgelt, Zusatzleistungen, Zielvereinbarungen
63 Nachwuchsförderung & Aus- und Weiterbildung
66 Arbeitsbedingungen
66 Vereinbarkeit von Beruf & Familie
67 Projekte – verantwortungsvoller Umgang & gesellschaftliche Verantwortung
71 Strategische Initiative und neues Produktsegment

73 Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
73 CO_2-Status-quo Neubauten
74 Klimaziele Instone Real Estate
78 Ressourceneinsatz
78 Baustoffe
78 Abfall- und Recyclingmanagement
79 Projekte und Umwelt

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Editorial/Vorwort des CFO

Instone Real Estate ist ein erfolgreicher Akteur am deutschen Kapitalmarkt und hat sich als ein zuverlässiger Partner in der Immobilienbranche positioniert. Vor diesem Hintergrund ist es auch unser Selbstverständnis, eine führende Rolle bei der Entwicklung einer ökologisch nachhaltigen Wirtschaft mit sozialer Verantwortung sowie guter Unternehmensführung einzunehmen. Wir möchten uns mit unseren Projekten und unserem allgemeinen unternehmerischen Handeln klar zur Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung bekennen.

Dr. Foruhar Madjlessi
CFO
Instone Real Estate

In ihren Geschäftsberichten hat sich Instone Real Estate erstmals im Jahr 2019 ausführlicher mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung beschäftigt, in Anlehnung an die GRI-Standards. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir mit dem Thema deutlich Fahrt aufnehmen, wie der nachfolgende Bericht aufzeigt. Schwerpunktmäßig haben wir daran gearbeitet, eine Nachhaltigkeitsstrategie sowie ein Nachhaltigkeitsmanagement für unser Unternehmen zu erarbeiten und zu implementieren sowie entsprechende Berichtssysteme aufzubauen. GRI 101; 102-2; 102-54

Für die Zukunft haben wir uns die deutliche Reduktion von CO_2-Emissionen als ein wesentliches strategisches Ziel im Bereich Nachhaltigkeit gesetzt. Dabei wollen wir künftig unseren ökologischen Fußabdruck bereits von einer guten Basis startend sukzessive analysieren und noch weiter verbessern.

Ihr Dr. Foruhar Madjlessi
Chief Financial Officer

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Vision Nachhaltigkeit

Wir stellen uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung: Ökologie, Soziales und Ökonomie sind die Basis unseres unternehmerischen Handelns. Sie stehen gleichberechtigt nebeneinander und werden bei allem, was wir tun, berücksichtigt. Als Unternehmen wollen wir langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein und gleichzeitig unsere gesellschaftliche Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt wahrnehmen.

Aus unserer Sicht ist nachhaltiges Wirtschaften die beste Voraussetzung für dauerhaften und stabilen Erfolg. Wir sind überzeugt, dass die Unternehmensgruppe damit ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell gewählt hat, da die Entwicklung von Wohnraum eine zentrale Rolle in einem nachhaltigen gesellschaftlichen Bereich für eine lebenswerte Zukunft nachfolgender Generationen einnimmt.

Der Vorstand von Instone Real Estate hat Nachhaltigkeit als einen wesentlichen Strategiebaustein des Unternehmens bestimmt.

Eine sorgfältige Planung und Abwägung von Investitionen und Maßnahmen in den Instone-Projekten sind essenziell. Nachhaltige Zieldefinitionen erfordern meist einen höheren Einsatz personeller und finanzieller Ressourcen, die wir sorgfältig planen. Um das Geschäftsmodell weiter zu fördern, investiert Instone Real Estate kontinuierlich in die Entwicklung ihrer Mitarbeiter und Projekte. Ein weiterer Fokus liegt auf der gezielten Kommunikation mit den unterschiedlichen Stakeholdern unseres Unternehmens.

Qualität ist ein weiterer wichtiger Bestandteil von Nachhaltigkeit und damit ebenfalls unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Denn qualitativ hochwertige Projekte haben eine längere Lebensdauer und tragen somit zum Klimaschutz bei. Indem unsere Wohnimmobilien für eine lange Lebensdauer hergestellt werden, schonen sie wertvolle Ressourcen und so auch Umwelt und Klima. Zusätzlich ist Qualität ein relevanter Aspekt, um die Zufriedenheit unserer Kunden zu fördern und sicherzustellen. Diese erheben wir momentan über Befragungen zur Abnahme bei einzelnen Projekten. Künftig werden wir dies in einen digitalisierten, kontinuierlichen Prozess überführen. Qualität bedeutet für Instone Real Estate aber auch, bei ihren Prozessen und Maßnahmen die jeweils besten Standards anzulegen.

Wir erreichen unsere Ziele nur, wenn unsere Kunden mit den Projekten und Dienstleistungen zufrieden sind und unsere Mitarbeiter sich im Unternehmen wohlfühlen, die Ziele des Unternehmens mittragen und aktiv an ihrer Umsetzung mitarbeiten. GRI 102-16; 102-19

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil aller Unternehmensaktivitäten.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

LEITBILDER ZU UNSEREM DENKEN UND HANDELN:

Verantwortung

Instone Real Estate stellt sich der gesellschaftlichen Verantwortung in Bezug auf Ökologie, Soziales und Ökonomie. Dies bildet die Basis unseres unternehmerischen Handelns.

Kunden

Unsere Kunden stehen im Mittelpunkt und erhalten von uns nachhaltige Produkte mit einer verlässlichen Qualität.

Umwelt

Der Schutz von Umwelt und Klima sowie der Einsatz von Ressourcen werden bei allen Projektentwicklungen berücksichtigt und genau abgewogen im Sinne der Klimaschutzziele.

Ökonomie

Instone Real Estate will auf Basis einer am langfristigen Erfolg ausgerichteten Strategie wachsen.

Mitarbeiter

Unsere Mitarbeiter sind das wesentliche Kapital unseres Unternehmens. Die Instone-Unternehmenskultur ist geprägt durch Vertrauen und Respekt sowie das gemeinsame Erreichen der gesteckten Ziele.

Projekte

Unser Anspruch ist es, Projekte zu entwickeln, die den Bedarf unserer Kunden genau treffen und nachhaltige Eigenschaften bezüglich Ökologie, Soziales und Ökonomie aufweisen.

Partner

Durch unsere Zusammenarbeit mit Verbänden, Start-ups, Organisationen, Kommunen und anderen gesellschaftlichen Gruppen generieren wir Ideen und zukunftsweisende Prozesse zum Wohle einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung und Gesellschaft.

Vertragspartner

Instone Real Estate arbeitet langfristig und partnerschaftlich mit ihren Vertragspartnern zusammen; die Zusammenarbeit orientiert sich an einem gemeinsamen Wertekodex.

Kommunikation

Instone Real Estate tritt mit ihren externen Stakeholdern und Mitarbeitern kontinuierlich in den Dialog und kommuniziert transparent, ehrlich und regelmäßig hinsichtlich ihrer Ziele, Leistungen und Maßnahmen.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Instone Real Estate Group AG betrachtet die Integration nachhaltigen Handelns in alle Geschäftsaktivitäten als eine Kernaufgabe im Sinne ihrer gesellschaftlichen Verantwortung und der Unterstützung der globalen Klimaziele. Wir wollen von unseren Stakeholdern als Unternehmen mit starkem Nachhaltigkeitsfokus wahrgenommen werden, das entsprechend alle Kriterien – Environmental (E), Social (S), Governance (G) – berücksichtigt. GRI 101

Aktivitäten im Jahr 2020

Wir haben 2020 schwerpunktmäßig daran gearbeitet, eine Nachhaltigkeitsstrategie sowie ein Nachhaltigkeitsmanagement für unser Unternehmen zu entwickeln und zu implementieren. Mit dem Aufbau entsprechender Berichtssysteme haben wir bereits begonnen. Dazu wägen wir unsere Geschäfts- und Risikostrategien kontinuierlich ab und entwickeln diese weiter, initiieren die entsprechenden Prozesse und passen diese an, um eine kontinuierliche Dokumentation und den Ausbau der Systeme zu gewährleisten.

Klare Ziele im Bereich ESG im Blick.

Ziele

Die Incentivierung von ESG-Kriterien und -Zielen auf der obersten Führungsebene (Vorstand) wird bis spätestens 2022 zwischen Aufsichtsrat und Vorstand abgestimmt und implementiert und in den Folgejahren auf weitere Ebenen ausgeweitet. Die Prüffähigkeit des Berichts wird weiter vorangetrieben. GRI 102-56

Ein wesentliches strategisches Ziel von Instone Real Estate im Bereich Nachhaltigkeit ist es, die gesetzten Klimaziele der UNFCCC (United Nations Framework Convention on Climate Change) und der deutschen Bundesregierung hinsichtlich der Reduktion von CO_2-Emissionen zu unterstützen. Instone Real Estate verpflichtet sich mittel- bis langfristig (2050) zu CO_2-Neutralität. Kurz- bis mittelfristig (2030) streben wir bei 100 % unserer Projekte einen hohen Energieeffizienzstandard an, der äquivalent zum heutigen KfW-40-Standard anzusehen ist.

Durch unsere Produkterweiterung im Bereich des bezahlbaren Wohnungsbaus weiten wir unsere gesellschaftliche und unternehmerische Verantwortung zur Minimierung von Wohnungsknappheit aus. Bis 2030 ist es das Ziel von Instone Real Estate, jährlich mehr als 2.000 Wohneinheiten im Bereich des bezahlbaren und geförderten Wohnungsbaus zu errichten.

Im Geschäftsjahr 2021 streben wir eine Verbesserung der vorhandenen ESG-Ratings sowie ein erstmals selbst initiiertes externes Rating an.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Alle Kenngrößen sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

	2020	2019	Zielsetzungen	Status
Environmental				
KfW-55-Wohnfläche im Portfolio	~65 %	k. A.	Bis 2030 streben wir bei 100 % unserer Projekte einen hohen Energieeffizienzstandard an, der äquivalent zum heutigen KfW-40-Standard anzusehen ist	◐
Stellplätze mit E-Ladestationen	~330	k. A.	Wir steigern kontinuierlich die E-Ladestationen in unseren Projekten in Absprache mit den Kommunen und regionalen Stromversorgern.	◐
Versorgung durch erneuerbare Energien*	~13 %	k. A.	Wir steigern bis 2030 den Einsatz erneuerbarer Energieträger auf mindestens 40 %.	◐
Brownfield-Entwicklungen (Grundstücksfläche in m²)	830.000	780.000	Wir nutzen unsere hohe Kompetenz auch weiterhin, um Brownfield-Flächen zu akquirieren und in attraktive Quartiere umzuwandeln.	◐
Social				
Diversität – Frauenanteil in Führungsebene 1/2	25 %/22 %	0 %/22 %		◐
Mitarbeiterzufriedenheit	75 %	k. A.	Ziel ist es, diese Quote in den nächsten Jahren mindestens zu erreichen und sich zu verbessern.	◐
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	413	375		◐
davon tariflich	259	186		◐
davon außertariflich	154	189		◐
Soziale/preisgedämpfte Wohneinheiten	2.085/234 15 %/2 %	1.404/266 12 %/2 %		◐
Code-of-Conduct-Verpflichtung	100 %	100 %	Ziel ist, eine Quote von 100 % zu halten.	●
Kita-/Schulplätze	1.690/1.300	1.555/k. A.		◐
Governance				
Anteil unabhängiger AR-Mitglieder	100 %	100 %	Der AR soll auch weiterhin zu 100 % unabhängig bleiben.	◐
Gesamtvergütung AR	462 Tsd. Euro	425,7 Tsd. Euro		◐
Variable Vergütungsanteile AR (vom gesamt)	0 Euro	0 Euro		◐
Gesamtvergütung VS	2.792 Mio. Euro	2.803 Mio. Euro		◐
Variable Vergütungsanteile VS	1.540 Mio. Euro	1.540 Mio. Euro		◐
Verhältnis Gehälter Vorstand/Beschäftigte**	5,1-fach	4,8-fach		◐
Compliance-Verdachtsfälle	2	0	Ziel ist es, weiterhin bei Verdachtsfällen kurzfristig und angemessen zu reagieren.	◐
E-Schulung – Compliance	96 %	97 %	Ziel ist eine 100%ige Absolvierung der Schulung.	◐
E-Schulung – Datenschutz	96 %	97 %	Ziel ist eine 100%ige Beteiligung an der Schulung.	◐

* Geothermie, Fotovoltaik, Pellet.
** bezogen auf das Fixum

○ Gestartet ◐ Fortlaufend ● Ziel erreicht

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Mit dem Geschäftsbericht 2019 hat Instone Real Estate begonnen, sich in der Berichterstattung an den aktuell geltenden GRI-Standards, Option „Core", zu orientieren. Diese Berichterstattung wird auch weiterhin fortgesetzt und bereits im aktuellen Geschäftsbericht deutlich erweitert.

Zudem wird sich Instone Real Estate zu den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen verpflichten und über die für unser Unternehmen wesentlichen SDGs erstmalig berichten. Im kommenden Jahr werden wir diese Verpflichtung mit weitergehenden Maßnahmen versehen, erweitern und validieren.

In diesem Zusammenhang haben wir bereits unseren bestehenden Code of Conduct (Verhaltenskodex) bezüglich der Einhaltung der Menschenrechte und Kinderarbeit auf Basis der Charta der Vereinten Nationen angepasst.

Um eine hohe Transparenz hinsichtlich der Aktivitäten und Veränderungen im Bereich ESG zu herzustellen, haben wir auf unserer Website unter ↗ www.instone.de/nachhaltigkeit einen eigenen Nachhaltigkeitsbereich eingerichtet, der mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2020 freigeschaltet wurde. Um auch unsere Mitarbeiter stärker einzubinden, wird es im unternehmenseigenen Intranet eine Informationsseite geben, auf der zum einen über die Weiterentwicklung des Unternehmens im Bereich Nachhaltigkeit berichtet wird und auf der sich zum anderen unsere Mitarbeiter mit eigenen Ideen einbringen können. GRI 102-50; 102-52

Wesentlichkeitsanalyse

Für die Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts haben wir 2020 erstmals die für Instone Real Estate wesentlichen Themen identifiziert und priorisiert. Dabei haben wir zunächst in erster Linie die Erwartungen der internen Stakeholder berücksichtigt ebenso wie die Anforderungen, die Instone Real Estate an sich selbst stellt, um langfristig erfolgreich zu sein. Die so ermittelten Themen haben wir zunächst in einer Stakeholder-Matrix qualitativ beschrieben Seite 51.

Die in der Matrix dargestellten Themen stellen die Basis für die Wesentlichkeitsanalyse als Weiterentwicklung unserer ESG-Themen sowie die Berichterstattung nach den GRI-Standards dar. Im laufenden Geschäftsjahr 2021 werden wir durch gezielte Analysen (Umfeldanalyse und Stakeholder-Analyse) die unterschiedlichen Sichtweisen aufnehmen und die wesentlichen Themen priorisieren und in eine Wesentlichkeitsmatrix überführen. Anschließend wird auf Basis der Befragungsergebnisse die Stakeholder-Matrix aktualisiert und ergänzt. GRI 102-40

Sustainable Development Goals

Am 25. September 2015 verabschiedete die Generalversammlung der Vereinten Nationen auf dem Weltgipfel für nachhaltige Entwicklung in New York die 17 „Ziele für nachhaltige Entwicklung". Instone Real Estate möchte einen positiven Beitrag zur Erreichung dieser Ziele leisten. Dafür haben wir in einem ersten Schritt im Berichtsjahr analysiert, welche Handlungsfelder welche Priorität für uns haben und welche wesentlichen Unternehmensaktivitäten von Instone Real Estate dazu beitragen. Ab dem kommenden Geschäftsjahr werden wir analysieren und prüfen, welche Aktivitäten konkrete Auswirkungen auf die gesetzten Ziele haben und entsprechende Maßnahmen entwickeln.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass nicht alle 17 SDGs für Instone Real Estate gleichermaßen relevant sind. Als mittelständisches Unternehmen, das über keine globalen Geschäftsaktivitäten in Bezug auf die Entwicklung der Projekte verfügt, kann Instone Real Estate zu einzelnen SDGs einen größeren Beitrag leisten.

Wir möchten einen Beitrag zur Erreichung der SDGs leisten und werden ab 2021 konkrete Maßnahmen dafür entwickeln.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Handlungsfelder

Wir haben die 17 Nachhaltigkeitsziele der UN nach der Beeinflussbarkeit durch Instone Real Estate folgendermaßen priorisiert:

Großer Einfluss

3 GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN

- 2020 zum Beispiel Corona-Maßnahmen für Vertragspartner, Kunden und Mitarbeiter, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen
- Bereitstellung von frischem Obst an den Standorten
- Förderung von Sportprogrammen an den Standorten (noch nicht flächendeckend)
- Arbeitsplatz und Sicherheitsunterweisungen
- Betriebsarzt (zum Beispiel arbeitsmedizinische Vorsorgeuntersuchungen)
- Krankenversicherung
- Geringe Quote Betriebs-/Arbeitsunfälle

8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM

- (Angepasster) Code of Conduct in Bezug auf die Einhaltung von Menschenrechten und Kinderarbeit
- Mindestlohneinhaltung und Nachweis bei Nachunternehmern
- Arbeitsplatzgestaltung für unsere Mitarbeiter (zum Beispiel Büroausstattung, Möglichkeit mobiles Arbeiten, ...)

11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN

- Unterstützung der Kommunen in der nachhaltigen Bauleitplanung zur Entwicklung nachhaltiger Quartiere
- Projekte der Quartiersentwicklung wie zum Beispiel Schönhofviertel
- Städtebauliche Konzepte

12 NACHHALTIGE/R KONSUM UND PRODUKTION

- Anpassung Dienstwagenverordnung → Förderung hybrider und E-Fahrzeuge
- Betriebsvereinbarung mobiles Arbeiten
- Verringerung Papierverbrauch durch digitale Alternativen
- Bei Rückbau wird mit Spezialfirmen zur Entsorgung und zum Recycling gearbeitet
- Mittelfristiges Ziel CO_2-Reduzierung

13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

- Schaffung hochwertiger Ausgleichsflächen für Versiegelung
- Brownfield- Entwicklungen
- Förderung Biodiversität
- Umsiedlungsmaßnahmen für Flora und Fauna

15 LEBEN AN LAND

- Verantwortungsbewusster Umgang mit allen Ressourcen
- Schaffung von attraktiven Wohnimmobilien beziehungsweise Quartieren
- Gesellschaftlichen Beitrag zur Beseitigung des Wohnraummangels leisten
- Unterstützung Infrastrukturschaffung

Mittlerer Einfluss

4 HOCHWERTIGE BILDUNG
5 GESCHLECHTERGLEICHHEIT
6 SAUBERES WASSER UND SANITÄREINRICHTUNGEN
9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR
16 FRIEDEN, GERECHTIGKEIT UND STARKE INSTITUTIONEN
17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE

Niedriger Einfluss

1 KEINE ARMUT
2 KEIN HUNGER
7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE
10 WENIGER UNGLEICHHEITEN
14 LEBEN UNTER WASSER

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

GOVERNANCE

2020: Erstmalig planen wir eine Dividende auszuschütten. Auch für 2021 möchten wir eine Dividende ausschütten.

2021 werden wir mit ausgewählten externen Stakeholder-Gruppen eine Befragung durchführen und die Ergebnisse in unsere Stakeholder-Matrix einfließen lassen.

Ein Gesamt- und drei regionale Betriebsräte sorgen für die Interessenvertretung der Mitarbeiterbelange.

2021: Definition der Maßnahmen der

6

top-priorisierten SDG-Handlungsfelder

100%

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

2021 etablieren wir eine digitale, kontinuierlich laufende Kundenzufriedenheitsanalyse.

2021 streben wir erstmals ein selbst initiiertes externes Rating an.

ESG-Ziele werden bis spätestens 2022 Bestandteil der Incentivierung des Vorstands.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

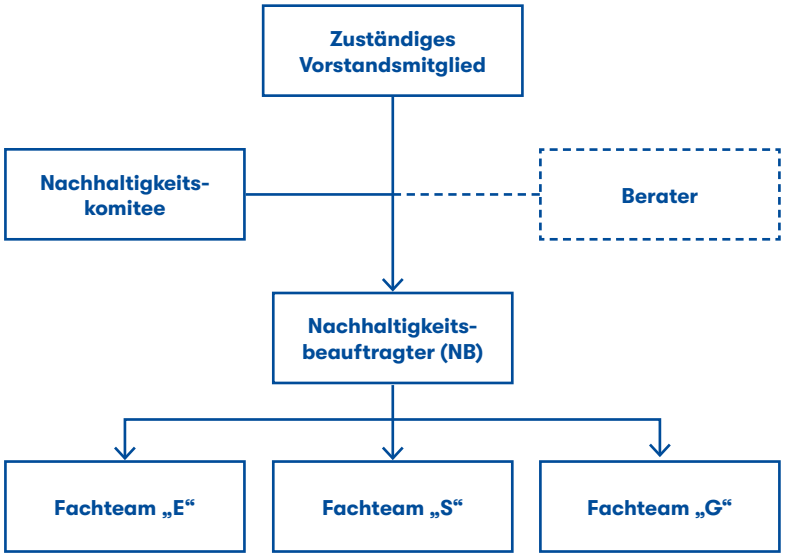
Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Nachhaltigkeitsmanagement

Das Thema Nachhaltigkeit wird innerhalb des Vorstands von unserem CFO, Herrn Dr. Foruhar Madjlessi, verantwortet. Außerdem haben wir ein Nachhaltigkeitsgremium etabliert, um hier alle relevanten Themen zu bündeln, zu diskutieren und Maßnahmen zu initiieren. GRI 102-20



Stakeholder

Die für unsere Geschäftstätigkeit relevanten Stakeholder-Gruppen sind Investoren und Aktionäre, Geschäftspartner (wie Vertragspartner, Lieferanten, Dienstleister), (vorhandene und zukünftige) Mitarbeiter, der Gesetzgeber und die Behörden, die Kommunen sowie Kunden und die Öffentlichkeit. Durch den engen Kontakt zu unseren Stakeholdern können wir bereits frühzeitig Themen und Anforderungen der Stakeholder an unsere Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen aufnehmen, überprüfen und daraus neue Anforderungen ableiten. Diese Impulse helfen uns bei der Erarbeitung der kurz- und langfristen Ziele von Instone Real Estate.

Mit unseren Investoren und Aktionären besteht ein regelmäßiger und offener Dialog. Um gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen in den Nachhaltigkeitsprozess zu integrieren und einen kontinuierlichen Austausch zu fördern, engagieren wir uns in verschiedenen Verbänden, beispielsweise im ZIA, BFW oder ICG Seite 55. GRI 102-12

Die relevanten Stakeholder-Gruppen werden für jedes Projekt oder übergeordnet für die Unternehmensthemen identifiziert.

Ab dem kommenden Berichtsjahr werden wir auch in einzelnen Stakeholder-Gruppen direkte Befragungen durchführen, um deren Ansprüche und Ziele noch genauer kennenzulernen und in die weiteren Projekt- und Unternehmensentwicklungen einfließen zu lassen. Zu diesen Stakeholder-Gruppen werden auf jeden Fall die Aktionäre und Kunden gehören. Dies wird das Nachhaltigkeitsteam initiieren, um aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf in den Nachhaltigkeitsprozess zu integrieren. Die Ergebnisse der Befragungen werden wir ebenfalls zur Aktualisierung unserer Wesentlichkeitsmatrix verwenden.

Unternehmensintern haben wir im Zuge der Erarbeitung unserer wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen die Mitarbeiterbefragung und Mitarbeiterinterviews der verschiedenen Standorte und Abteilungen zugrunde gelegt. Auch in Zukunft ist die Beteiligung unserer Mitarbeiter ein wichtiger Baustein unserer Nachhaltigkeits- und der dazugehörigen Kommunikationsstrategie.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Wir bemerken bei allen Stakeholder-Gruppen eine steigende Nachfrage nach unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten. Daher wird eine kontinuierliche Information unter anderem über den Geschäftsbericht, die Instone-Website und das firmeneigene Intranet erfolgen. Gleichzeitig wollen wir über diese Kanäle ebenso Anregungen vonseiten der Stakeholder aufgreifen und in unsere Maßnahmen einfließen lassen. GRI 102-16; 102-21; 102-40

Stakeholder-Gruppe	Handlungsfelder und potenzielle Themen	Kommunikations-/Dialogformat
Aktionäre/Kapitalgeber/institutionelle Investoren	· Nachhaltigkeitsstrategie, kontinuierliche Verbesserung des Status-quo · Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der zukünftigen Ausrichtung des Unternehmens · Einhaltung der EU-Vorgaben zur Finanzierungssicherheit der Projekte · Zukünftige CO_2-Bepreisung berücksichtigen	· Persönliche Gespräche und Telefonkonferenzen · Präsentationen · Investorenkonferenzen, Roadshows und Property-Touren · Pressemitteilungen · Hauptversammlung · Geschäftsberichte/Quartalsmitteilungen · Austausch von Daten und Informationen · Nachhaltigkeitsbericht
Kunden	· Langlebige & nachhaltige Immobilie erwerben, die in einem akzeptablen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht · Unkomplizierte und serviceorientierte Kommunikation (gute Erreichbarkeit, hohe Reaktionsgeschwindigkeit) · Anbindung an ÖPNV, Carsharing, E-Ladesäulen · Betriebskostenoptimierung	· Website Unternehmen und Projekte · Social Media · Direkte Kundengespräche · Kundenportal · Kundenmanagement · Vertriebsevents · Immobilienportale · Showrooms · Kundenbefragungen · Broschüren, Flyer, Anzeigen · Makler
Mitarbeiter	· Klare Nachhaltigkeitsstrategie · Vermittlung der ESG-Strategie und der damit verbundenen Aufgaben und Informationen zu den Ergebnissen · Einbindung von Ideen und Umsetzung im Intranet und beim Nachhaltigkeitskomitee · Mitarbeiterentwicklung · Weiterbildung · Sensibilisierung für Umwelt- und Klimaschutz	· Kommunikation und Information über Intranet und Informationsveranstaltungen, Livecast Vorstand · Mitarbeiterbefragungen · Mitarbeitergespräche · Code of Conduct · Nachhaltigkeitsbericht · Auf die Anforderungen abgestimmte Personalentwicklung

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Stakeholder-Gruppe	Handlungsfelder und potenzielle Themen	Kommunikations-/ Dialogformat
Vertragspartner/Lieferanten	· Aufträge im Rahmen der Umsetzung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkten · Einfache Dokumentationsmöglichkeit · Unterstützung von Vertragspartnern im Hinblick auf gemeinsame Weiterentwicklung im Bereich ESG · Entwicklung von Aspekten zur Auswahl von Vertragspartnern auf Basis ESG-Kriterien · Einbindung von Ideen und Prozessen für nachhaltige, alternative Umsetzungsmöglichkeiten	· Funktionale Ausschreibungen · Verhandlungen · Vertrag · Code of Conduct · Persönliches Gespräch · Rahmenvereinbarungen
Staat/Kommunen/Politik	· Nachhaltigkeit als wichtigen Beitrag zur gesellschaftlichen Verantwortung sehen und in die Planung einbringen · Einvernehmliche Ausgleichmaßnahmen schaffen · Einhaltung der EU-Vorgaben und nationalen Gesetzgebung · Verbesserung einer nachhaltigen Infrastruktur · Verbesserung der Energieeffizienz von Wohngebäuden · Nachhaltige Quartiersentwicklung und attraktiven Wohnungsmix schaffen	· Direkte, persönliche Gespräche mit den Kommunen und zuständigen Behörden zur Realisierung von Bauvorhaben · Schriftlicher Austausch · Verbandsarbeit · Teilnahme an gemeinsamen Diskussionsrunden · Beteiligung an standortbezogenen Veranstaltungen und Initiativen
Gesellschaft	· Aktiven Beitrag zur Lösung der Wohnraumproblematik leisten; erschwinglichen Wohnraum und gute Infrastruktur um das Wohnungsangebot schaffen · Nachhaltige Quartiersentwicklung und attraktiven Wohnungsmix schaffen	· Veranstaltungen · Bürgerbeteiligungen · Interviews/Artikel in Tageszeitungen und Wochenblatt · Unterstützung gesellschaftlicher/politischer Initiativen · Verbandsarbeit

GRI 102-29; 102-42; 102-44

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Corporate Governance, Risikobericht & Compliance

Risikomanagement

Das Risikomanagement von Instone Real Estate ist darauf ausgerichtet, die erfolgreiche Fortentwicklung und die Wirtschaftlichkeit der Gruppe langfristig zu sichern. Das zentrale Instrument zur Verwirklichung dieses Ziels ist unser Risikomanagementsystem (RMS), welches sich am IDW PS 981 orientiert. Hierin werden sowohl quantitative als auch qualitative Risiken fortlaufend identifiziert, dokumentiert, bewertet, kommuniziert und gesteuert. Die Risikoidentifikation erfolgt mittels einer zentralen Software, in der dezentral durch alle Niederlassungen und Abteilungen Risiken dokumentiert werden. Der zentral angesiedelte Risikomanager wertet die dokumentierten Risiken aus und ermittelt die Gesamtrisikosphäre für Instone Real Estate. Das RMS ist so konzipiert, dass bestandsgefährdende Risiken frühzeitig identifiziert werden können (Risikofrühwarnsystem). Zum 31. Dezember 2020 wurden keine Risiken identifiziert, die für Instone Real Estate bestandsgefährdend sein könnten.

Im Rahmen unseres unternehmerischen Handelns, insbesondere bei Investitionsentscheidungen, werden ökologische, ökonomische und soziale Aspekte bewertet und bestmöglich in Einklang gebracht. Potenzielle Risiken aus unseren Projekten werden engmaschig begleitet und diskutiert.

Weitere Informationen zum Risikomanagementsystem, zur Ausgestaltung bei Instone Real Estate und zu den identifizierten Risiken finden Sie im Lagebericht auf Seite 123 ff.

Compliance

Compliance ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil der verantwortungsvollen Unternehmensführung. In unserem Verhaltenskodex, dem Code of Conduct, haben wir die ethischen Grundsätze für unser Handeln niedergeschrieben. Unsere zentrale Compliance-Organisation versteht sich als wesentlicher Mitgestalter einer auf Integrität ausgerichteten Unternehmensführung und Unternehmenskultur.

Oberstes Ziel des konzernweiten Compliance-Management-Systems ist es, Verstöße gegen geltende Gesetze und interne Richtlinien zu verhindern und den Instone-Konzern und seine Mitarbeiter vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten zu schützen. Wir haben daher ein Compliance-Management-System implementiert, das Risiken identifiziert und reduziert sowie Regeltreue im Unternehmen sicherstellt.

Kennzahlen I GRI 417-2 — TABELLE 002

	2020	2019
Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen[1]	0	0
Rechtsverfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Kartell- und Monopolbildung[2]	0	0
Gemeldete potenzielle Datenschutzverstöße[3]	0	1[3]

[1] Angaben Compliance Instone Real Estate.

[2] Angabe Risikomanagement Instone Real Estate.

[3] Von zuständiger Datenschutzbehörde eingestellt.

Weitere Informationen zum Compliance-Management-System von Instone Real Estate finden Sie im Lagebericht auf Seite 131. GRI 406; 406-1; 102-17

Corporate Governance

Unter Corporate Governance verstehen wir den gesetzlichen Rahmen und die weitergehenden Grundsätze, nach denen unser Unternehmen und dessen Geschäftsaktivitäten geführt und überwacht werden. Die Instone Real Estate Group AG hat als deutsche Aktiengesellschaft drei Organe: Neben der Hauptversammlung, die über grundsätzliche Themen beschließt, beispielsweise über die Gewinnverwendung und die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder, sind dies der Vorstand und der Aufsichtsrat. Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung, der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei seiner Tätigkeit. Manche Maßnahmen des Vorstands sind zudem an die Zustimmung des Aufsichtsrats geknüpft. Er ist außerdem für die Bestellung der Vorstandsmitglieder und die Feststellung und Billigung von Jahres- und Konzernabschluss zuständig.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Detaillierte Informationen zur Corporate Governance und den Prinzipien der Unternehmensführung bei Instone Real Estate, insbesondere der Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat, der Zusammensetzung beider Gremien und zur Befolgung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG, enthält die Erklärung zur Unternehmensführung, die Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts und auf den Seiten 154 ff. des Geschäftsberichts abgebildet ist. GRI 102-11

Menschenrechte

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

Der Vorstand von Instone Real Estate hat die Grundwerte rechtmäßigen und ethischen Handelns in einem konzernweit geltenden Code of Conduct (Verhaltenskodex) zusammengefasst. Hierin werden kraft Gesetzes oder bereits vorhandener dienstlicher Anweisungen bestehende Pflichten und Verantwortungen konkretisiert und verschiedene Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Der Code of Conduct bietet Mitarbeitern, Dienstleistern und Vertragspartnern von Instone Real Estate eine Orientierung und Hilfestellung im täglichen Handeln und Arbeiten. Er vermittelt zudem Werte, zu denen sich Instone Real Estate ausdrücklich bekennt. 2020 haben wir gemäß der Definition der Vereinten Nationen eine neue Formulierung zum Thema Menschenrechte und Kinderarbeit in unseren Code of Conduct aufgenommen.

Auch wenn mit dem Code of Conduct eine Vielzahl von Themen abgedeckt ist, können dennoch Gesetzesverstöße und Pflichtverletzungen vorkommen. Um Verstöße beziehungsweise einen Verdacht auf Verstöße gegen Recht, Gesetz und interne Richtlinien und Regelungen zu melden, stehen unseren Beschäftigten die Vorgesetzten, die Compliance-Beauftragten, eine Hinweisgeber-Hotline sowie ein digitales Hinweisgeber-Portal zur Verfügung Seite 164. GRI 408; 408-1

Aktives Mitgestalten

Verbände & Initiativen

Als einer der größten deutschen Wohnentwickler Deutschlands ist Instone Real Estate in zahlreichen öffentlichen und privaten Organisationen und Verbänden Mitglied und übernimmt auch an zahlreichen Stellen persönliche Verantwortung. So ist der CEO von Instone Real Estate stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für das Segment Wohnen im ZIA e. V. und ist dort Initiator einer Initiative von Unternehmen, die langfristig das Image der Branche verbessern und aufzeigen wollen, welchen gesellschaftlichen Beitrag die Branche tatsächlich leistet.

Auch weitere Vorstands- sowie Geschäftsführungsmitglieder engagieren sich und wollen gesellschaftliche, politische und bauordnungsrechtliche Themen für die gesamte Immobilienwirtschaft weiter vorantreiben.

Ziel ist es, die gesellschaftliche Verantwortung tatsächlich durch das Schaffen von langfristig nachhaltigem, lebenswertem und bezahlbarem Wohnraum mit Leben zu füllen. GRI 102-12; 102-13; 102-15

Die in der Grafik aufgeführten Mitgliedschaften, Kooperationen oder Partnerschaften bilden einen Teil unseres weitreichenden Netzwerks ab. GRI 415; 415-1

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Digitale Transformation des Unternehmens

Die digitale Transformation in der Immobilienbranche ist in vollem Gange und verändert die Wertschöpfungskette sowie die Art der Zusammenarbeit nachhaltig. Die Identifikation, Bewertung und Implementierung digitaler Innovationen gehört zu den Pflichtaufgaben wettbewerbsfähiger Unternehmen.

Das interne Digital Strategy & Project Office fungiert als Katalysator und zentrale Schnittstelle, in der alle Instone-weiten Digitalisierungsprojekte zusammengeführt werden.

Im Fokus stehen hierbei vor allem die Optimierung unserer wertschöpfenden internen Prozesse sowie die Verbesserung des Kundenerlebnisses. Der Transformationsprozess wird dabei als „Dienstleister in alle Richtungen“ begleitet – von der Übersetzung geschäftsstrategischer Erfordernisse in das digitale Projektportfolio über die Konzeptionierung und Umsetzung einzelner Digitalisierungsprojekte bis hin zur Einführung der Projektergebnisse in den Instone-weiten Regelbetrieb.

Beispiele

1. Customer Relationship Management (CRM) & Sales
2. Supplier Relationship Management (SRM)
3. Kundenportal inklusive Wohnungskonfiguration
4. Lean Management

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Partner der Zusammenarbeit

Lieferkette

Wir sind uns bewusst, dass auch in unserer gesamten Lieferkette Nachhaltigkeitsrisiken bestehen; dazu zählen beispielsweise Unterbrechungen in der Lieferkette sowie Qualitäts- und Standortrisiken.

Unser Ziel ist es, in dem umfassenden Bereich der Lieferkette Nachhaltigkeit zu fördern, die Transparenz zu erhöhen und somit auch Beschaffungsrisiken weiter zu minimieren. GRI 102-9; 102-10

Unsere Lieferanten lassen sich in unterschiedliche Kategorien unterteilen:

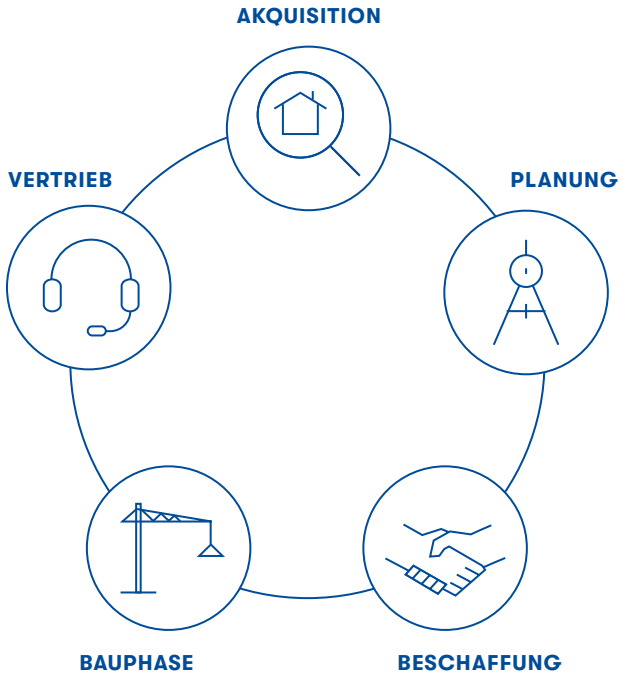
- Makler, die den Zugang zu unseren Kunden haben
- Berater, die in An- und Verkaufsprozessen in der Due Diligence unterstützen
- General- und Bauunternehmen sowie Vertragspartner von Einzelgewerken, die auf den Baustellen vor Ort tätig sind
- Dienstleister für die Hausverwaltung
- Planungsteams bestehend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

Instone Real Estate bezieht ihre Dienstleistungen und Produkte vorwiegend direkt an den Standorten ihrer Immobilien (Deutschland) von Unternehmen aus der Region Seite 57 GRI 102-6. In Zukunft wird Instone Real Estate auch Umwelt- und soziale Aspekte als wesentliches Element in die Bewertung von Lieferanten im Einkauf integrieren. Ein erster Schritt ist eine vertragliche Verankerung in den neuen Verträgen mit Lieferanten ab dem 1. Januar 2021 mit der Verpflichtung, uns alle auf Basis des zukünftig geltenden Lieferkettengesetzes notwendigen Informationen zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren werden wir unsere Systeme ausweiten und Lieferanten auf ihre Grundsätze und Maßnahmen zu Kriterien wie Energieeffizienz und CO_2-Emissionen, aber auch Mitarbeiterstandards, Sicherheit, Gesundheit und weitere befragen.

Diese Informationen sollen zukünftig in ein noch neu zu entwickelndes Bewertungssystem für die Beurteilung der Integration und Erreichung von Nachhaltigkeitszielen einfließen. GRI 204; 204-1

Mit dem vorhandenen Verhaltenskodex ↗Code of Conduct für Dienstleister und Lieferanten adressiert Instone Real Estate bereits ihre Erwartungen gezielt an ihre Lieferanten. Mit dem Verhaltenskodex für die Mitarbeiter der Instone Real Estate wird dies entsprechend abgerundet. ↗Code of Conduct für Instone Real Estate GRI 406; 406-1; 408

Wertschöpfungskreislauf



Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

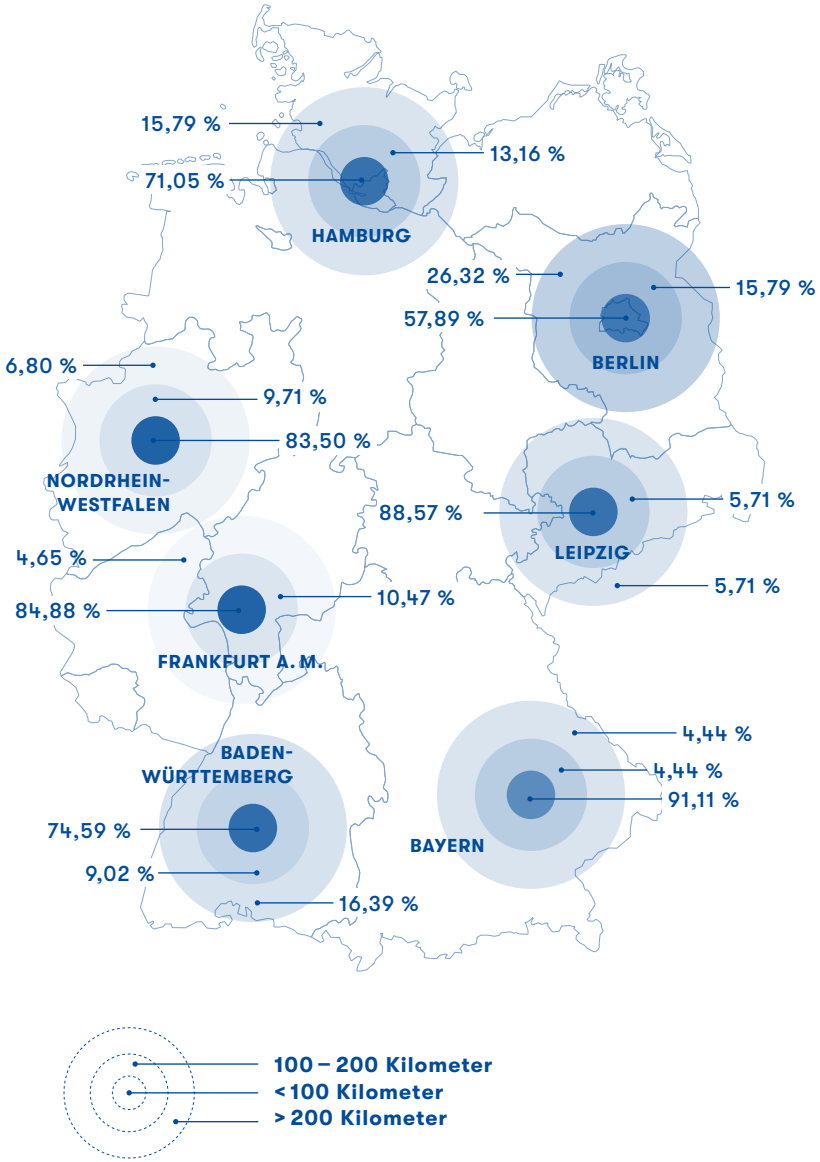
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Regionalität Lieferanten



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

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

SOCIAL

85 %

der Mitarbeiter empfehlen das Unternehmen weiter. Diesen Wert wollen wir sichern und ausbauen.

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

Mit mehr als 1.700 Kitaplätzen und 1.300 Schulplätzen in unserem aktuellen Projektportfolio übernehmen wir heute und zukünftig Verantwortung für die Schaffung sozialer Infrastruktur.

25 %

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

Wir wollen die T-Mann-Quote von null halten. Dafür arbeiten wir kontinuierlich an den Themen der Arbeitssicherheit und informieren über sie.

9,16 %

Wir wollen unsere Fluktuationsquote weiter senken und die Mitarbeiterbindung stärken.

Durchschnittlich 4,5 Stunden haben unsere Mitarbeiter 2020 in Ausbildung investiert. Wir stellen sicher, dass alle Mitarbeiter an allen relevanten Weiterbildungen teilnehmen können.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Veränderungen im Bereich des Unternehmens, der Gesellschaft und der Technik befinden sich in einem kontinuierlichen dynamischen Prozess und stellen Instone Real Estate und ihre Mitarbeiter immer wieder vor neue Aufgaben. Die Zahl der verfügbaren Fachkräfte, der Kampf um Talente sowie der demografische Wandel zählen aktuell zu den wesentlichen Herausforderungen für Unternehmen.

Neben den Themen der Digitalisierung und den sich damit verändernden Arbeitsprozessen und Strukturen haben sich Rollen und Funktionen von Arbeitnehmern und die Anforderungen unserer Stakeholder aufgrund des gesellschaftlichen Wertewandels verändert. Themen wie mobiles und flexibles Arbeiten sowie Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind weiter in den Vordergrund gerückt.

Die Kontaktformen mit Stakeholdern sind deutlich vielfältiger und damit in der Dokumentation und Nachverfolgung ebenfalls erheblich komplexer geworden. Ein transparentes und faires Miteinander sowie die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter und unserer Stakeholder sind eine wertvolle Basis für den Erfolg von Instone Real Estate.

Instone Real Estate stellt sich diesen Herausforderungen, beobachtet sehr genau einzelne Entwicklungen und ergreift Maßnahmen, um diesen zu begegnen. Nur mit dem Engagement unserer Mitarbeiter, die uns bei der Umsetzung unterstützen, können wir unsere Unternehmensziele erreichen.

Mitarbeiter – verantwortungsvoller Umgang miteinander

Instone Real Estate zeichnet sich durch klar definierte Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten, aber auch durch hohe Eigenverantwortung, Selbstständigkeit und Freiräume für jeden Mitarbeiter aus. Besonders wichtig ist dabei eine flache Organisationsstruktur, die Teamarbeit standortintern sowie abteilungsintern und -übergreifend fördert. Die intensive kollegiale Zusammenarbeit aller Mitarbeiter trägt entscheidend zur erfolgreichen Unternehmensentwicklung von Instone Real Estate bei.

Im Jahr 2020 waren insgesamt 413 Mitarbeiter – davon 48 in Teilzeit (Werkstudenten werden nicht berücksichtigt) – bei Instone Real Estate beschäftigt. Dies ist, basierend auf dem kontinuierlichen Unternehmenswachstum, ein Plus von rund 10 % beziehungsweise 38 Mitarbeitern im Vergleich zum Vorjahr. 43 Mitarbeiter verfügten 2020 über befristete Arbeitsverträge (zum Beispiel Angestellte Auszubildende, duales Studium). Sieben von ihnen wurden mittlerweile übernommen. GRI 102-8

Kennzahlen II TABELLE 003

	31.12.2020	31.12.2019
Gesamtzahl Mitarbeiter[1]	**413**	**375**
Gesamtzahl Standorte	**9**	**9**
Vielfalt der Mitarbeiter[1]		
Geschlecht		
Frauen	170	161
Männer	243	214
Altersgruppen		
< 30 Jahre	70	87
30 – 50 Jahre	238	196
> 50 Jahre	105	92

[1] Angaben Personal Instone Real Estate.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Betriebszugehörigkeit/Fluktuation

Betriebszugehörigkeit

21 % der Mitarbeiter sind bereits seit mehr als zehn Jahren bei Instone Real Estate beschäftigt, 14 % sogar schon mehr als 15 Jahre.

Betriebszugehörigkeit TABELLE 004

	Anzahl (Köpfe)
< 1 Jahr	78
1–5 Jahre	188
6–10 Jahre	66
11–15 Jahre	27
> 15 Jahre	54

Diese Zahlen belegen eine hohe Identifikation mit Instone Real Estate. Die langjährige Erfahrung der betreffenden Mitarbeiter bringt wiederum für unser Unternehmen viele Vorteile. Bei der Beurteilung und Auswahl von Projekten nach den notwendigen Rahmenparametern sind tiefgehende Kenntnisse zu den vielfältigen planungsrechtlichen, ökologischen, sozialen, wirtschaftlichen und rechtlichen Themen unabdingbar. Auch bei der Beratung und Betreuung der Kunden zu unseren Produkten und Dienstleistungen zahlt es sich aus, dass viele Kundenmanager bereits seit Jahren in unserem Unternehmen beschäftigt sind: Sie sind mit Instone Real Estate, der Philosophie und den Projekten bestens vertraut. Die Kollegen, die noch nicht so lange bei uns tätig sind, bereichern das Unternehmen wiederum durch neue Ideen und Perspektiven.

Fluktuationsquote

Die Fluktuationsquote ist ein wichtiger Indikator dafür, wie gut die internen Maßnahmen zur Förderung der Mitarbeiterzufriedenheit greifen.

Austritte vs. Eintritte TABELLE 005

(Angestellte)

	2020	2019
Eintritte	88	70
Austritte	30	29
Fluktuationsquote in % *	9,16	10,22
FTE ø	327,6	283,9

* Praktikanten, Werkstudenten & geringfügig Beschäftigte werden nicht berücksichtigt.

Innerhalb der letzten drei Jahre (zwei Jahre) betrug die Fluktuationsquote im Durchschnitt 10,03 % (9,69 %) bezogen auf FTE. Umgerechnet auf Köpfe haben 2020 7,57 % der Mitarbeiter das Unternehmen verlassen (Basis ist 12/2020)[1].

GRI 401-1

Austrittsgründe Mitarbeiter TABELLE 006

	2020	2019
Auflösungsvertrag	6	11
Kündigung durch Arbeitgeber	3	3
Kündigung durch Arbeitnehmer	21	15
Vertragskündigung *	5	0
Sonstige Gründe	0	0

* Auslaufende befristete Verträge, die nicht in der Fluktuationsquote berücksichtigt werden.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

INTERVIEW RECRUITING JULIA FAESER

Wie setzen Sie Recruiting erfolgreich bei Instone Real Estate um?

Um im Recruiting erfolgreich zu sein, müssen wir stetig unsere bisherigen Suchprozesse evaluieren und die Erwartungen unserer vielfältigen Zielgruppen kennen. Für unsere individuellen Recruitingprozesse nutzen wir verschiedene Kanäle: von Social Media über Direktansprachen und zielgruppenspezifische Kampagnen bis zu Jobportalen und unserer Karriereseite. Bei alledem steht der persönliche Austausch mit den Kandidaten immer im Fokus.

Julia Faeser entwickelt innovative Maßnahmen rund um das Recruiting.

Welchen Herausforderungen sind Sie im speziellen Jahr 2020 begegnet?

Aufgrund der besonderen Situation wurde die Digitalisierung stärker denn je Bestandteil des Recruitingprozesses. Die Erstgespräche wurden digital durchgeführt, Arbeitsverträge online versendet und die Einführung unserer neuen Mitarbeiter über verschiedene digitale Plattformen abgebildet. Eine Herausforderung lag auch in der Gewinnung neuer Mitarbeiter.

Was erwarten Sie von Bewerbern und umgekehrt?
Es ist uns wichtig, dass die Bewerber sich mit uns als Unternehmen und unseren Werten identifizieren. Eine zentrale Rolle spielt hier das gemeinsame Verständnis, dass wir als Team erfolgreich sind. Auf Seite der Bewerber werden vermehrt Transparenz im Prozess, ein persönlicher Ansprechpartner sowie ein individuelles Feedback zu der eigenen Bewerbung erwartet.

Welchen Ausblick können Sie uns für 2021 geben?
Auf der Agenda für das kommende Jahr steht insbesondere der weitere Ausbau unseres Hochschulmarketings. Des Weiteren ist es eine zentrale Aufgabe, Netzwerke zu intensivieren und Bewerber über neuartige Wege für Instone Real Estate zu gewinnen. Hierbei werden auch die digitalen Ansätze weiterverfolgt und ausgebaut.

Mitarbeiterzufriedenheit

Für Instone Real Estate ist der Dialog zwischen Mitarbeitervertretungen und Unternehmensführung entscheidend für den Unternehmenserfolg. So ermöglicht es der regelmäßige Dialog mit den Mitarbeitern und ihren Interessenvertretern, die Arbeitsbedingungen im Unternehmen kontinuierlich zu reflektieren, Verbesserungspotenziale zu diskutieren und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Die digitale Transformation verändert das Arbeitsumfeld und die Aufgaben jedes Einzelnen. Die Unternehmensführung begreift den Wandel als Herausforderung und zugleich Chance und will ihn gemeinsam mit ihren Beschäftigten gestalten.

Wir legen Wert darauf, die Beschäftigten so früh wie möglich über Pläne und Entwicklungen des Unternehmens durch Vorstand/Geschäftsführung zu informieren sowie ihre Vertreter frühzeitig in Veränderungsprozesse einzubinden, um gemeinsam die besten Lösungen zu finden.

Alle Mitarbeiter haben die Gelegenheit, über regelmäßige Live-Videokonferenzen des Vorstands Informationen zu den aktuellen Themen zu erhalten und Fragen zu stellen.

Mitarbeiterbefragungen sind die Grundlage, um Verbesserungsmöglichkeiten in vielen Unternehmensbereichen zu identifizieren. In bisher unregelmäßigem Rhythmus, aber zukünftig in einem jährlichen Rhythmus ermitteln wir die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter durch strukturierte, anonyme Befragungen. Teilnehmen können alle fest angestellten Mitarbeiter. Die Rücklaufquote der aktuellen Befragung von 2019/20 lag bei 70 % . Die vorangegangene Befragung hat direkt nach der Ausgliederung der Vorgängergesellschaft von Instone Real Estate stattgefunden und kann daher nicht als Vergleich herangezogen werden.

Die aktuelle Umfrage besteht aus 15 Hauptkategorien und 94 Einzelaspekten. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter mit einzelnen Aspekten wird auf einer vierstufigen Skala von „trifft vollständig zu“ bis „trifft nicht zu“ abgefragt und in Prozentwerte umgerechnet. Der Vorstand von Instone Real Estate hat die Mitarbeiterzufriedenheit als wesentlichen Leistungsindikator definiert. In der Befragung 2019/20 konnte hier ein Wert von rund 75 % erzielt werden; die Verbundenheit zum Unternehmen lag bei über 85 %. Es ist unser erklärtes Ziel, diese Werte zu halten und zu verbessern; dafür werden wir zukünftig ein- bis zweimal pro Jahr die Zufriedenheit messen. GRI 402; 402-1

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Arbeitszeitmodelle, Entgelt, Zusatzleistungen, Zielvereinbarungen

Mit allen Mitarbeitern erarbeiten wir die jeweils passenden Arbeitszeitmodelle, die die besonderen persönlichen und beruflichen Bedürfnisse gleichermaßen berücksichtigen. Von den flexiblen Arbeitszeitmodellen profitieren alle – insbesondere auch das Unternehmen durch zufriedene Mitarbeiter, denen eine ausgewogene Work-Life-Balance ermöglicht wird.

Hinsichtlich des Entgelts streben wir ebenfalls eine Gleichheit im Grundgehalt an. Das Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern sah 2020 wie folgt aus. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die reine prozentuale Betrachtung nicht das Alter, die Erfahrung, Funktionen und Ausbildung abbildet. GRI 202-1; 405-2

TABELLE 007

Erste Führungsebene	
Männer	104,4 %
Frauen	86,9 %
Zweite Führungsebene	
Männer	105,7 %
Frauen	79,3 %
Angestellte	
Männer	112,2 %
Frauen	83,5 %

Instone Real Estate ist tarifgebunden und liegt damit deutlich über den Anforderungen des gesetzlichen Mindestlohns in Deutschland. Von den 413 Mitarbeitern sind 259 Mitarbeiter beziehungsweise 63 % an den Tarif gebunden[2] GRI 102-41. Neben dem Grundgehalt bietet Instone Real Estate ihren Mitarbeitern umfassende freiwillige Zusatzleistungen. Diese werden auf der Basis des jeweiligen Grundgehalts beziehungsweise der vereinbarten Wochenstundenzahl berechnet und sind zum Teil erfolgsabhängige, leistungsabhängige oder feste Größen. Hierzu gehört unter anderem die Möglichkeit einer arbeitgeberunterstützen Altersvorsorge. GRI 401-2

Außerdem erhalten unsere Beschäftigten neben dem gesetzlichen Urlaub Freizeitausgleichstage unabhängig vom Beschäftigungsverhältnis (ausgenommen Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeiter der AG). Zusätzliche Sonderurlaubstage gemäß § 616 BGB werden ebenfalls gewährt. Hiervon wurden 2020 95 Tage in Anspruch genommen (2019: 40).

Im Rahmen der Jahresgespräche zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern werden die persönlichen und Entwicklungsziele definiert und deren Erreichung beurteilt. Basis der Zielvereinbarungen mit den Mitarbeitern sind die strategischen Unternehmensziele, die anhand von festgelegten Indikatoren gemessen werden. GRI 102-8; 404-3

Freistellung TABELLE 008

	2020	2019
Freistellung Bildungsurlaub	0	2
Freistellung Geburt	19	4
Freistellung Heirat	15	7
Freistellung Sterbefall	10	4
Freistellung Umzug	51	21
Individueller Freizeitausgleich	0	2
	95	**40**

Diversität

Die Gleichberechtigung der Geschlechter ist bei Instone Real Estate eine täglich gelebte Selbstverständlichkeit. Der Frauenanteil im Unternehmen ist im Laufe der Jahre nahezu kontinuierlich gestiegen und lag im Jahr 2020 bei 41,2 % (2019: 42,9 %). Durch interne Umstrukturierungen und Veränderungen auf Geschäftsführerebene ist Frau Bianca Reinhardt Weith Ende 2020 von der Niederlassungsleiterin zur Geschäftsführerin und verantwortlichen COO für den Süden berufen worden. Des Weiteren wurde Frau Anna Rzymelka im Geschäftsjahr 2020 mit Wirkung zum 1. Januar 2021 zur Niederlassungsleiterin NRW aus den internen Reihen befördert. GRI 202-2

Unter Diversität verstehen wir außerdem, Menschen unterschiedlichster Nationen zu beschäftigen. An unseren Niederlassungsstandorten und auf den Baustellen arbeiten Menschen aus mehr als zehn Nationen – bezogen auf Instone-Mitarbeiter – zusammen. Werden die Nachunternehmer mit einbezogen, liegt die Zahl noch deutlich höher.

[2] Die Differenz gegenüber dem letzten Geschäftsjahr beruht auf der Eingliederung der Mitarbeiter vom Standort Leipzig und Erlangen/Nürnberg in die IRE Development GmbH.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Diversitätsquote (Führungsebenen) TABELLE 009

	Vorstand		Erste Führungsebene (Geschäftsführung)		Zweite Führungsebene	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Männer	3	100 %	3	75 %	18	78 %
Frauen	0	0 %	1	25 %	5	22 %
Gesamt	3	100 %	4	100 %	23	100 %

Ebenso selbstverständlich ist es für Instone Real Estate, niemanden aufgrund seiner Religion, seiner Weltanschauung, seines Alters, seiner sexuellen Orientierung oder aufgrund einer Behinderung zu diskriminieren. Gemäß dem deutschen Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) wurden 2020 genau wie im Vorjahr keine Vorfälle von Diskriminierung gemeldet.

Das Thema Diversität wird von den gewählten drei regionalen Betriebsräten und dem Gesamtbetriebsrat von Instone Real Estate fortlaufend beobachtet und bei kritischen Themen mit der Geschäftsführung beziehungsweise dem Vorstand diskutiert. GRI 405; 409

Weitere Angaben zum Thema Diversität können dem Kapitel „Corporate Governance“ im zusammengefassten Lagebericht Seite 163 entnommen werden. GRI 405-1

Nachwuchsförderung & Aus- und Weiterbildung

Interne Nachwuchsförderung

Es ist uns ein wichtiges Anliegen, in den Nachwuchs zu investieren und diesen zu fördern. Daher beschäftigt Instone Real Estate kontinuierlich Werkstudenten und Praktikanten (2020: 34; 2019: 37), um beiden Seiten die Chance des gemeinsamen Lernens und Kennenlernens zu geben.

Aus der Werkstudententätigkeit und Ausbildung konnten wir 2020 sieben Mitarbeiter in ein festes Anstellungsverhältnis übernehmen.

Wir haben 2020 ebenfalls fünf Bachelor- und Masterarbeiten zu Instone-spezifischen Themen finanziell und mit Know-how unterstützt (2019: acht Bachelor- und Masterarbeiten).

Von den 88 neu eingestellten Mitarbeitern waren 43 Personen unter 30 Jahre alt beziehungsweise Berufsanfänger.

CAROLIN NITSCHKE – DER WEG VOM WERKSTUDENT ZUR FESTANSTELLUNG

Carolin Nitschke blickt zuversichtlich auf das Jahr 2021.

2020 ist viel passiert! Klar, da denkt jeder direkt an die Corona-Pandemie. Doch auch abseits davon war es für mich ein sehr ereignisreiches Jahr. Mit Jahresbeginn habe ich als Werkstudentin bei der Instone Real Estate Development GmbH angefangen und bin dafür, mitten im Endspurt des Masterstudiengangs Raumplanung an der TU Dortmund, aus meiner Heimat, dem Bergischen Land, in das schöne Köln gezogen. Von Januar bis September durfte ich das Team Projektentwicklung bei den Projekten „Dortmund Gartenstadt“ und „Niederkasseler Lohweg“ in Düsseldorf unterstützen und habe dabei viele lehrreiche Einblicke in das Unternehmen bekommen. Stets stand dabei jedoch mein Studium im Fokus – sowohl für Instone Real Estate als auch für mich. Etwas später musste ich mir dann Gedanken um meinen zukünftigen Arbeitgeber machen – und entschied mich für Instone Real Estate! Mit dem Aufbau des Business Developments für ein neues Produktsegment startete eine spannende Aufgabe, die ich mir zuvor für den Berufseinstieg nie hätte träumen lassen. So konnte ich nahtlos vom Studium in den Job übergehen und bin nun seit Oktober 2020 fester Teil des Teams. Ich freue mich, weiterhin Teil des Unternehmens zu sein, und bin gespannt, was 2021 bereithält!

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Aus- und Weiterbildung

Instone Real Estate bildet in der Regel im kaufmännischen Bereich aus (2020 kein Beginn von neuen Auszubildenden) und nimmt in der Regel Studenten der dualen Studiengänge Immobilienwirtschaft, Bauingenieurwesen und Wirtschaftsingenieurwesen auf.

2020 haben sieben duale Studenten den Bachelor of Arts beziehungsweise Engineering beendet und konnten in eine Festanstellung übernommen werden.

Weiterbildungsangebote

Die Personalentwicklung bei Instone Real Estate ist systematisch auf die Fähigkeiten und Kenntnisse der Mitarbeiter sowie auf die Anforderungen des Marktes ausgerichtet. Die meisten Maßnahmen ergeben sich jedoch aus den regelmäßigen Personalgesprächen zwischen Führungskraft und Mitarbeiter sowie deren konkreten Wünschen. 2020 wurden insgesamt 1.786 Stunden (2019: 2.102 Stunden) externe Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen durchgeführt; dies entspricht etwa 4,5 Stunden Weiterbildung pro Mitarbeiter (2019: 5,6 Stunden/Mitarbeiter).

Coronabedingt konnten im Geschäftsjahr einige Fortbildungen auf ein virtuelles Format umgestellt werden, einige mussten hingegen auch verschoben werden.

Die Teilnehmer bewerten im Anschluss die Qualität der externen und internen Schulungsmaßnahmen. Die Ergebnisse legt unsere Personalabteilung bei der Auswahl und Durchführung zukünftiger Maßnahmen und Schulungsträger zugrunde. GRI 404-1; 404-2

Personalentwicklungsmaßnahmen & -konzepte

Personalentwicklung

Motivierte, zufriedene und damit auch leistungsfähige Mitarbeiter sind unser wichtigster Erfolgsfaktor. Da Instone Real Estate in einem dynamischen Markt tätig ist, werden auch die Ansprüche an die Mitarbeiter kontinuierlich höher. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, unterstützen wir unsere Mitarbeiter durch das Angebot von Schulungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Dies hat nicht nur persönliche und berufliche Vorteile für den Mitarbeiter, sondern bringt dem Unternehmen durch qualifizierte und motivierte Mitarbeiter auch einen klaren Wettbewerbsvorteil. Und letztlich ist ein gutes Fort- und Weiterbildungsangebot auch eine geeignete Maßnahme, um Fachkräfte zu gewinnen.

Besonderheiten durch die Corona-Pandemie

Da Instone Real Estate die Gesundheit ihrer Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter sehr am Herzen liegt, haben wir die jeweils aktuellen Entwicklungen der Corona-Pandemie sehr genau beobachtet. Wir haben umgehend die Vorgaben der Bundes- und Landesregierungen beziehungsweise die Ratschläge und Empfehlungen der Gesundheitsbehörden auf den Baustellen und an den Niederlassungsstandorten umgesetzt. Persönliche Kontakte und Dienstreisen konnten aufbauend auf unserer fundierten Hard- und Softwarearchitektur nahezu komplett eingestellt werden. In Fällen, in denen ein persönlicher Kontakt notwendig war, fanden Termine unter den aktuell geltenden Hygiene- und Gesundheitsvorkehrungen statt. Ein großer Teil der Mitarbeiter war und ist im Homeoffice tätig. Die Kollegen auf den Baustellen wurden in Teams aufgeteilt, um jede Stufe des Bauprozesses aufrechterhalten zu können. Die Kunden der Instone Real Estate konnten ihre Ansprechpartner immer über die gewohnten Kommunikationskanäle zuverlässig erreichen. Kundengespräche und -beratungen wurden in der Regel virtuell durchgeführt, Abnahmen mit den entsprechenden Abstandsregeln und einem minimalen Personenkreis. So konnten der gesamte Geschäftsbetrieb vollständig aufrechterhalten und alle vertraglichen Verpflichtungen eingehalten werden.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Betriebliches Gesundheitsmanagement

Wir fördern die Gesundheit unserer Mitarbeiter systematisch. Neben der ständigen Optimierung der gesamten Arbeitsumgebung und Arbeitsplatzqualität entwickeln auch die Mitarbeiter Ideen für die Förderung der Gesundheit. So finden von Mitarbeitern initiiert Laufgruppen, Yoga, Pilates oder auch Kanufahrten statt.

Gemeinsame sportliche Aktivitäten stärken die Gesundheit und das Miteinander.

Fester Bestandteil des betrieblichen Gesundheitsmanagements ist an vielen Standorten ein wöchentlicher Obstkorb für alle Mitarbeiter. An den Standorten laden Ruhezonen, offene Besprechungsbereiche und Küchen zu einer Erholungspause im Alltag ein.

Instone Real Estate arbeitet dabei mit der Betriebsgenossenschaft Bau, die den Betriebsarzt stellt, zusammen. Dies entspricht damit einem arbeitsmedizinischen Dienst. Dabei finden beispielsweise Arbeitsplatzbegehungen und freiwillige G37-Bildschirmplatzuntersuchungen statt.

Darüber hinaus bietet Instone Real Estate weiterhin für alle außertariflichen Mitarbeiter die Möglichkeit an, ab dem 40. Lebensjahr am Gesundheitscheck teilzunehmen.

Die krankheitsbedingte Fehlzeitenquote lag 2020 auf einem vergleichsweise niedrigen Wert von 2,72 % (2019: 4,10 %). Deshalb sind wir überzeugt, mit dem betrieblichen Gesundheitsmanagement und den Maßnahmen für eine gesunde Arbeitsplatzgestaltung dauerhaft auf dem richtigen Weg zu sein. GRI 403-6

Arbeitssicherheit

Integraler Bestandteil unserer Geschäftsaktivitäten ist die Gewährleistung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes unserer Mitarbeiter. Alle potenziellen Notfallsituationen werden systematisch analysiert, um möglichen Arbeitsunfällen vorzubeugen. Zur Überwachung dieser Themenfelder ist die MPLUS Management GmbH kontinuierlich beauftragt. Im Jahr 2020 ereigneten sich bei Instone Real Estate keine meldepflichtigen Arbeitsunfälle; daraus ergibt sich eine T-Mann-Quote von null. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre waren es 2,85 pro Jahr. GRI 403

T-Mann-Quote TABELLE 010

	2020	2019
Anzahl der meldepflichtigen Betriebsunfälle	0	2
T-Mann-Quote	0	8,54

In den letzten drei Berichtsjahren hat es keine tödlichen Unfälle von Instone-Mitarbeitern oder auf den Baustellen gegeben. GRI 403-9

Neben der Erfüllung gesetzlicher Anforderungen, wie zum Beispiel regelmäßigen Geräteprüfungen durch unabhängige Gutachter, sorgt Instone Real Estate mit MPLUS und der Betriebsgenossenschaft Bau sowie den am Standort beziehungsweise auf den Baustellen Verantwortlichen für wiederkehrende Schulungen und Einweisungen sowie fest definierte Verhaltensregeln für die Sicherheit der Mitarbeiter, Nachunternehmer und Kunden. Der Arbeitssicherheitsausschuss der Instone Real Estate hat sich 2020 einmal je Quartal getroffen. GRI 416-1

Die Baustellen der Instone Real Estate werden neben der Absicherung des Grundstücks durch Bauzäune und die Baustellenabsicherung durch Sicherheitsdienste unter anderem mit Schutznetzen an den Baugerüsten, überdachten Gehwegen und Beschilderungen ausgestattet. Dies alles dient dazu, das Sicherheitsrisiko weitgehend zu minimieren. GRI 403-1; 403-2; 403-3; 403-4; 403-5; 403-7

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Arbeitsbedingungen

Arbeitsplatzgestaltung

MODERNE ARBEITSPLÄTZE

Instone Real Estate hat Ende Oktober 2020 neue Räumlichkeiten in Nürnberg im Campus Marienberg bezogen. Damit vergrößert die Niederlassung Bayern Nord ihre Flächen im Vergleich zum vorherigen Standort in Erlangen und legt die Grundlage für weiteres personelles und projektbasiertes Wachstum in der Region in modernen Büroräumen.

Andreas Zeitler, Niederlassungsleiter Bayern: „Mit dem Umzug nach Nürnberg können wir unseren Mitarbeitern auf nun rund 800 Quadratmetern eine moderne und attraktive Arbeitsumgebung bieten, die sich durch ihre Lage in einem grünen Umfeld und die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz auszeichnet. Darüber hinaus bieten die Räumlichkeiten Platz für neue Mitarbeiter, die in Zukunft unser hervorragendes Team erweitern werden."

Vereinbarkeit von Beruf & Familie

Immer mehr Arbeitnehmer legen bei ihrer Arbeitssuche verstärkt Wert auf eine sinnstiftende Tätigkeit in Unternehmen, die ihre Mitarbeiter ernst nehmen und ein größtmögliches Maß an Work-Life-Balance bieten. Wir investieren daher in eine Vielzahl von Maßnahmen nicht nur für bestehende Mitarbeiter, sondern positionieren uns damit auch als attraktiver Arbeitgeber für künftige Mitarbeiter.

2020 waren 32 Mitarbeiter (2019: 23 Mitarbeiter) in Elternzeit, davon 19 Frauen und 13 Männer. GRI 401-3

Vertrauensarbeitszeit & mobiles Arbeiten

Instone Real Estate pflegt eine offene und transparente Unternehmenskultur, die auf Vertrauen und Eigenverantwortlichkeit basiert. Infolgedessen arbeiten wir nicht innerhalb starr vorgegebener und restriktiv gehandhabter Arbeitszeitregelungen, sondern bieten allen Mitarbeitern die Möglichkeit, abhängig von ihrem

Mobiles Arbeiten trägt zur Mitarbeiterzufriedenheit bei.

Aufgaben- und Verantwortungsbereich ihre Arbeitszeiten unter Berücksichtigung der Kernarbeitszeiten zu gestalten.

Während der Elternzeit besteht für alle Mitarbeiter das Angebot, auf geringfügiger Basis beziehungsweise maximal bis zu 30 Wochenstunden weiterzuarbeiten, um so fachlich wie thematisch nicht den Anschluss und den persönlichen Kontakt zu den Kollegen zu verlieren. GRI 401-3

Durch die Corona-Pandemie hat das Thema mobiles Arbeiten weiter an Bedeutung gewonnen. So haben Vorstand, Personalabteilung und Betriebsrat bereits zu Beginn der Pandemie eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten abgeschlossen, die einer großen Anzahl von Mitarbeitern auch abseits der Pandemie eine gute Möglichkeit zum mobilen Arbeiten bietet. Dazu werden die entsprechenden technischen Lösungen für mobiles und volldigitales Arbeiten kontinuierlich optimiert.

Dies erhöht zusätzlich die Zufriedenheit der Mitarbeiter. Und letztlich sind Lösungen im Bereich mobiles Arbeiten auch ein wesentlicher aktiver Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz, da zahlreiche Fahrten zum Arbeitsplatz dauerhaft entfallen.

Absicherungen

Über den Abschluss eines Gruppenvertrags schließen wir für unsere außertariflichen und die tariflichen Mitarbeiter mit freier Vereinbarung seit 2013 eine Gruppenunfallversicherung ab. Im Jahr 2020 waren 160 Mitarbeiter hierüber abgesichert.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Projekte – verantwortungsvoller Umgang & gesellschaftliche Verantwortung

Sozialer & gesellschaftlicher Beitrag

Gesellschaftliche Verantwortung übernehmen

Instone Real Estate versteht sich als Teil der Gesellschaft und möchte einen aktiven Beitrag zu einer positiven gesamtgesellschaftlichen Entwicklung leisten. Verantwortung ist fest in unserer Unternehmenskultur und damit im täglichen Handeln des Konzerns verwurzelt. Instone Real Estate ist sich ihrer Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Umwelt bewusst und will mit ihren Projekten zu einer positiven Entwicklung beitragen. Dazu gehört auch, dass wir uns über Medien, Dienstleistungen und das Know-how unserer Mitarbeiter sowie finanziell dort engagieren, wo außerhalb des Unternehmens Hilfe und Unterstützung benötigt werden, beispielsweise für die Entstehung eines lebendigen Quartiers.

Als guter Corporate Citizen engagiert sich Instone Real Estate außerdem in besonderem Maße an den Standorten, an denen das Unternehmen mit Projekten vertreten ist. Organisationen und Initiativen, die die Nachbarschaft, die Entwicklung der sozialen Einrichtungen in einem Stadtteil oder infrastrukturelle Verbesserungen vorantreiben, werden dabei bevorzugt gefördert. GRI 102-15; 413-2

Infrastruktur, Schulen, Kitas, integrative Ansätze

Aufgrund des demografischen Wandels und sozialer sowie ökologischer Veränderungen ist eine ganzheitliche Stadtentwicklung notwendig, um sowohl den Aspekten Bezahlbarkeit, bedarfsgerechte Entwicklung und Erstellung von Wohnraum unter dem Gesichtspunkt der Erreichung von Klimazielen gerecht zu werden. Dabei ist die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und anderen Anspruchsgruppen für eine erfolgreiche Stadtentwicklung essenziell. Hier arbeiten wir eng mit den Kommunen und kommunalen Trägern zusammen und unterstützen mit entsprechendem Know-how.

Auf ganzheitlichen Quartieren liegt daher bereits in der Entwicklung unser Fokus. Vielfältige Wohnangebote, unterschiedlich große Wohnungen, integrative Wohnformen und die Integration von sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten und Begegnungsstätten sowie der Ausbau des Schul- und Sportplatzangebots untermauern dies.

Um ausreichend Mobilität zu gewährleisten, wird darüber hinaus gemeinsam mit Kommunen und örtlichen Trägern die ÖPNV-Anbindung optimiert.

Besonders hervorzuheben sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Punkte, wie die Schaffung von Kitaplätzen, Schulplätzen, Fahrradstellplätzen, E-Ladesäulen und Grünanlagen inklusive Spielplätzen, die zu einem nachhaltigen und attraktiven Quartier beitragen:

Sozial geförderter Wohnraum — TABELLE 011

	Gesamt
Anzahl Kitaplätze	1.688 Stück
Anzahl E-Ladestationen	325 Stück
Anzahl Fahrradstellplätze	~14.200 Stück
Geschaffene Schulplätze	~1.250 Stück
Plätze und Grünanlagen (inklusive Spielplätze)	~130.000 m²

SPORTPLATZ BULT

Instone Real Estate hat in Hannover eine Kita mit insgesamt 55 Plätzen, davon 30 Krippenplätze für Kinder unter drei Jahren und 25 Kindergartenplätze für Kinder über drei Jahren, errichtet. Gemeinsam mit Bezirksbürgermeister Lothar Pollähne wurden Kinderaugen zum Strahlen gebracht. Für die feierliche Eröffnung hatten wir uns etwas Besonderes ausgedacht: Damit die Bobbycar-Rundlaufstrecke im weitläufigen Außenbereich sogleich genutzt werden konnte, überreichten wir fünf Bobbycars an den Betreiber.

„Die Bult ist durch ihre grüne und ruhige Lage bei Familien mit kleinen Kindern sehr beliebt, und der Bedarf an Betreuungsplätzen ist entsprechend hoch. Die neue Kita mit schönem Außengelände ist deshalb in der Nachbarschaft sehr willkommen“, Lea Lenze, Leiterin der Kita am Robert-Koch-Platz, Maschseekinder gGmbH.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

LAGARDE, BAMBERG

„Wohnen für alle“ wurde als einer der Leitsprüche für die vielfältige Nutzung des künftigen Lagarde-Campus ausgerufen. Für das ausgewogene Angebot sorgt unter anderem die Instone Real Estate Group AG, die ihre langjährige Erfahrung in der Quartiersentwicklung sowie im Umgang mit Konversionsflächen einbringt. Auf Baufeld 8 des Lagarde-Campus plant Instone Real Estate circa 200 Wohneinheiten, die zu einem großen Teil barrierefrei entstehen sollen. Die Wohnungsgrößen werden sich zwischen circa 40 und 120 Quadratmeter bewegen und daher vom Single bis zur Familie sowie Bewohner aller Altersgruppen ansprechen. Das Projekt umfasst auch preisgedämpfte beziehungsweise sozial geförderte Wohnungen. Struktur und Architektur des Neubauvorhabens sind betont zurückhaltend gestaltet, da es von historischen Bestandsgebäuden umrahmt wird. Neben moderner Gestaltung soll das Quartier auch einen historischen Bezug herstellen. Für hohe Aufenthaltsqualität sorgen ein Quartiersplatz und die Aufteilung in mehrere Wohnhöfe, die viele Orte der Begegnung, aber auch der Ruhe schaffen. Das Wohnprojekt soll dabei nicht für sich alleine stehen, sondern eine Vernetzung mit dem direkt angrenzenden Kulturquartier ermöglichen. Instone Real Estate errichtet rund um den Quartiersplatz auch Gewerbeflächen unterschiedlicher Größen, sodass vom Nahversorger über Cafés, Bistros, Büros und kleinere Läden alles für den täglichen Bedarf vorhanden ist und für ein lebendiges Miteinander gesorgt wird. Das Motto dabei lautet: „Quartier für alle!“

Aus einer Vision ein lebendiges Quartier entstehen lassen.

Informationen zum Projekt	
Anzahl WE	237
Baubeginn	2020
Fertigstellung	Voraussichtlich 2025
Stockwerke	5 – 6
Wohnungsgrößen	circa 40 – 110 m²
Zimmeranzahl	1 – 4
BGF [m²]	~ 22.000
WF [m²]	~ 17.700
Soziale Einrichtungen	Kita
Besonderheiten	· Mobilitätskonzept mit E-Ladestationen, Carsharing, Quartiersparkhaus, Fahrradstellplatzkonzept · Wärmekonzept mit Fotovoltaik, Geothermie, Grundwärme · Freiflächen mit privaten Wohnhöfen inklusive Spielplatz und öffentlichen Quartiersplatzes

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

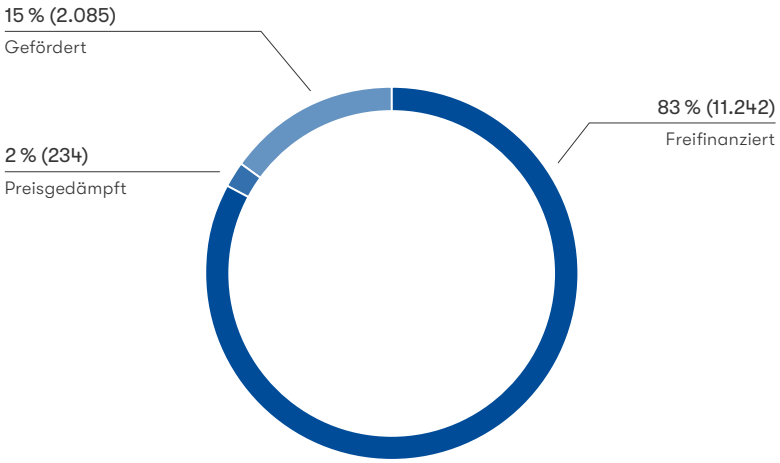
Neben der Entwicklung von Eigentumswohnungen trägt Instone Real Estate in hohem Maße dazu bei, geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu errichten.

Zum 31. Dezember 2020 waren von den rund 13.500 Einheiten des Projektportfolios der Instone Real Estate (verkaufter und unverkaufter Wohneinheiten des Projektportfolios 2020) rund 2.300 als sozialpreisgebundene Wohnungen konzipiert. Damit erhalten wir durchmischte Quartiere, die für alle Bevölkerungsschichten und Einkommensgruppen attraktiv sind. GRI 203; 203-1

Nachbarschaftskommunikation

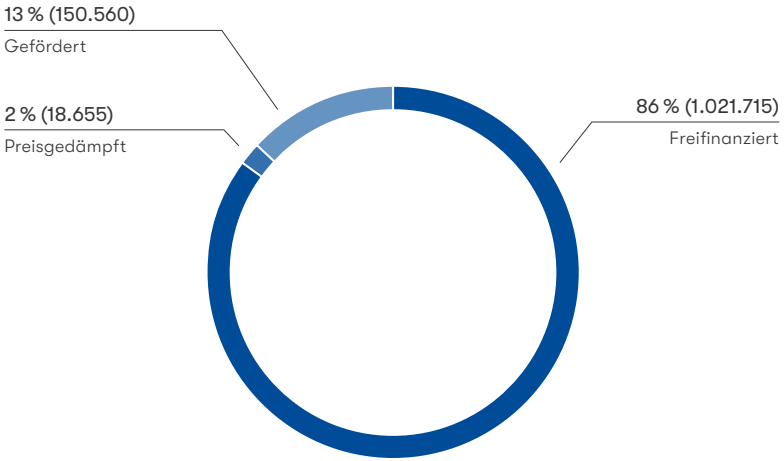
WOHNEINHEITEN GRI 203-2

In Stück



WOHNFLÄCHE GRI 203-2

In m²



Durch eine aktive Nachbarschaftskommunikation wollen wir Transparenz schaffen und Konflikte vermeiden. Damit können wir beispielsweise Konfliktpotenziale rund um den Planungs- und Bauprozess sowie während der Bauphase durch Störfaktoren wie Staub, Lärm, Erschütterungen oder auch Straßensperrungen erkennen. Außerdem können wir so unsere Projekte präsentieren und ihre Einbindung in das Quartier fördern. In vielen Fällen unterstützt die Nachbarschaftskommunikation auch bei der Bekanntmachung der Projekte und dem damit verbundenen Vertrieb. GRI 413-1

Konkrete Beispiele unserer Nachbarschaftskommunikation können dem Imageteil Seite 13 f. entnommen werden.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Soziales Engagement

Als einer der deutschlandweit führenden Immobilienentwickler sind wir überzeugt davon, dass wir unser Geschäftsmodell auch in Zukunft nur durch langfristig verantwortliches Handeln erfolgreich betreiben können. Im Berichtsjahr 2020 haben wir uns weiter mit der Konkretisierung von Aktivitäten und Themen im Rahmen unseres Verständnisses unseres sozialen Engagements auseinandergesetzt und werden dieses auch 2021 weiter konkretisieren. Vor dem Hintergrund möchten wir neben dem Engagement in Projekten und Quartieren und der dazugehörigen Infrastruktur wie Kita- und Schulplätzen einen kleinen Ausblick für die Übernahme von Verantwortung für soziale Projekte geben. So hat Instone Real Estate 2020 unter anderem folgende Projekte finanziell unterstützt:

1. Camphill Brachenreuthe

Die Camphill Schulgemeinschaften am Bodensee sind ein Privates Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Internat mit den Förderschwerpunkten geistige Entwicklung sowie körperliche und motorische Entwicklung. Im Mittelpunkt stehen über 200 Schüler, die an den drei Standorten Brachenreuthe, Bruckfelden und Föhrenbühl leben und lernen.

Unsere Spende ging an den Standort Brachenreuthe.

Der Verein Camphill Schulgemeinschaften ist Träger dieser Einrichtung sowie weiterer Initiativen und Angebote für Menschen mit und ohne Behinderung.

↗ Brachenreuthe – Camphill Schulgemeinschaften
camphill-schulgemeinschaften.de

2. Lebenshilfe Tübingen

Die Vielfalt von Menschen, Lebenssituationen und Wünschen ist die Basis der Arbeit der Lebenshilfe Tübingen. Das Miteinander ist dabei der Schlüssel zum Erfolg: das Miteinander von Menschen aus unterschiedlichen Teilen unser Gesellschaft, das Miteinander von Alten und Jungen und nicht zuletzt das Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderung. Ziel der Lebenshilfe Tübingen ist es, Menschen mit Behinderung ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen und ihre Angehörigen und Freunde zu unterstützen.

↗ Lebenshilfe Tübingen:
lebenshilfe-tuebingen.de

3. Projekt „HoffnungsBAUer"/Habitat for Humanity

Die Initiative „Die HoffnungsBAUer" bringt Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche zusammen, die sich gemeinsam für Menschen in Not einsetzen. Die HoffnungsBAUer unterstützen die Arbeit der Hilfsorganisation Habitat for Humanity Deutschland und helfen damit Menschen und deren Familien in Katastrophengebieten und Entwicklungsländern, ein solides Dach über dem Kopf sowie Zugang zu sanitären Anlagen und sauberem Wasser zu erhalten.

↗ www.hoffnungsbauer.de

4. Kinderprojekt „Die Arche" Berlin

Im Kampf gegen Kinderarmut in Deutschland engagiert sich die Arche insbesondere für Kinder aus sozial benachteiligten Verhältnissen. „Die Arche" hilft Kindern und ihren Eltern mit scheinbar einfachen Mitteln, wie zum Beispiel kostenlosem Mittagessen, kostenloser Hausaufgabenbetreuung und Nachhilfe oder Gesprächen und Beratung.

↗ Die Arche – Christliches Kinder- und Jugendwerk
kinderprojekt-arche.de

5. Berliner Stadtmission „Aktion Kältebus"

Mit dem Kältebus und der Kälte-Notübernachtung will die Berliner Stadtmission Kältetote in Berlin verhindern. Vom 1. November eines jeden Jahres bis zum darauf folgenden 31. März sucht der Kältebus mit seinem Team nach hilflosen Wohnungslosen, die nicht mehr aus eigener Kraft eine Kälte-Notübernachtung aufsuchen können. Das Kältebusteam sucht die Wohnungslosen regelmäßig auf der Straße auf und fährt sie auf ihren Wunsch zu einem sicheren Übernachtungsplatz.

↗ Über den Kältebus – Berliner Stadtmission
berliner-stadtmission.de

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Strategische Initiative und neues Produktsegment

Im Jahr 2020 sind wir mit den ersten drei Projekten für die Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau an den Start gegangen. Mit unserem neuen Segment werden innovative Maßstäbe auf den unterschiedlichen Ebenen des Wohnungsbaus gesetzt. Mit einem ganzheitlich neu gedachten Ansatz der Projektentwicklung schafft es das Produkt, bezahlbaren Wohnraum in und um Deutschlands Metropolen zu realisieren und liefert damit konkrete Antworten auf die gesellschaftlichen Fragestellungen rund um den drängenden Wohnraumbedarf. Mit diesem Produkt gelingt es uns, Neubauwohnungen auch für die Bezieher mittlerer Einkommen in Deutschland wieder bezahlbar zu machen.

Durch eine konsequente Digitalisierung der gesamten Wertschöpfungskette mithilfe modernster Planungsmethoden ist es uns gelungen, effiziente und skalierbare Prozesse zu definieren, Kosten und Termine zu optimieren – ohne dabei die Qualität aus dem Auge zu verlieren. Städtebaulicher und architektonischer Anspruch sind genauso wichtig wie die Fokussierung auf nachhaltige Prozesse. Die innovative Gebäudeplanung entspricht allen 16 Landesbauordnungen, zudem entsprechen die Gebäude den Förderrichtlinien.

Die Projekte haben als Basis immer den KfW-55-Energiestandard. Sie werden vornehmlich in Speckgürteln der A-Standorte, an stark nachgefragten B-Standorten oder innerhalb großer Instone-Quartiere errichtet.

Der Baubeginn der ersten Projekte erfolgt 2021. Instone Real Estate strebt mit diesem Segment eine weitere deutliche Wachstumsbeschleunigung in den nächsten Jahren an.

Bezahlbarer Wohnraum, hohe Qualität und Nachhaltigkeit unter einem Dach vereint.

Düsseldorfer Landstraße, Duisburg	
Grundstück	~ 5.460 m²
Wohnfläche	~ 6.500 m²
Wohneinheiten	78 + 70 Parkplätze + 165 Fahrradstellplätze
Nutzung	Mietwohnungen
Baubeginn	2021
Baufertigstellung	voraussichtlich 2023

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

UMWELT

~65 %

der Wohnfläche unseres aktuellen Projektportfolios weist mindestens KfW 55 als Energiestandard auf.

Rund 12.000 Fahrradstellplätze werden in unserem aktuellen Projektportfolio umgesetzt. Dies werden wir kontinuierlich erweitern.

Wir sparen bis 2030 rund 50 % unserer heutigen CO_2-Emissionen bezogen auf den geplanten Betrieb unserer Immobilien ein.

Wir sind 2050 CO_2-neutral. Wir arbeiten kontinuierlich an der Verbesserung unseres CO_2-Fußabdrucks

100 %

Bis 2030 streben wir bei 100 % unserer Projekte einen hohen Energieeffizienzstandard an, der äquivalent zum heutigen KfW-40-Standard anzusehen ist.

Wir erhöhen zukünftig den Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

Mit unseren Brownfield-Grundstücken entstehen aus industriell geprägten Bereichen Wohnquartiere mit rund

700.000 m²

Wohnfläche. Unsere hohe Kompetenz in diesem Bereich werden wir auch für die Erreichung der Klimaziele durch weitere Flächenumwandlungen nutzen.

Wir bauen in den nächsten Jahren ein durchgängiges Reporting- und Dokumentationssystem für die Erfassung umweltrelevanter Themen auf.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Klima- und Umweltschutz zählt zu den wesentlichen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts, denen Gesellschaft und Unternehmen begegnen müssen. Wohnen und eine funktionierende Infrastruktur gehören zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Dabei entsteht im Gebäudebestand ein wesentlicher Anteil der CO_2-Emissionen.

Die Geschäftstätigkeit von Instone Real Estate ist entsprechend mit wesentlichen Umweltauswirkungen verbunden, sowohl mittelbar als auch unmittelbar. Wir werden unseren ökologischen Fußabdruck künftig sukzessive analysieren und verbessern. Dies betrifft im Bereich der eigenen Geschäftstätigkeit beispielsweise Themen wie die Fahrzeugflotte, Papierverbräuche oder die Energieverbräuche der selbst genutzten Immobilien.

Ein wesentlich größerer Hebel ist jedoch der ökologische Fußabdruck in der Produktion und im Betrieb der von uns realisierten Gebäude und den dazugehörigen Quartieren, deren gesamte Produkt- und Lebenszyklen betrachtet werden müssen. Im Fokus stehen hier der verursachte CO_2-Ausstoß, das in Erstellung und Betrieb verursachte Müllaufkommen, der Verbrauch von mineralischen, nicht nachwachsenden Rohstoffen in der Baustoffproduktion, die Schaffung einer verbesserten Biodiversität durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sowie die Umsetzung intelligenter Maßnahmen für Abfall und Entsorgung und das Recyclingmanagement.

CO_2-Status-quo Neubauten

Der Gebäudesektor hat einen Anteil von 38 % an den weltweiten CO_2-Emissionen[3] und trägt entsprechend zu dem daraus resultierenden Klimawandel bei. Zur Erreichung des Pariser Klimaabkommens muss der Sektor gesamtheitlich circa 80 % an Emissionen einsparen. Ein Großteil wird über die energetische Sanierung des Gebäudebestands abgedeckt werden. Klimafreundlicher Neubau wird aber eine weitere Stellschraube zur Erreichung der Ziele darstellen. In einer Gesamtbetrachtung sind zusätzlich die Emissionen aus Herstellung, Instandhaltung und Entsorgung der Gebäudekonstruktion zu berücksichtigen.

Übereinstimmend formulieren die Klimarahmenkonvention (United Nations Framework Convention on Climate Change, UNFCCC) und die Bundesregierung das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands im Jahr 2050.[4]

Zielsetzung

Instone Real Estate wird die Erreichung der Zielsetzung der UNFCCC und der Bundesregierung unterstützen.

Instone Real Estate verfolgt das Ziel, bis zum Jahr 2050 klimaneutrale Gebäude zu errichten. Die größten Hebel hierfür liegen in der Reduktion des Energieverbrauchs bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen und in der Optimierung der Konstruktion der Gebäudehülle. Einen weiteren Beitrag wird die Veränderung der Stromlieferung und -effizienz leisten; dies ist aber nicht direkt durch Instone Real Estate beinflussbar.

In der Zielformulierung der Bundesregierung (BMWI 2015) sind jedoch aufgrund der von der Bundesregierung verwendeten Quellenbilanz nur die Emissionen enthalten, die im Gebäude entstehen. Entsprechend werden zum Beispiel die Emissionen aus der Verbrennung von Erdgas in einer Heizung berücksichtigt, die aus der Produktion von Fernwärme oder Strom außerhalb des Gebäudes jedoch nicht. Die Emissionen aus Herstellung, Instandhaltung und Entsorgung der Gebäudekonstruktion werden nach dieser Logik dem Sektor Industrie zugeordnet. Rückschlüsse auf die Erfüllung von Klimazielen sind entsprechend nur über eine Umrechnung möglich.

Aus der Sicht eines Gebäudenutzers ist eine möglichst vollständige CO_2-Bilanz unter Berücksichtigung aller durch Errichtung und Nutzung verursachten Emissionen (Verursacherbilanz) wünschenswert, um die persönliche CO_2-Bilanz oder die des eigenen Unternehmens bewerten zu können.

[3] United Nations Environmental Programm (UNEP), „Building sector emissions hit record high, but low-carbon pandemic recovery can help transform sector – UN report" (Nairobi, 16. November 20 20), https://www.unep.org/news-and-stories/press-release/building-sector-emissions-hit-record-high-low-carbon-pandemic.

[4] Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Hrsg., „dena-Leitstudie Integrierte Energiewende. Impulse für die Gestaltung des Energiesystems bis 2050.", Juli 2018, https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9262_dena-Leitstudie_Integrierte_Energiewende_Ergebnisbericht.pdf. Abbildung 89

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Für Deutschland teilen sich die CO_2-Emissionen gemäß dem seit dem 1. November 2020 geltenden Energiestandard (GEG) und für konventionell errichtete Wohngebäude für einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren grob wie folgt auf:

→ 1/3 Herstellung, Instandhaltung, Entsorgung von Gebäudekonstruktion

→ 1/3 Heizung, Trinkwarmwasser, Hilfsstrom

→ 1/3 Haushaltsstrom

Potenziale sind also deutlich vorhanden. Vor allem durch die Umstellung der Bauweise, aber auch bereits durch Optimierung von Tragwerken, Bauteilen und Baustoffauswahl bei konventioneller Bauweise können Einsparpotenziale gehoben werden.

Der Verbrauch des Haushaltsstroms und die Stromproduktion können vom Bausektor nicht beeinflusst werden. Durch die Veränderungen in der Stromerzeugung werden 2050 die CO_2-Emissionen nur noch bei etwa 10-20 % des heutigen Niveaus liegen.[5] Damit rücken strombasierte Systeme wie Wärmepumpen als Energiequelle weiter in den Fokus.

Klimaziele Instone Real Estate

Instone Real Estate möchte zur Erreichung der von der Bundesregierung vorgegebenen Klimaziele für den Immobiliensektor (die auch dem Pariser Klimaabkommen entsprechen) einen wesentlichen Beitrag leisten, unter anderem durch die verantwortungsvolle Weiterentwicklung ihres Portfolios. Mit der Reduzierung der CO_2-Emissionen schaffen wir für den zukünftigen Eigentümer der Immobilie einen langfristigen Wert und damit einen finanziellen Anreiz in die Investition in Klimaschutz. Wir adressieren zugleich die wesentliche Herausforderung der heutigen Zeit: bezahlbares und klimafreundliches Wohnen zu ermöglichen.

Um dies zu erreichen, wird Instone Real Estate seine Projekte weiterhin mit Augenmaß entwickeln, um alle Bereiche – Wirtschaftlichkeit, Umwelt und Soziales – in Einklang zu bringen.

Wir tragen durch die Senkung von Emissionen zum Schutz der Umwelt bei, indem wir die Energieeffizienz in unseren Gebäuden und den Zugang zu emissionsärmeren Energieträgern verbessern. Bei den entsprechenden Maßnahmen konzentrieren wir uns insbesondere auf die beeinflussbaren Bereiche der Gebäudehülle sowie die Erzeugung der Heizenergie. Dabei wird ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis angestrebt. Denn ökologische Maßnahmen haben zugleich ökonomische Folgen für Kunden und Investoren, aber wir schaffen damit auch langfristige Werte.

Instone Real Estate ist sich seiner Verantwortung im Hinblick auf die Einhaltung der Klimaziele bewusst und arbeitet an den Maßnahmen und Umsetzungen für das Ziel, bis zum Jahr 2050 CO_2-neutrale Wohngebäude zu errichten.

In der ersten Betrachtung hat sich Instone Real Estate auf den geplanten Betrieb von Wohngebäuden fokussiert. Dabei betrachten wir das Projektportfolio des Geschäftsjahres 2020, das heißt Projekte, die von Instone Real Estate realisiert werden aus dem Segment Wohnen.

Die ersten Reportingstrukturen dafür wurden 2020 bereits über das unternehmenseigene Reportingtool unter anderem zur Evaluierung der CO_2-Emissionen unserer Projekte initiiert. Zunächst liegt der Fokus auf der geplanten Gebäudenutzung. Die Ermittlung und Reduzierung von Bau- und Rohstoffemissionen werden in den nächsten Jahren die weiteren Schritte hin zu einer CO_2-Gesamtbetrachtung darstellen.

[5] Martin Pehnt u.a., „7-03-17 Untersuchung zu Primärenergiefaktoren. Endbereicht. Leistung gemäß Rahmenvertrag zur Beratung der Abteilung II des BMWi.“, 23.April 2017., S.29

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

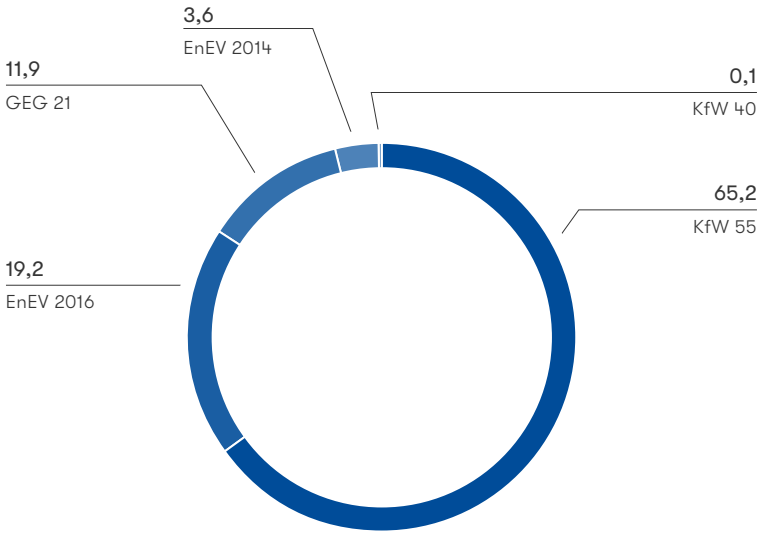
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

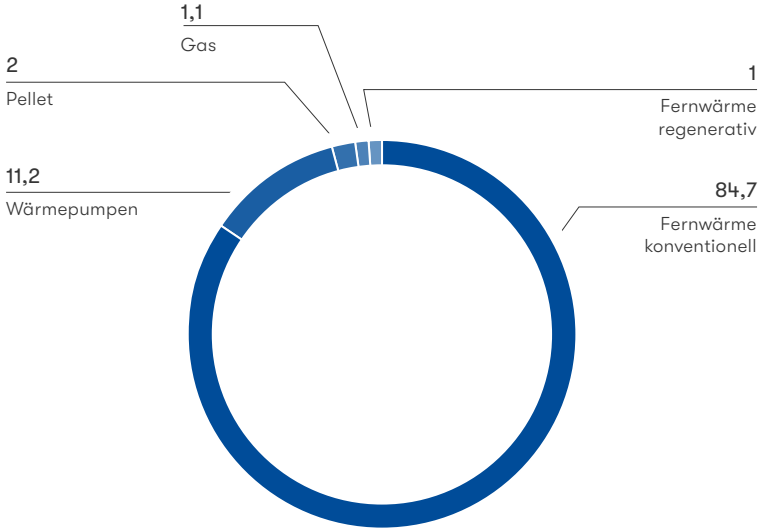
Verteilung Energiestandards aktuelles Instone Real Estate Projektportfolio 2020 auf Basis der prozentualen Flächenanteile

In %



Verteilung Energiequellen aktuelles Instone Real Estate Projektportfolio 2020 auf Basis der prozentualen Flächenanteile

In %



Die beiden Abbildungen zeigen die Verteilung des Energiestandards und der Energiequellen des aktuellen Instone-Projektportfolios auf Basis der Wohnfläche.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Bis 2030 streben wir bei 100 % unser Projekte einen hohen Energieeffizienzstandard an, der äquivalent zum heutigen KfW-40-Standard anzusehen ist.

Neben dem Energiestandard ist zur Erreichung der Klimaziele aber vor allem auch die Verringerung der CO_2-Emissionen wesentlich.

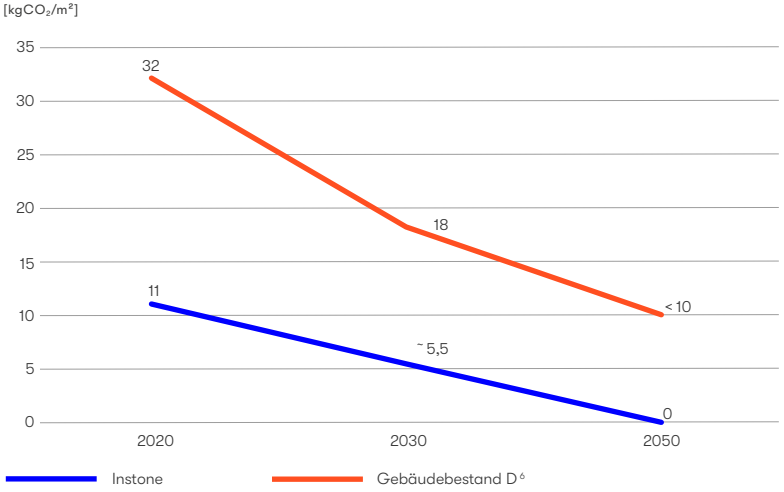
Das dem Geschäftsjahr zugrunde liegende Instone-Projektportfolio weist zur Zeit durchschnittliche CO_2-Emissionen (bez. auf die geplante Gebäudenutzung) von rund 11 kg CO_2/m^2 auf (Durchschnittswert CO_2-Emissionen des Gebäudebestands in Deutschland 2019: 32 kg CO_2/m^2)[6]. Damit liegen wir bereits heute weit unter dem deutschen Durchschnitt.

Bis 2030 setzt sich Instone Real Estate das Ziel, diesen Wert um rund 50 % zu reduzieren. Im Vergleich dazu liegt das Ziel des BMWI für 2030 bei ~ 18 kg CO_2/m^2.[6] Zur Erreichung dieser Reduzierung der Emissionen muss Instone Real Estate bei der Planung der zukünftigen Gebäude weiter an der Verringerung der Endenergiebedarfe und spezifischer CO_2-Emissionen durch die Wahl der Energieträger arbeiten. GRI 305

Wärmeerzeugungsquellen des Projektportfolios

Bis 2030 wird der Anteil der Projekte, die eine CO_2-neutrale Energiequelle aufweisen (wie zum Beispiel Wärmepumpen und Geothermieanlagen) auf mindestens 40 % steigen. GRI 302; 305

Emissionen Vergleich Gebäudebestand Deutschland – IRE Projektportfolio



[6] Quelle: Energieeffizienzstrategie Gebäude BMWi;
https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimafreundlich-wohnen-1672900#:~:text=1990%20machten%20die%20Treibhausgasemissionen%20im,einen%20effizienteren%20Stand%20zu%20bringen
www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2019/dena-GEBAEUDEREPORT_KOMPAKT_2019.pdf

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

WESTVILLE, FRANKFURT AM MAIN

Umsetzung eines innovativen Energiekonzepts

Visualisierung des Westville-Quartiers

Auf dem ehemaligen Avaya-Areal an der Kleyerstraße im Frankfurter Gallusviertel entwickelt Instone Real Estate eines der größten neuen Stadtquartiere in Frankfurt am Main. Das Projekt wurde bereits vor Baubeginn von der aamundo Immobilien Gruppe und Universal-Investment für den Immobilienspezialfonds der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) erworben. Im Einklang mit den Zielen der Stadt Frankfurt am Main wird ein durchmischtes Quartier errichtet, das höchste Ansprüche an modernes Zusammenleben erfüllt und an einem zukunftsgerichteten Standort für viele Anspruchsgruppen Wohnraum bereitstellt.

Die Quartiersentwicklung besteht aus insgesamt vier Wohnblöcken mit Innenhöfen sowie zwei weiteren Gebäuderiegeln. Es werden mehr als 3.000 Menschen in den kommenden fünf Jahren in das Quartier einziehen. Das ehemalige Industriegelände an der Kleyerstraße 94 wird in ein attraktives Wohnviertel mit neu angelegten Straßen, großflächigen Grünanlagen inklusive sechs Spielplätzen und Begegnungsmöglichkeiten für die neuen Bewohner umgewandelt. Das Grundstück liegt am südwestlichen Rand des Frankfurter Gallusviertels, das sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Geschäfts- und Wohnviertel entwickelt hat. Die nun angestoßene Quartiersentwicklung wird das wachstumsstarke Gallusviertel nachhaltig prägen.

Nachhaltig ist vor allem auch das Energiekonzept. In Absprache mit den Investoren (BVK) und dem städtischen Anbieter für Wärmeversorgung (Mainova) wurde ein für das Quartier innovatives Energiekonzept geplant. Die im benachbarten Rechenzentrum (xyz) entstehende Abwärme wird zur Wärmegewinnung für das gesamte Quartier über speziell konzipierte Wärmepumpenanlagen eingesetzt. Um Wärmeschwankungen oder Ausfall redundant begegnen zu können, stellt der Wärmeversorger den Anschluss an die Frankfurter Fernwärme sicher. Damit werden die zukünftigen Bewohner Wärme über ein attraktives Contracting-Modell beziehen können. Gleichzeitig entsteht für die Eigentümer ein nachhaltiges Energiekonzept.

Informationen zum Projekt	
Anzahl WE	~1.300, davon circa 380 öffentlich gefördert
Baubeginn	2021
Fertigstellung	Voraussichtlich 2025
Stockwerke	4 – 7
Wohnungsgrößen	circa 25 – 135 m²
Zimmeranzahl	1 – 5
Grundstück [m²]	~51.000
WF [m²]	~96.500
Soziale Einrichtungen	3 Kitas, 6 Spielplätze
Gewerbe	Gastronomie, Einzelhandel
Gesamtinvestition in das Energiekonzept [in Mio. Euro]	~8
Investition in Infrastruktur [in Mio. Euro]	~8 (für Verkehrsinfrastruktur) ~1,6 (für Grundschulerweiterung)
Besonderheiten Westville	· Wärmegewinnung über Abwärme Rechenzentrum · Speziell konzipierte Wärmepumpen · Energiestandard KfW 55 für alle Gebäude · Großflächige Grünanlagen

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

Zielsetzung

Ressourceneinsatz

Energieverbrauch Instone Real Estate-genutzter Immobilien

Ein Energieaudit nach DIN EN 16247-1:2012 wurde für Instone Real Estate im Jahr 2016 durch den TÜV Rheinland durchgeführt. Die erneute Prüfung ist 2020 durch den TÜV Rheinland gestartet GRI 302-5. Aufgrund der Corona-Pandemie und der dadurch nicht möglichen Vor-Ort-Begehungen konnte das Audit nicht abgeschlossen werden. Dies wird, sobald die pandemische Lage es ermöglicht, erfolgen. GRI 302-1

Fahrzeugflotte

Die Fahrzeugflotte der Instone Real Estate besteht aus 146 Fahrzeugen (Fahrzeuge vom Standort Leipzig sind im Gegensatz zum letzten Jahr miterfasst). Der durchschnittliche CO_2-Ausstoß liegt bei 123 g/km (2019: 122 g/km) und einem durchschnittlichen Kraftstoffverbrauch von 4,9 l/100 km zum 31. Dezember 2020. Diese Werte sind dauerhaft in das Reportingsystem aufgenommen. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Dienstwagenordnung angepasst, die die Nutzung von Fahrzeugen mit E-Mobilität fördert. Die Aufteilung nach CO_2-Emission und Kraftstoffart ist den folgenden Abbildungen zu entnehmen. GRI 302-1; 305

Kraftstoffverteilung der Flotte TABELLE 012

Kraftstoffe	2020
Diesel	61,65 % (90)
Benzin	31,51 % (46)
Hybrid/E	6,85 % (10)

CO_2-Werte der Flotte TABELLE 013

CO_2-Emission	Anzahl an Fahrzeugen 2020
< 101 g/km	12
101–120 g/km	41
121–140 g/km	64
141–160 g/km	20
161–200 g/km	9

Baustoffe

Bei unseren Bauprojekten werden nur Materialien verbaut, die entsprechende Zulassungen in Deutschland haben und den gesetzlichen Anforderungen genügen. GRI 416-1; 301-1

Abfall- und Recyclingmanagement

Bei der Abfallreduzierung bei Bauarbeiten und dem Recycling von Baustoffen arbeiten wir mit Spezialisten zusammen. Für jedes einzelne Bauprojekt beauftragen wir Spezialunternehmen, die das Müllmanagement verantworten und dafür Sorge tragen, dass Abfälle sortenrein sortiert und der weiteren Verwertung zugeführt werden. Falls auf den Grundstücken Abrisse vorgenommen werden, werden entsprechende Abrisskonzepte erarbeitet und mit den Nachunternehmern die Entsorgung vertraglich vereinbart und auch entsprechende Nachweise erbracht. Zum Teil können recycelte Materialien für die Erschließung und/oder Errichtung der Projekte genutzt werden. Instone Real Estate arbeitet an einer unternehmensweiten, standardisierten Auswertung der Daten. GRI 306; 301-2; 301-3; 306-2

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Editorial/Vorwort des CFO
Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate
Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate
Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate
Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss

NIEDERKASSELER LOHWEG

Niederkasseler Lohweg 20, Düsseldorf

Bevor der Bau bei diesem Projekt im Sommer 2020 beginnen konnte, musste zunächst ein siebengeschossiges Bürogebäude mit veralteter Bausubstanz zurückgebaut werden, inklusive des Recyclings und der ordnungsgemäßen Entsorgung von Baustoffen. Auch der Bau der zweigeschossigen Tiefgarage brachte weitere Herausforderungen mit sich: Über 50 % des anfallenden Regenwassers müssen in unterirdischen Rückstaubehältern bewahrt werden, damit die Einleitbeschränkung für Regenwasser in den öffentlichen Kanal gewährleistet werden kann. Im Sinne der nachhaltigen Mobilität stellen wir außerdem für circa 10 % der Pkw-Stellplätze E-Ladestationen zur Verfügung.

Doch allein die Planung von Wohneinheiten und Stellplätzen macht aus einem Büroviertel nicht gleich ein lebenswertes Quartier.

Informationen zum Projekt

Anzahl Wohneinheiten	221 (Mix aus geförderten, preisgedämpften und freifinanzierten Wohnungen)
Baubeginn	2020
Fertigstellung	Voraussichtlich 2023
Wohnhochhaus	60 m Gebäudehöhe/19 Geschosse 3 weitere Gebäude/5–8 Geschosse
BGF [m²]	~22.000
WF [m²]	~16.500
Gewerbe	Nein
Soziale Einrichtungen	Kita, 430 m² private Kinderspielflächen, Aufwertung öffentlicher Spielplätze
Besonderheiten	· Nisthilfen für Fledermäuse und Mauersegler · Pflanzung neuer mittelkroniger Bäume · Gestaltung eines öffentlichen Quartiersplatzes · Errichtung von öffentlichen unterirdischen Recyclingcontainern

Projekte und Umwelt

Brownfield

Eine der großen aktuellen Debatten bei allen Bauprojekten, nicht nur im Wohnungsbau, bezieht sich auf die Neuversiegelung von natürlichen Flächen. Als Flächenversiegelung oder Bodenversiegelung bezeichnet man das Bedecken des natürlichen Bodens durch Bauwerke. Instone-Projekte werden mehrheitlich nicht auf der „grünen Wiese“, sondern auf ehemaligen Industriegeländen und Konversionsflächen, die zur Wohnnutzung umgewidmet werden, realisiert.

Beispiele dafür sind etwa das Großprojekt „Schönhofviertel“ in Frankfurt am Main, das in einem Joint Venture mit insgesamt rund 2.000 Wohneinheiten (rund zwei Drittel Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen) auf dem ehemaligen Siemens-Areal entsteht. Hier wächst ein durchgängig nachhaltiges Quartier, das eine DGNB-Gold-Zertifizierung anstrebt. Damit wäre es eines der ersten Quartiere Deutschlands mit dieser Auszeichnung.

Im Bereich der Denkmalsanierung nutzen wir bestehende Bausubstanz und wandeln denkmalgeschützte Gebäude in Wohnraum um, so etwa bei dem Projekt „Mühlenwerke Stahmeln“ in Leipzig Seite 80 f. GRI 304

Brownfield-Entwicklungen 2020 * TABELLE 014

Projekte	Grundstücksfläche	Wohnfläche
30	833.746 m²	699.650 m²

* Bezogen auf aktuelle Projekte.

Rund 30 Projekte des aktuellen Entwicklungsportfolios von Instone Real Estate zum 31. Dezember 2020 sind auf bereits versiegelten Flächen geplant; es werden also nur geringfügig neue Flächen versiegelt.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Flora/Fauna

Bei jedem Projekt sorgt Instone Real Estate entsprechend den Anforderungen für Ausgleichsflächen, die mindestens die gleiche Biodiversität, in der Regel aber eine deutlich höhere Biodiversität aufweisen. Gewöhnlich ist Instone Real Estate mit ihren Bauvorhaben in innerstädtischen Gebieten aktiv, in denen es keine oder nur selten Wildtiere gibt. Bei nachgewiesenen Wildtieraufkommen werden mit den verantwortlichen Naturschutzbehörden Maßnahmen zur Umsiedlung beziehungsweise zum Verbleib vor Ort abgestimmt. Auch wenn es nicht die Regel ist, gibt es Projekte, die auf einem Areal entstehen, auf dem Tier- oder Pflanzenarten, die auf der Roten Liste der Weltnaturschutzunion (IUCN) oder auf nationalen Listen geschützter Arten stehen, heimisch sind.

Ein Beispiel ist das Projekt „Parkresidenz“ in Leipzig, auf dessen Projektareal Zauneidechsen identifiziert wurden. Unter Hinzuziehung der Naturschutzbehörde werden neue Orte zur Ansiedlung auf dem Gelände und auf Ausgleichsflächen geschaffen.

Die enge Zusammenarbeit mit Naturschutzbehörden, Landschaftsplanern und auch Naturschutzverbänden sowie die Festlegung nachhaltiger Maßnahmenkataloge bilden die Basis für die Einbeziehung von Biodiversitätsaspekten in die Planung von Bauvorhaben. Die Maßnahmen hierbei sind vielfältig und reichen von der Berücksichtigung von Vogelbrutzeiten und Fledermausaktivitäten bei der Bauzeitplanung und Baufeldbereinigung über die Anbringung von Nistkästen für bestimmte Arten oder die Förderung von Bienenansiedlungen bis hin zum Bau von Gründächern zur Regenwasserretention (Regenwasser-Rückhaltung zur Kanalentlastung). GRI 304; 304-2; 304-3; 304-4

Die Zauneidechse wurde zum „Reptil des Jahres 2020 und 2021“ ernannt.

Denkmalschutz

Am Standort Leipzig umfasst eine Vielzahl der Instone-Projekte denkmalgeschützte Objekte. Dies unterstützt ebenfalls die Erreichung der Klimaziele, denn eine Sanierung von bestehenden Objekten ist nach Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit immer lohnenswert. Gegenüber einem Neubau lassen sich bei Sanierungen Materialen, die eine weitere CO_2-Emission auslösen, zu einem Großteil einsparen. Baustoffe, Produktions- und Planungsprozesse sowie Wiederverwertungsmöglichkeiten im Denkmalschutz verbessern in der Regel die Nachhaltigkeit gegenüber Abbruch und Neubau. Grünflächen und Außenanlagen um denkmalgeschützte Immobilien bleiben von einer Bebauung deutlich stärker verschont.

Neben den bereits genannten Aspekten waren die Projektentwicklung und Umnutzung denkmalgeschützter Immobilien schon immer ressourcenschonend, da in der Regel regionale und natürliche Baustoffe verwendet und verschiedenste Energieformen ermöglicht werden.

DENKMALSCHUTZ

MÜHLENWERKE STAHMELN

Bereits im Jahr 1486 beginnt die Geschichte des imposanten, denkmalgeschützten Gebäudeensembles im Nordwesten Leipzigs. Nach zwei Bränden in den Jahren 1647 und 1875 wurde die Mühle neu aufgebaut, bis das Areal dann 1912 aufgrund von technischen Optimierungen sein heutiges Antlitz erhielt. Die zugehörige mit Wasserkraft betriebene Mühle war noch bis 2012 in Betrieb. Hier entstand nun eine attraktive Wohnanlage mit 68 Eigentumswohnungen und 7.510 Quadratmetern Wohnfläche.

Unser Unternehmen

An unsere Aktionäre

Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)

Editorial/Vorwort des CFO

Bedeutung von Nachhaltigkeit bei Instone Real Estate

Governance – Unternehmensführung bei Instone Real Estate

Social – Menschen bei und mit Instone Real Estate

Environmental – Klima- und Umweltschutz bei Instone Real Estate

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

HEERESBÄCKEREI LEIPZIG

Die ehemalige Heeresbäckerei wurde von 1875 bis 1877 erbaut. Sie diente der Versorgung der einstmals 8.000 Soldaten in den Kasernen ringsum.

Die Heeresbäckerei verbindet historische Gebäude und Neubauten miteinander. Auf einer Grundstücksfläche von rund 36.000 Quadratmetern entstanden rund 350 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 32.000 Quadratmetern in zwölf Gebäuden.

THEATERFABRIK LEIPZIG

Die Geschichte der Leipziger Firma Springer & Möller AG, die die Lackfabrik begründet hatte, reicht bis ins Jahr 1895 zurück. 1997 endete jedoch die Produktion. Von 2003 bis 2015 wurde das Objekt wieder kulturell genutzt – als „Theaterfabrik Sachsen“ mit drei Bühnen und einer Theaterfachschule. Danach stand es bis zum erneuten Verkauf unter Zwangsverwaltung und leer.

In der sich im Bau befindlichen Theaterfabrik werden rund 75 neue Eigentümer auf insgesamt rund 6.300 Quadratmetern Wohnfläche ein neues Zuhause finden oder als Kapitalanlage vermieten.

ZUSAMMEN-GEFASSTER LAGEBERICHT

83 Grundlagen des Konzerns
83 Geschäftsmodell und Organisationsstruktur
86 Marktumfeld und regulatorische Bedingungen
89 Strategie
92 Unternehmenssteuerung
93 Steuerungskennzahlen

95 Wirtschaftsbericht
95 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
102 Gesamtaussage zum Geschäftsjahr
103 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
115 Projektgeschäft im Überblick
120 Instone Real Estate Group AG

123 Risiko- und Chancenbericht

139 Prognosebericht

141 Vergütungsbericht

166 Sonstige Angaben
166 Aufstellung
167 In die Zukunft gerichtete Aussagen

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Instone Real Estate ist einer der deutschlandweit führenden Entwickler für Wohnimmobilien. Die Aktie ist im SDAX an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Der Instone-Konzern entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In 30 Jahren konnten so über 1 Mio. Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 413 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. Dezember 2020 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 52 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 6,1 Mrd. Euro und 13.561 Einheiten.

Zum 31. Dezember 2020 befanden sich circa 89 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart) und rund 11 % in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten. Gut angebundene Vororte und Mittelstädte in den Metropolregionen gewinnen immer weiter an Attraktivität und können so dazu beitragen, der generell hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette

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

Die Instone-Standorte verfügen über eigene Teams vor Ort, die für Akquisition, Planung, Bausteuerung sowie Marketing und Vertriebssteuerung zuständig sind, während strategische Entscheidungen mit der Zentrale abgestimmt und gemeinsam umgesetzt werden.

GRI 102-4

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

DIE INSTONE-WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Instone Real Estate hat ein integriertes Risikomanagement installiert und nutzt Berichts- und Planungstools, um Entwicklungsrisiken zu minimieren. Die deutsche Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gibt Instone Real Estate die Möglichkeit, bei Wohneinheiten, die an Eigennutzer oder Privatanleger mit Vermietungsabsicht verkauft werden, Teilzahlungen nach Baufortschritt vertraglich zu vereinbaren. Dies verringert sowohl das Finanzierungsrisiko als auch die Kapitalbindung für unseren Konzern erheblich.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat Instone Real Estate kontinuierlich in weitere Projekte investiert. Insgesamt haben wir Grundstücke und Immobilien mit einem erwarteten Gesamtumsatzvolumen nach abgeschlossener Entwicklung in Höhe von rund 490 Mio. Euro akquiriert. Darüber hinaus haben wir uns im Rahmen der Gründung oder Beteiligung an at Equity konsolidierten Gesellschaften an weiteren Projekten mit einem erwarteten anteiligen Umsatzvolumen von rund 300 Mio. Euro beteiligt.

Die Aktivitäten von Instone Real Estate werden durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum unterstützt, getrieben unter anderem durch eine steigende Anzahl von Haushalten und die stetig zunehmende Urbanisierung.

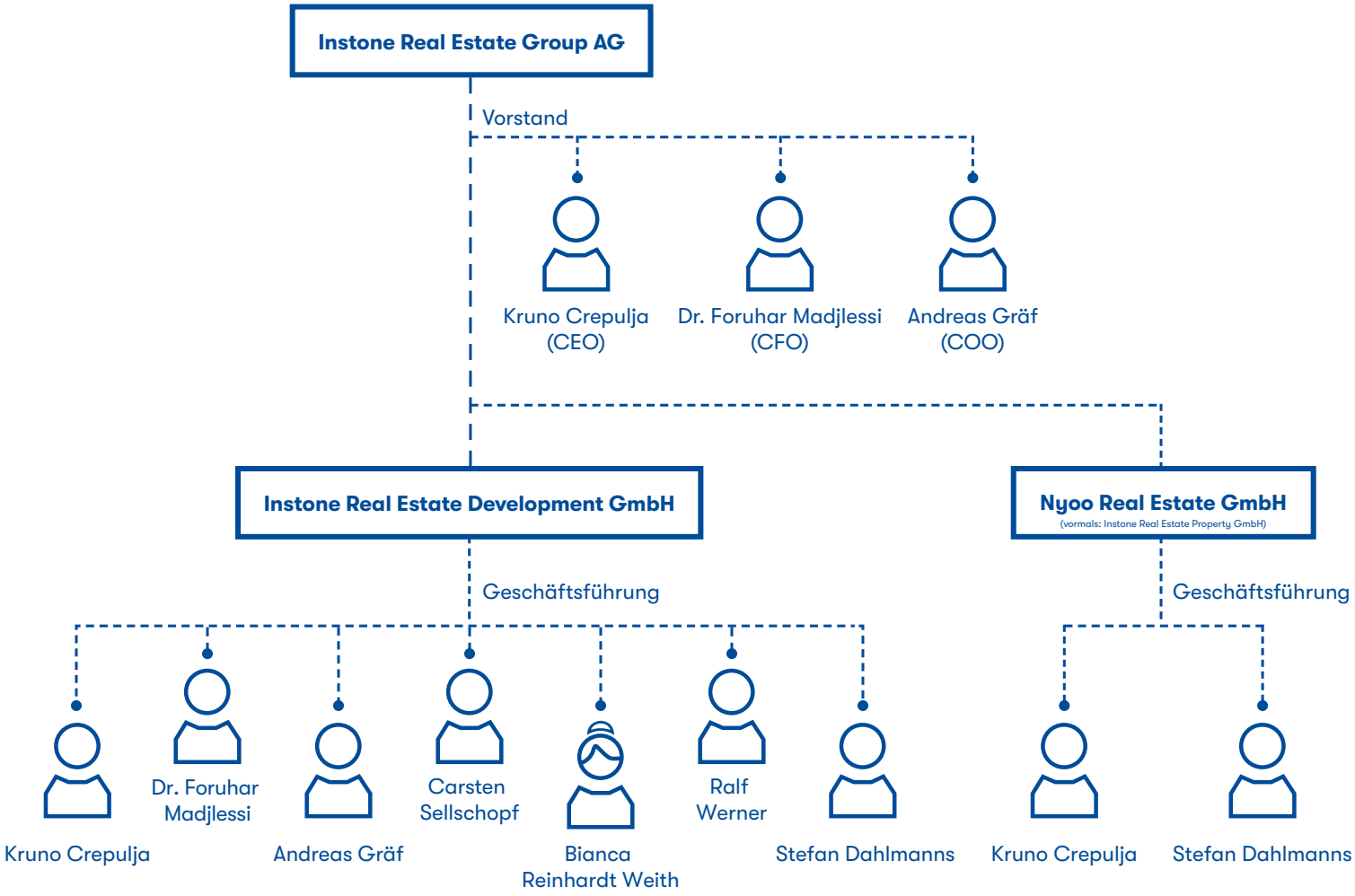
Die Instone Real Estate Group AG handelt als strategische Management-Holding; die bedeutende Tochter Instone Real Estate Development GmbH ist für das operative Projektgeschäft verantwortlich.

Zahl der Mitarbeiter

Die Zahl der Mitarbeiter im Instone-Konzern stieg 2020 erneut kräftig an. Zum 31. Dezember 2020 waren 413 Mitarbeiter in unserem Konzern beschäftigt (Vorjahr: 375 Mitarbeiter). GRI 102-8

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

ORGANISATIONSSTRUKTUR INSTONE REAL ESTATE (Stand: 31. Dezember 2020) GRI 102-18



Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Marktumfeld und regulatorische Bedingungen

Marktumfeld

Instone Real Estate ist als einer der wenigen Wohnimmobilienentwickler überregional in Deutschland aktiv. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist geprägt von einer strukturell hohen Nachfrage bei einem gleichzeitig geringen Angebot an Wohnraum. Mit seinem traditionellen Kernprodukt fokussiert sich der Konzern auf attraktive Lagen in den wichtigsten Metropolregionen. Rund 89 % des Projektportfolios zum 31. Dezember 2020, gemessen am erwarteten Gesamterlösvolumen, befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart und Nürnberg. Rund 11 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte. Mit der Einführung eines komplementären Produkts zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums weitet Instone Real Estate ihren Radius auf attraktive B-Standorte im Umfeld der Metropolregionen aus, die zunehmend an Attraktivität gewinnen. Zudem erschließt sich Instone Real Estate mit der Entwicklung dieses innovativen modular geplanten Produkts einen Absatzmarkt im mittleren Preissegment, einen Markt mit einem immensen Wachstumspotenzial, der bislang noch kaum bedient wird.

Instone Real Estate nimmt eine führende Marktposition im stark fragmentierten Wettbewerbsumfeld ein. Nur wenige Projektentwickler sind ebenfalls deutschlandweit aktiv und treten damit flächendeckend als Wettbewerber beim Ankauf von Entwicklungsprojekten auf. Die Wettbewerbssituation ist vielmehr von kleineren, eher regional oder lokal aufgestellten Projektentwicklern geprägt. Diese Marktstruktur hat unter anderem zur Folge, dass nur sehr wenige Unternehmen die persönlichen und finanziellen Ressourcen sowie die Skaleneffekte für die Entwicklung eines standardisiert geplanten Produkts zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum besitzen.

Weitere Informationen zur Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts im abgelaufenen Geschäftsjahr finden Sie im Kapitel „Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ ab Seite 95. GRI 102-15

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

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

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

Die Verpflichtungen der städtebaulichen Verträge mit den Kommunen werden im Rahmen der Wertschöpfungskette durch Instone Real Estate selbst erfüllt; so schafft Instone Real Estate in ihren aktuellen Projekten unter anderem rund 1.690 Kitaplätze und preisgünstigen Wohnraum an Standorten mit großer Knappheit mit 2.085 geförderten oder 234 preisgedämpften Wohnungen.

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

Mietendeckel Berlin

Das geplante neue Gesetz zur Deckelung von Mieten für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin (ausgenommen Wohnungsneubau) ist zum 1. März 2020 in Kraft getreten. Die wesentlichen Inhalte des aktuellen Gesetzesentwurfs sind die Einführung von Mietobergrenzen, eine Untersagung von Mieterhöhungen für fünf Jahre (sogenannter Mietenstopp) und die Beschränkung der Modernisierungsumlage. Ab dem 23. November 2020 ist schließlich die zweite Stufe des Mietendeckels in Kraft getreten. Danach sind Vermieter verpflichtet, für Bestandsmieten, die 20 % oberhalb der definierten Mietobergrenze liegen, die Miete entsprechend zu senken. Für 2021 kann mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels gerechnet werden.

Nach einer Phase der Verunsicherung ist aber eine unverändert starke Nachfrage nach Wohnimmobilien festzustellen, die sich auch weiterhin in einer positiven Preisentwicklung niederschlägt. Positiv für das Investitionsklima war dabei auch die rechtssicher formulierte Ausnahme des Mietendeckels für Neubauten, die ab dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig wurden. Instone Real Estate ist damit nicht unmittelbar betroffen und hat vor diesem Hintergrund mit dem Einstieg in das Großprojekt „Friedenauer Höhe“ auch ihr Engagement auf dem Berliner Markt weiter ausgebaut.

Kommunale Bodenordnungen

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

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

Diskussion um Umwandlungsverbot („Baulandmodernisierungsgesetz“)

In der politischen Diskussion befindet sich eine beabsichtigte Stärkung des Mieterschutzes durch die Einführung eines Umwandlungsverbots oder zumindest eine Erschwerung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Eine Einführung dieser weitreichenden rechtlichen Beschränkung hätte voraussichtlich eine nachhaltige Angebotsreduzierung für den Erwerber von Eigentumswohnungen zur Folge. Der Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt und damit nach den Produkten von Instone Real Estate sollte infolgedessen nach unserer Einschätzung weiter zunehmen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Kommunale Vorkaufsrechte

Ein steigender Anteil der Ausübung von kommunalen Vorkaufsrechten nach Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) ist teilweise zu beobachten. Dies kann entsprechend auch die Akquisitionstätigkeit von Instone Real Estate beeinflussen. Der insgesamt geringe finanzielle Spielraum vieler Kommunen, verstärkt durch die Folgen der Coronavirus-Pandemie, begrenzt dabei das mögliche Akquisitionspotenzial der Kommunen deutlich.

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

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Strategie

Als einer der führenden Entwickler für Wohnimmobilien in Deutschland verfolgt Instone Real Estate konsequent eine Strategie des profitablen Wachstums. Diese Strategie setzt darauf, die hochattraktiven Chancen des deutschen Markts zu nutzen und gleichzeitig Mehrwert für alle Stakeholder zu schaffen. Dazu zählen insbesondere unsere Kunden, Mitarbeiter, Aktionäre, Kommunen und das soziale Umfeld, in dem wir tätig sind. Die Strategie umfasst die folgenden wesentlichen Elemente: GRI 103; 103-1; 103-2; 103-3

Anhaltender Fokus auf die attraktivsten Metropolregionen und Ballungsräume Deutschlands

Für unser „traditionelles Produkt", die individuell geplante und maßgeschneiderte Entwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen, fokussieren wir uns auf innerstädtische Lagen in attraktiven Metropolregionen sowie mittelgroße Städte mit strukturellem Nachfrageüberhang und starkem demografischem Wachstum. Dabei haben wir in unseren Projekten stets auch eine nachhaltige Quartiersentwicklung sowie die Integration von sozialen Aspekten im Blick. Einer unserer Schwerpunkte liegt auf dem Bau eines hohen Anteils von Wohnungen, die barrierearm sind. Hinsichtlich der Projektgrößen konzentrieren wir uns auf große Projekte mit einem durchschnittlichen Volumen von 100 Mio. Euro. Bei Quartiersentwicklungen handelt es sich jeweils um einen Mix aus Wohneinheiten, die durch andere Nutzungsarten wie Büros, Geschäftsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen wie zum Beispiel Kitas ergänzt werden. Bei einem größeren Anteil von Gewerbeentwicklungen übernehmen wir die Grundstücksentwicklung und nehmen Projektpartner für den gewerblichen Teil hinzu.

Wachstum durch Ausbau unserer Produktinnovation „Bezahlbares Wohnen"

Mit unserem Produkt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ergänzen wir unser bestehendes erfolgreiches Produktangebot durch hochwertige, modular geplante Produkte zu niedrigeren Preisen. Durch die mit diesem Produkt erzielten Kostenvorteile erschließt Instone Real Estate einen Markt im mittleren Preissegment, der bislang kaum bedient wird. Instone Real Estate kann dabei von Opportunitäten in den B- und C-Standorten im Umkreis der Wirtschaftszentren profitieren, die zunehmend attraktiver werden. Somit haben wir ein bedarfsgerechtes, passgenaues Produkt für diese Regionen entwickelt. Durch die Kombination von modularer Planung, seriellem Bauen, Produktvereinfachung und der Nutzung digitaler Vertriebskanäle können wir die Produktionskosten und die Projektdauer deutlich reduzieren. Auf diese Weise adressieren wir die hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen für mittlere Einkommensgruppen und leisten gleichzeitig einen wertvollen Beitrag zu mehr preiswertem Wohnraum im Umfeld der Metropolregionen. Die durchschnittliche Projektgröße liegt in diesem Segment bei etwa 30 bis 50 Mio. Euro. Im Jahr 2020 haben wir die ersten beiden Pilotprojekte in Düsseldorf (Gerresheimer Landstraße) und Duisburg (Düsseldorfer Landstraße) gestartet.

Nutzung kurzfristiger Marktopportunitäten

Im aktuellen, noch durch die Corona-Pandemie geprägten Marktumfeld ergeben sich für Instone Real Estate zahlreiche Gelegenheiten zur Akquisition weiterer Grundstücke. Aus verschiedenen Gründen ist seit Beginn der Pandemie ein gestiegenes Angebot an für Wohnimmobilienprojekte geeigneten Grundstücken bei gleichzeitig rückläufiger Nachfrage durch potenzielle Käufer zu beobachten. Wir nutzen unsere langjährigen Erfahrungen und Beschaffungsnetzwerke, um diese Chancen zu nutzen und von der aktuellen Marktsituation bestmöglich zu profitieren. In den kommenden zwölf bis 18 Monaten werden wir das Projektportfolio sowohl im Hinblick auf das traditionelle Geschäft als auch unser neues Produkt für den bezahlbaren Wohnungsbau deutlich ausbauen. Auf Basis der 2020 durchgeführten Kapitalerhöhung hat sich Instone Real Estate dafür gute Voraussetzungen geschaffen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Nutzung der Wettbewerbsvorteile auf Grundlage einer umfangreichen Expertise auf allen Stufen der Wertschöpfungskette

Als einer der wenigen Entwickler in Deutschland mit einem ausschließlichen Fokus auf Wohnimmobilien kann Instone Real Estate auf eine langjährige, umfangreiche Expertise entlang der gesamten Wertschöpfungskette zurückgreifen:

→ Bei der Akquisition von Grundstücken liegt die Priorität auf „Off-Market-Transaktionen", das heißt auf dem Erwerb abseits der öffentlichen, mehrstufigen Bieterverfahren. Der langjährige Aufbau eines Netzwerks ist ein wichtiger Erfolgsfaktor, um attraktive Kaufgelegenheiten erschließen zu können.

→ Bei Ankäufen liegt die Priorität auf Grundstücken ohne Baurecht, um das größere Wertschöpfungspotenzial zu erschließen. Instone Real Estate bringt dabei die Erfahrung für die Erarbeitung von wirtschaftlich attraktiven Baurechten ein.

→ Instone Real Estate unterstützt Kommunen in der Baurechtschaffung, insbesondere durch die Entwicklung stadtplanerischer Strategien und Handlungsvorschläge, sowie in der Entwicklung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.

→ In den überwiegenden Fällen fungiert Instone Real Estate als eigener Generalunternehmer. Die Vergabe von Aufträgen erfolgt individuell an regionale und überregionale Bauunternehmen aus dem bestehenden Netzwerk auf Basis relevanter Auswahlkriterien. Dazu gehören die jeweiligen Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten, den technischen Anforderungen und der geforderten Qualität.

→ Ein direkter Zugang zu Nachunternehmern schafft dabei Wettbewerbsvorteile, insbesondere in Zeiten hoher Auslastung der Bauunternehmer. Dadurch können frühzeitig Baukapazitäten und ein hohes Maß an Kostentransparenz gesichert werden. Im Marketing und Vertrieb nutzen wir unseren Zugang zu allen relevanten Zielgruppen wie Eigennutzer, Kapitalanleger und institutionelle Investoren.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Erschließung von Effizienzgewinnen durch Digitalisierung

Für Instone Real Estate ist die Digitalisierung der entscheidende Faktor für weitere Effizienzsteigerungen und ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil in einer stark fragmentierten und noch vergleichsweise wenig digitalisierten Industrie. Durch die kontinuierliche Digitalisierung und Analyse aller Prozesse können wir regelmäßig Verbesserungspotenziale identifizieren und somit die Effizienz im Planungs- und Bauprozess nachhaltig steigern. So haben wir beispielweise ein Kundenportal inklusive Konfigurator entwickelt, das unseren Kunden viele der Prozessschritte in digitaler Form anbietet. Künftig möchten wir eine voll integrierte Kundenmanagementplattform implementieren, die alle Marketing- und Vertriebsprozesse bündelt und den Kundenservice weiter verbessert. Auch im Bereich der Planungs- und Bauprozesse nutzen wir Digitalisierung (BIM-Planung [1]) für ein effizientes Controlling der Projekte und können so den Materialeinsatz sowie den Zeit- und Arbeitsaufwand optimieren.

[1] BIM: Building Information Modeling (deutsch: Bauwerksdatenmodellierung).

Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie und eines Nachhaltigkeitsmanagements

Faires und verantwortungsvolles Handeln mit Blick auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ist für Instone Real Estate ein Kernbestandteil ihrer Strategie. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 haben wir ein Nachhaltigkeitsmanagement aufgebaut, das heißt unter anderem Strukturen geschaffen wie die Benennung eines Nachhaltigkeitsbeauftragten, und eine Nachhaltigkeitsstrategie für den Instone-Konzern entwickelt. Dazu gehörte auch die Verabschiedung von klar formulierten Nachhaltigkeitszielen. Im Geschäftsjahr 2021 soll diese ESG-Strategie in der Unternehmensstruktur noch weiter verankert werden. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung soll sich an den GRI-Standards, Option „Core“, sowie an den „Sustainable Development Goals“ der UN orientieren. Die dafür notwendigen Berichtssysteme werden kontinuierlich weiter ausgebaut. Im Zuge der Umsetzung der ESG-Strategie streben wir für 2021 ein externes ESG-Rating an.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Unternehmenssteuerung

Steuerungssystem des Instone-Konzerns

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

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

Die interne Unternehmenssteuerung baut insbesondere auf folgenden Elementen auf:

→ Integriertes Managementinformationssystem

→ Datenbankgestütztes Projektcontrolling

→ Strukturiertes Besprechungswesen

→ Finanz- und immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

→ Konzernübergreifendes Risikomanagement

Integriertes Managementinformationssystem

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

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

Datenbankgestütztes Projektcontrolling

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

Strukturiertes Besprechungswesen

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

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

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.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 wurde die Steuerungskennzahl bereinigtes Ergebnis vor Zinsen und Steuern durch das bereinigte Ergebnis nach Steuern ersetzt. Hintergrund ist eine geänderte Steuerungsperspektive des Vorstands, da beabsichtigt ist, künftig ergebnisabhängig Dividenden auszuschütten. Außerdem kann durch die Harmonisierung der Ertragsteuereffekte auf Basis der Bildung eines ertragsteuerlichen Organkreises[1] im Jahr 2019 die Steuerquote mit rund 30 % verlässlicher berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund wird das bereinigte Ergebnis nach Steuern als die geeignetere Steuerungskennzahl angesehen.

[1] Organkreis = zwei oder mehrere rechtlich selbstständige Unternehmen werden für steuerliche Zwecke zu einer Einheit zusammengefasst.

Bereinigter Umsatz

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

Bereinigte Rohergebnismarge

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

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ermittelt sich aus dem bereinigten Rohergebnis abzüglich des Plattformaufwands, bestehend aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Abschreibungen, Beteiligungs- und sonstigem Ergebnis, Finanzergebnis sowie Ertragsteuern, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen und Share Deals sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte. Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden Ergebnisse von Gemeinschaftsunternehmen in das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern einbezogen, da in dieser Position zu erfassende künftige Ergebnisse von Projektgesellschaften dem operativen Ergebnis zuzurechnen sind.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

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

Vermarktungsvolumen

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

Weitere wichtige Kennzahlen

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

Aktuelles Verkaufsangebot

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

Projektportfolio

Der Projektportfoliowert zum Stichtag ergibt sich aus dem erwarteten Gesamterlösvolumen aller im Portfolio aufgeführten Projekte. Instone Real Estate unterteilt ihr Projektportfolio je nach Entwicklungsstadium in drei verschiedene Gruppen: Bei Projekten mit dem Status „vor Vertriebsstart“ ist das jeweilige Grundstück entweder angekauft oder gesichert, es ist aber noch keine Vertriebsfreigabe und damit auch kein Vermarktungsbeginn erfolgt. Mit Vertriebsfreigabe und Vermarktungsbeginn gehen die Projekte über in den Status „vor Baubeginn“. Projekte mit erfolgtem Baubeginn tragen bis zur vollständigen Übergabe den Status „im Bau“. Mit Realisierung der bautechnischen Verpflichtungen, dem Gesamtverkauf[1] und vollständiger Übergabe werden Projekte aus dem Projektportfolio herausgenommen.

Neugenehmigungsvolumen

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

Projekt-Rohergebnis und Projekt-Rohergebnismarge

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

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

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

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Corona-Krise führt zu deutlichem BIP-Rückgang

Das Bruttoinlandsprodukt ist 2020 in Deutschland nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % gesunken. Die Corona-Krise beendete damit die zehnjährige Wachstumsphase und führte die deutsche Wirtschaft in eine tiefe Rezession. Die Deutsche Bundesbank geht für 2021 aber wieder von einem Zuwachs um 3,0 % aus. 2022 soll die Wirtschaftsleistung dann um 4,5 % zulegen.

Die zur Eindämmung der Corona-Pandemie ergriffenen Maßnahmen haben die deutsche Wirtschaftsleistung insbesondere im ersten Halbjahr 2020 erheblich geschwächt. Der zunächst ab Mai angelaufene Erholungsprozess verlor im weiteren Jahresverlauf an Fahrt. Mit dem Start des zweiten Lockdowns im November ist die Wirtschaft zum Jahresende wieder geschrumpft. Insbesondere Branchen wie die Gastronomie, das Veranstaltungsgewerbe, der Tourismus oder der Luftverkehr, aber auch der stationäre Handel waren weiterhin erheblichen Einschränkungen ausgesetzt. Zudem hielten sich Unternehmen weltweit mit Investitionen zurück. Auch der Außenhandel war massiv durch die Corona-Pandemie beeinträchtigt. Die Exporte gingen um 9,9 % und die Importe um 8,6 % zurück.

Die privaten Konsumausgaben nahmen im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % ab und damit so stark wie noch nie. Obwohl die verfügbaren Einkommen durch verschiedene politische Maßnahmen gestützt wurden, führten fehlende Konsummöglichkeiten infolge der Infektionsschutzmaßnahmen zu einem historischen Anstieg der Sparquote auf 16,3 % (Vorjahr: 10,9 %).

Das Baugewerbe konnte sich hingegen in der Krise gut behaupten und das Jahr 2020 mit einem Plus von 1,4 % abschließen. Günstig wirkten sich dabei der milde Winter und der kräftige Anstieg der Bauinvestitionen im ersten Quartal aus. Insgesamt verzeichneten die Bauinvestitionen im Jahr 2020 einen Zuwachs um 1,5 %.

Spürbarer Anstieg der Arbeitslosenquote

Im Jahr 2020 ging die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes durchschnittlich um 477.000 auf 44,8 Mio. zurück. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten blieb dabei im Vergleich zum Vorjahr stabil. Dabei wäre die gesamte Erwerbstätigkeit ohne Pandemie voraussichtlich weiter gestiegen. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag laut Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2020 bei 5,9 %, was einem spürbaren Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert von 5,0 % entspricht. Für 2021 geht die Bundesbank von einem weiteren Anstieg auf 6,4 % aus. Die Core-Städte wiesen im Jahresdurchschnitt 2020 eine Arbeitslosenquote von 7,0 % auf und lagen damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Dabei verzeichnete München mit 4,5 % den geringsten, Berlin und Köln mit 9,6 % und 9,2 % erneut die höchsten Werte.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Inflationsrate deutlich unter Vorjahr

Laut Statistischem Bundesamt betrug die Inflationsrate im abgelaufenen Jahr 0,5 % und lag damit signifikant unter dem Vorjahreswert von 1,4 %. Neben den im Jahresdurchschnitt 2020 niedrigeren Preisen für Mineralölprodukte waren auch die temporäre Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 sowie die Unterauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten und die verhaltene Nachfrage wesentliche Einflussfaktoren. Für das Jahr 2021 rechnet die Deutsche Bundesbank wieder mit einem Anstieg der Verbraucherpreise, insbesondere aufgrund der Rücknahme der temporären Mehrwertsteuersenkung zum 1. Januar 2021 sowie der Einführung des bundesweiten Emissionshandels zur CO_2-Bepreisung im Bereich Verkehr und Wärme.

Nachfrage nach Immobilienkrediten weiterhin hoch

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank verzeichneten die Immobilienkredite an private Haushalte in Deutschland 2020 einen Zuwachs von etwa 3,5 % auf einem weiterhin sehr niedrigen, stabilen Zinsniveau. Im November 2020 lag der durchschnittliche Zinssatz für an private Haushalte vergebene Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 1,14 %. Der EZB-Leitzins beträgt unverändert 0,0 %.

TABELLE 015

Strukturdaten 2020	Einwohner in Tausend [1]	Einwohnerentwicklung 2010–2020 in % [1]	BIP in Mio. Euro [2]	BIP pro Kopf in Euro [2]	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro jährlich 2020 [1]	Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2020) [3]
Berlin	3.709	7,17	145.547	40.105	21.260	9,6
Düsseldorf	629	6,80	50.429	81.563	27.419	7,8
Frankfurt a. M.	771	13,46	70.639	94.190	26.372	6,7
Hamburg	1.868	4,55	118.912	64.771	25.562	7,6
Köln	1.104	9,59	64.536	59.588	24.374	9,2
Leipzig	602	15,08	21.502	36.761	19.909	7,5
München	1.502	10,98	116.647	79.690	31.309	4,5
Nürnberg	522	3,30	31.374	60.711	24,312	5,4
Stuttgart	642	5,88	57.369	90.518	26.418	4,7
Core-Städte	**11.348**	**7,97**	**676.956**	**67.544**	**25.215**	**7,0**

[1] Auf Prognosewert 2020/Quelle: bulwiengesa AG.
[2] Stand 2018/Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder.
[3] Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Bevölkerungszahl in Deutschland stagniert erstmals seit 2011

Deutschlands Bevölkerungszahl lag nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes zum Jahresende 2020 konstant bei 83,2 Millionen Menschen. Damit ist die Bevölkerungszahl erstmalig seit 2011 nicht gewachsen. Ursache hierfür waren im Wesentlichen eine geringere Nettozuwanderung bedingt durch die Corona-Pandemie und eine gestiegene Sterbefallzahl bei etwas weniger Geburten als im Vorjahr. Nach Schätzungen lag die Nettozuwanderung im Jahr 2020 zwischen 180.000 und 240.000 Personen und damit erheblich unter dem Wert des Vorjahres (327.060 Personen). Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen davon aus, dass rund die Hälfte der unterbliebenen Wanderung gleichmäßig über die kommenden Jahre nachgeholt wird. Dementsprechend werde die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15–74 Jahre) zunächst noch leicht zunehmen und ab dem Jahr 2023 im Zuge der Alterung allmählich prozentual nachgeben.

Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung in den Core-Städten

Die Core-Städte sind in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark gewachsen. Von 2011 bis 2019 nahm die Bevölkerung hier nach Angaben von bulwiengesa um rund 9,2 % zu. Für Deutschland insgesamt lag der Wert im selben Zeitraum bei 3,5 %. Die höchsten Wachstumsraten verzeichneten demnach Leipzig mit 16,3 % und Frankfurt am Main mit 12,8 %. Mit 5,5 % wies die Stadt Düsseldorf den geringsten Anstieg der Core-Städte auf, der aber dennoch über dem bundesweiten Durchschnitt liegt. Die Wachstumsprognose für die Core-Städte bleibt weiterhin positiv. Bis 2030 soll die Bevölkerung hier um 5,3 % zulegen.

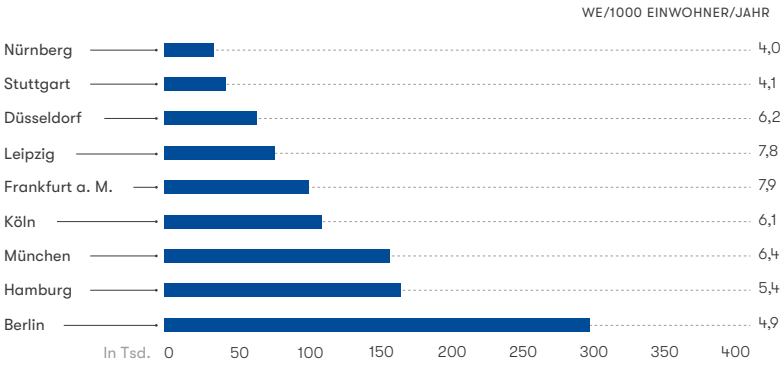
Aber auch das Umland der großen Städte verzeichnet seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung. Gründe hierfür sind insbesondere die steigenden Mieten und Kaufpreise in den Großstädten sowie der Wunsch nach einem ruhigeren, kinderfreundlicheren Umfeld. Die Corona-Krise könnte diesen Trend weiter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

Weiterer Anstieg der Haushaltszahlen erwartet

Die Entwicklung der Haushaltszahl stellt neben der Bevölkerungszahl eine relevante Kerngröße für den Wohnungsmarkt dar. Mehrere gesellschaftliche Entwicklungen sorgen dafür, dass dieser Wert kontinuierlich ansteigt. Während sich die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2019 lediglich um 3,5 % erhöhte, stieg die Zahl der Haushalte laut Statistischem Bundesamt im selben Zeitraum um 5,1 %. Der Anteil der Einpersonenhaushalte wuchs dabei von 40,2 % auf 42,3 %. Gründe hierfür sind unter anderem die zunehmende Anzahl Alleinstehender unter anderem aufgrund einer steigenden Lebenserwartung. Für neugeborene Mädchen liegt sie aktuell bei 83,4 Jahren und für Jungen bei 78,6 Jahren und damit leicht über den vorangegangenen Berechnungen. Das Statistische Bundesamt rechnet bis 2040 mit einem weiteren Anstieg des Anteils an Einpersonenhaushalten auf über 45 % im Vergleich zu etwa 42 % im Jahr 2019.

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

Wohnungsbedarfsprognose bis 2035 in den Core-Städte (Anzahl Wohneinheiten)[1]



[1] Bezugsjahr 2019, Ersatz- und Zusatzbedarf ohne Nachholbedarf (Quelle: Statistische Landesämter mit Prognosen bulwiengesa).

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Weiterhin mehr Genehmigungen als Fertigstellungen

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist von Januar bis November 2020 um 3,9 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Laut Statistischem Bundesamt wurden in den ersten elf Monaten 2020 insgesamt 331.909 Wohnungen genehmigt (Januar bis November 2019: 319.532). Davon entfielen 294.730 und damit etwa 89 % auf den Bereich Neubau (Januar bis November 2019: 88 %).

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg im Jahr 2019 um 2 % auf 293.000 und damit auf den höchsten Wert seit 2001. Die positive Entwicklung bei den Baufertigstellungen ist damit seit 2011 ungebrochen. Insgesamt stieg der Wert seit 2011 um rund 60 % oder 110.000 Einheiten. Auch in den Core-Städten wurde die Bautätigkeit laut bulwiengesa in den vergangenen Jahren stark ausgeweitet. Lag die Gesamtzahl der Baufertigstellungen 2011 noch unter 20.000 Wohneinheiten, konnten 2019 knapp 44.000 Einheiten fertiggestellt werden. Besonders deutlich wuchsen Berlin und Düsseldorf, wo sich der Wert mehr als vervierfacht hat. Im Vergleich zu 2018 gingen die Baufertigstellungen in den Core-Städten allerdings erstmalig seit 2011 um 4,2 % zurück. Lediglich Berlin und Frankfurt am Main verzeichneten 2019 einen Anstieg der Fertigstellungen.

Gleichzeitig ist allerdings auch der sogenannte Bauüberhang, die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen beziehungsweise noch nicht abgeschlossen wurden, weiter gestiegen. Der seit 2008 anhaltende Trend setzte sich 2019 fort und erreichte deutschlandweit mit 740.400 den höchsten Stand seit 1998. Allein in den Core-Städten hat sich der Überhang von 2011 bis 2019 nahezu vervierzehnfacht.

Bauleistung hinkt hinter Nachfrage her

Trotz der seit Jahren steigenden Bauleistung reichen die Baufertigstellungen nicht aus, um den Wohnraumbedarf zu befriedigen. Bis 2035 werden nach Berechnungen von bulwiengesa allein in den Core-Städten jährlich über 63.000 neue Wohnungen benötigt – dem gegenüber stehen Fertigstellungen im Jahr 2019 von rund 44.000 Wohnungen. Damit werden aktuell nur circa 70 % der Wohnungen gebaut, die benötigt werden. Dabei ist die Deckungsquote in Berlin mit 94 % am höchsten, das Schlusslicht bildet Köln mit 31 %. Deutschlandweit werden nach Einschätzung des Instituts der deutschen Wirtschaft jährlich rund 340.000 neue Wohnungen benötigt.

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

Zudem ist nicht mehr mit einer spürbaren Entlastung am Wohnungsmarkt durch den Abbau von Wohnungsleerständen zu rechnen, da vor allem in den gefragten Wachstumsregionen die Leerstandsreserven nahezu aufgebraucht sind. Dies zeigen die Daten des aktuellen CBRE-empirica-Leerstandsindex. Der marktaktive Leerstand in Wachstumsregionen lag Ende 2019 bei 1,9 % und war damit im 13. Jahr in Folge rückläufig (2006: 3,3 %). Die niedrigsten Quoten wiesen München und Frankfurt am Main mit jeweils 0,2 % auf. Bundesweit lag die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 2,8 %.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

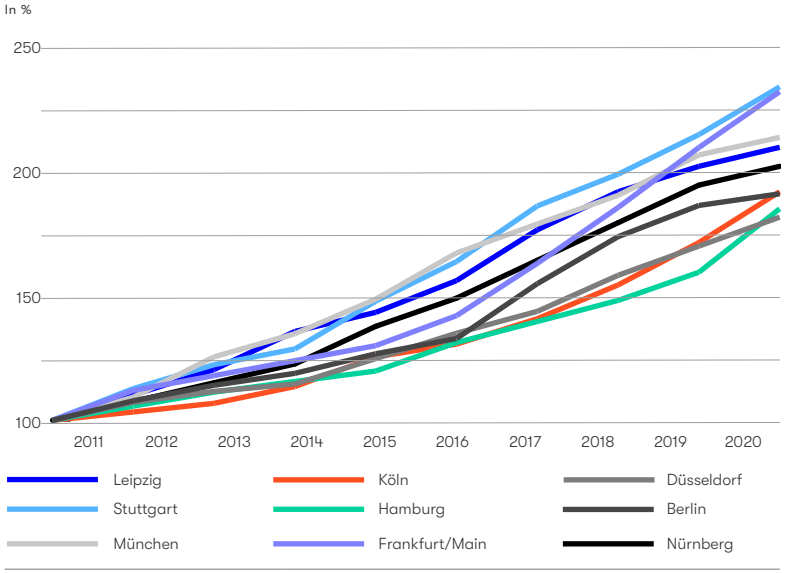
Wohnungspreise steigen trotz Krise weiter

Die Wohnimmobilienpreise in Deutschland sind trotz der Corona-Pandemie weiter gestiegen und setzten damit ihren seit gut zehn Jahren anhaltenden strukturellen Aufwärtstrend fort. Nach Angaben des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) stiegen die Preise für selbst genutztes Wohneigentum im dritten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7,3 %. Auch seit Pandemiebeginn stiegen die Preise weiter um 4,0 % im Vergleich zum ersten Quartal beziehungsweise um 2,1 % im Vergleich zum zweiten Quartal dieses Jahres. Gründe für die robuste Entwicklung sieht das Institut der deutschen Wirtschaft unter anderem in dem nach wie vor in vielen Städten und Kreisen herrschenden erheblichen Nachfrageüberschuss. Zudem habe auch die Corona-Krise den Nutzwert des eigenen Wohnumfelds und damit auch die Zahlungsbereitschaft für das Wohnen bekräftigt.

In den A-Städten bleibt der Preisanstieg bei selbst genutztem Wohneigentum hinter der bundesweiten Entwicklung zurück. Laut vdp-Index stiegen die Preise in den Top-7-Städten im dritten Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahresquartal um 5,2 %. Diese Entwicklung war bereits vor der Pandemie zu beobachten und ist insbesondere auf das bestehende hohe Preisniveau in den A-Städten und die Abwanderung ins Umland mit dortigen Aufholeffekten zurückzuführen. Den größten Preiszuwachs zum Vorjahresquartal unter den A-Städten erzielte Köln mit 6,2 %; das geringste Wachstum verzeichnete Stuttgart mit 4,0 %.

Wird ausschließlich das Segment Neubau-Eigentumswohnungen betrachtet, so steigen die Preise weiterhin kräftig. Im vergangenen Jahr stieg der durchschnittliche Neubaupreis in den Core-Städten laut bulwiengesa um 7,4 % auf über 6.500 Euro je Quadratmeter (Vorjahr: rund 6.100 Euro). Insgesamt haben sich die Preise damit seit 2011 mehr als verdoppelt.

Durchschnittliche Kaufpreise in den Core-Städten 2011–2020[1] (Erstbezug)



[1] Prognosewert für 2020. Kaufpreisentwicklung in den Core-Städten (Quelle: bulwiengesa AG).

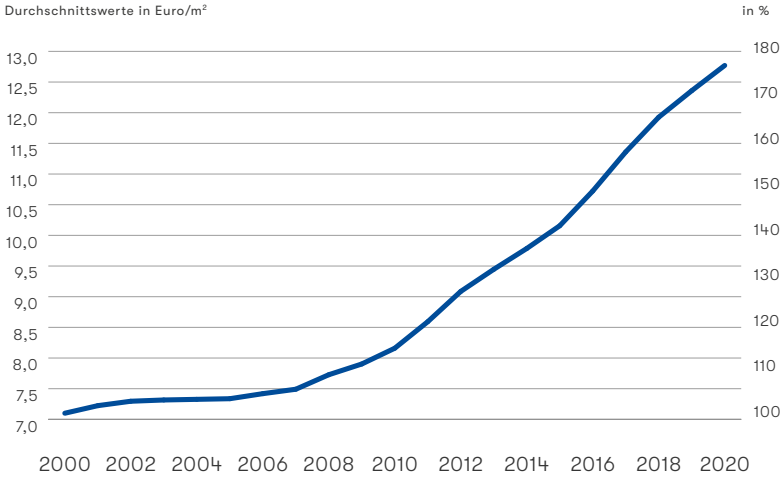
Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Mietpreise verzeichnen weiterhin positiven Trend

Auch die Mieten sind trotz der Corona-Krise und des rezessiven wirtschaftlichen Umfelds weiter gestiegen. Dennoch zeigt sich auch hier, dass das Wachstum in den Metropolen insgesamt geringer ausfällt als im gesamtdeutschen Durchschnitt: Laut vdp erhöhten sich die Neuvertragsmieten in Deutschland im dritten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,4 %, während es in den A-Städten nur 1,8 % waren. Neben den oben genannten Gründen wirken sich hier auch besondere regulatorische Eingriffe wie der Mietendeckel in Berlin aus. Stärker stiegen hingegen in den Core-Städten die Erstvermietungsmieten in Neubauten. Hier betrug das Wachstum 2020 laut bulwiengesa im Vergleich zum Vorjahr 3,1 %. Seit 2011 lag der durchschnittliche jährliche Anstieg bei 4,3 %.

Bulwiengesa-Immobilienindex Wohnungsmiete Neubau

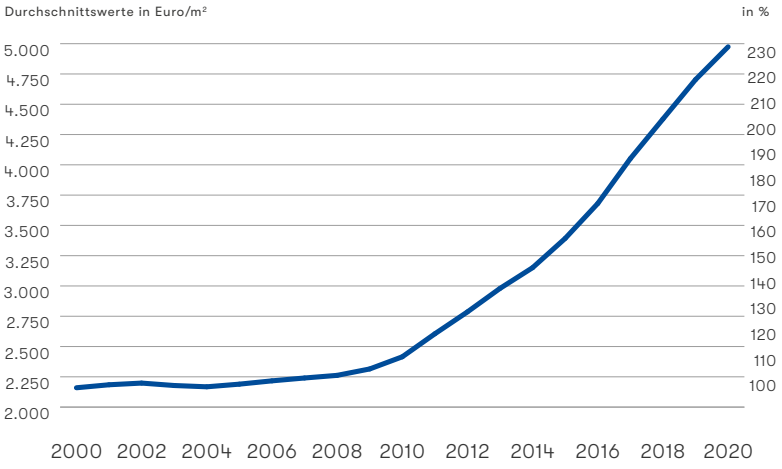
STAND: 4. QUARTAL 2020



© bulwiengesa AG

Bulwiengesa-Immobilienindex Preis Eigentumswohnung Neubau

STAND: 4. QUARTAL 2020



© bulwiengesa AG

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Wohnimmobilien in Deutschland grundsätzlich erschwinglich

Mit dem tendenziell weiter steigenden Preisniveau stellt sich verstärkt die Frage der Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien für deutsche Haushalte und damit der weiteren Perspektive für die Preisentwicklung. Laut IVD-Erschwinglichkeitsindex aus dem November 2020 ist die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.[1] Im dritten Quartal 2020 lag der Indexwert für bestehende Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert im bundesweiten Durchschnitt bei 199,9 und entspricht damit einer immer noch vergleichsweise geringen Haushaltsbelastung von 12,5 % (Q2 2019: 11,4 %). Dies bedeutet, dass Wohneigentum in Deutschland grundsätzlich weiterhin erschwinglich ist. Ein höherer Indexwert geht dabei mit einer steigenden Erschwinglichkeit einher. Betrachtet man hingegen neu gebaute Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert, liegt der Indexwert schon bei 105,3 und damit bei einer durchschnittlichen Haushaltsbelastung von 23,7 %. Auch regional zeigt sich ein differenziertes Bild: So ist die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in den deutschen Mittelstädten mit einem Indexwert von 150,8 deutlich höher als in den Top-7-Städten mit einem Wert von 68,1.

Während die Zinsen für Wohnungsbaukredite auf historisch niedrigem Niveau liegen, was die Erschwinglichkeit deutlich fördert, sind die Einkommen der deutschen Haushalte weiter gestiegen, blieben jedoch hinter dem Wachstum der Immobilienpreise zurück. Die Immobilienpreise erhöhten sich seit 2016 jährlich im Schnitt um 6,6 %, wohingegen die Nominallöhne im selben Zeitraum durchschnittlich nur um 2,6 % pro Jahr stiegen.

Wohnimmobilien bleiben gefragt

Trotz der steigenden Preise und einer tendenziell moderat sinkenden Erschwinglichkeit sorgen niedrige Zinsen, steigende Mieten und ein Mangel an alternativen defensiven Anlageformen mit angemessenen Renditen dafür, dass Investments in Wohnimmobilien auch in den kommenden Monaten attraktiv bleiben werden.

[1] Erklärung zum IVD-Erschwinglichkeits-Index: Die Grundannahme des Indexes lautet, dass eine Haushaltsbelastung durch Immobilienerwerb von 25 % erschwinglich ist. Mit diesem Wert sollte sichergestellt werden, dass die Belastung für das Wohnen, also inklusive Wohnnebenkosten und Rücklagen, unter 35–40 % des Haushaltseinkommens liegt. Ein Wert von 100 entspricht genau einer Haushaltsbelastung von 25 % durch die Finanzierungskosten. Der aktuelle Indexwert von 199,9 entspricht einer relativ geringen Haushaltsbelastung von 12,5 %. Die Berechnung des Erschwinglichkeitsindexes fußt auf einer Reihe von Annahmen, mit denen ein durchschnittliches Objekt, ein durchschnittlicher Käufer und eine durchschnittliche Finanzierung definiert werden. Damit wird sichergestellt, dass die Erschwinglichkeitswerte über Raum und Zeit hinweg vergleichbar sind und die Erschwinglichkeitswerte reale Transaktionsbedingungen abbilden. Beispielsweise wird von einem Eigenkapitalanteil von 25 %, bezogen auf den Kaufpreis inklusive Kaufnebenkosten, ausgegangen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Gesamtaussage zum Geschäftsjahr

Geschäftsjahr 2020 stark von der Corona-Pandemie beeinflusst

Das Geschäftsjahr 2020 war für Instone Real Estate durch die Corona-Pandemie negativ beeinflusst. Die festgelegten Ziele für die wichtigsten Steuerungskennzahlen im Geschäftsjahr 2020 mussten wir im Mai 2020 aufgrund der ungewissen Auswirkungen der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Lockdown-Maßnahmen auf das Instone-Projektgeschäft zurücknehmen. Bei den Verkäufen von Wohnungen an Eigennutzer und private Kapitalanleger war zeitweilig ein deutlicher Rückgang der Verkaufszahlen zu verzeichnen. Außerdem sind Vertriebsstarts von neuen Projekten aufgrund der Einschränkungen auf das dritte Quartal verschoben worden. Bei den Verkaufsaktivitäten mit institutionellen Investoren wurden die laufenden Verhandlungen unterbrochen, was mit erheblichen Verzögerungen bei den Vertragsabschlüssen verbunden war. Der insgesamt zu verzeichnende Rückgang beruht hauptsächlich auf den geringeren Verkäufen im zweiten Quartal, insbesondere aufgrund verschobener Vermarktungsstarts, die nicht wieder aufgeholt werden und damit keinen Beitrag zu weiteren wesentlichen Umsatzsteigerungen im Geschäftsjahr 2020 leisten konnten. Dennoch konnte mit der trotz anhaltender Corona-Pandemie guten Geschäftsentwicklung im Projektgeschäft und auf Konzernebene im zweiten Halbjahr 2020 die im Juli angepasste Prognose erfüllt werden.

Ebenso konnte Instone Real Estate im zweiten Halbjahr 2020 erfolgreich eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital gegen Bareinlage mit Bezugsrechten für bestehende Aktionäre durchführen. Durch die Ausgabe von 10 Mio. Aktien wurde das Kapital um Bruttoeinnahmen in Höhe von 182,9 Mio. Euro erhöht. Die Mittel werden wir zur Finanzierung von Grundstücksinvestitionen verwenden.

Der Anstieg des Projektportfolios auf 6.053,6 Mio. Euro (Vorjahr: 5.845,7 Mio. Euro) resultiert aus Zugängen neuer Projektentwicklungen in Höhe von 489,9 Mio. Euro, Abgängen in Höhe von 371,3 Mio. Euro sowie Neubewertungen in Höhe von 89,2 Mio. Euro. Der bereinigte Konzernumsatz fiel coronabedingt und durch den außergewöhnlich hohen vorjährigen Ergebnisbeitrag aus dem Projekt „Westville“ gegenüber dem Vorjahr um rund 35 % auf 480,1 Mio. Euro (Vorjahr: 736,7 Mio. Euro). Mit einem Minus von etwa 37 % ging das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 83,8 Mio. Euro (Vorjahr: 129,6 Mio. Euro) zurück. Das bereinigte Konzernergebnis fiel unter den Coronaeinflüssen mit 41,1 Mio. Euro (Vorjahr: 105,6 Mio. Euro) deutlich schlechter aus.

Der operative Cashflow exklusive Auszahlungen für Grundstücksakquisitionen erhöhte sich aufgrund der positiven Net-Working-Capital-Entwicklung auf 225,0 Mio. Euro (Vorjahr: 115,0 Mio. Euro). Des Weiteren hat Instone Real Estate mit neu abgeschlossenen Kreditvereinbarungen in Höhe von rund 319,8 Mio. Euro sowie der vorgestellten Kapitalerhöhung um 182,9 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2020 ihre Wachstumsstrategie für die kommenden drei Jahre finanziell abgesichert.

Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung

Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung 2020 TABELLE 016

In Mio. Euro

		Ist 2020	Angepasste Prognose[1]	Ausgangsprognose[2]
Umsatzerlöse (bereinigt)		480,1	470 bis 500	600 bis 650
Ergebnis nach Steuern (EAT) (bereinigt)		41,1	30 bis 35	k. A.
Vermarktungsvolumen		464,4	größer 450	größer 600
Rohergebnismarge (bereinigt)	In %	30,5	größer 28	rund 26–27

[1] Siehe Quartalsmitteilung Q2 2020, Seite 22.

[2] Siehe Geschäftsbericht 2019, Seite 84.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Finanzkennzahlen kumuliert TABELLE 017

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt [1]	480,1	736,7	– 34,8 %
Rohergebnis bereinigt	146,6	187,8	– 21,9 %
Rohergebnismarge bereinigt [1]	30,5 %	25,5 %	
EBIT bereinigt	83,8	129,6	– 35,3 %
EBT bereinigt	59,4	107,8	– 44,9 %
EAT bereinigt [1]	41,1	105,6	– 61,1 %

[1] Finanzielle Leistungsindikatoren.

Ertragslage

Die Darstellung der Ertragslage im Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG für das Geschäftsjahr 2020 spiegelt das wesentlich durch die Projektentwicklungen des Instone-Konzerns beeinflusste Geschäft wider. Aus diesem Grund werden nachstehende Anpassungen gegenüber der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

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

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern soll die nachhaltige operative Ertragskraft reflektieren und ist damit um periodenfremde Einmal- und Sondereffekte bereinigt. Insbesondere werden wesentliche nachstehende Aufwendungen für Veräußerungsverluste aus Verkäufen von Sach- oder Finanzanlagen oder Wertpapieren, außerplanmäßige Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen, Kosten für Akquisitionen, Verschmelzungsverluste, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus Vorjahren (zum Beispiel aufgrund von Betriebsprüfungen), Abfindungen an den Vorstand sowie Personalabbau und 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.

Die laufenden Amortisationen aus Kaufpreisallokationen aufgrund der Erweiterung des Konsolidierungskreises im vergangenen Jahr und in den Vorjahren sind ebenfalls in den Ertragszahlen bereinigt.

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

→ Materialaufwand und Bestandsveränderungen bilden die Position Projektaufwand.

→ Die Position Rohergebnis ergibt sich aus dem Saldo von Umsatzerlösen und Projektaufwand.

→ Sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand, 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).

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

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 Einbezug von Effekten aus Share-Deal-Verträgen.

→ Der bereinigte Projektaufwand enthält den Materialaufwand reduziert um die Bestandsveränderungen, die materialaufwandsinduzierten sonstigen betriebliche 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.
Die Bereinigung der materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge wurde im Geschäftsjahr 2020 erstmalig vorgenommen, da die Effekte im Vorjahr nicht wesentlich waren.

→ Das bereinigte Rohergebnis ist das Ergebnis aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des bereinigten Projektaufwands.

→ Der bereinigte Plattformaufwand ist die Summe aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge und indirekten Vertriebsaufwendungen sowie bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.

→ Die Ergebnisse von assoziierten Unternehmen sind die anteiligen Ergebnisbeiträge von Tochtergesellschaften, die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.

→ Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist das bereinigte Rohergebnis reduziert um den bereinigten Plattformaufwand und unter Hinzurechnung der Ergebnisse von at Equity konsolidierten Unternehmen.

→ Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus übrigem Beteiligungsergebnis, Finanzertrag, Finanzaufwand sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.

Bereinigte Ertragslage TABELLE 018

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	480,1	736,7	– 34,8 %
Projektaufwand bereinigt	– 333,5	– 548,8	– 39,2 %
Rohergebnis bereinigt	**146,6**	**187,8**	**– 21,9 %**
Rohergebnismarge bereinigt	**30,5 %**	**25,5 %**	
Plattformaufwand bereinigt	– 65,5	– 59,0	11,0 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	2,7	0,7	285,7 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt[1]	**83,8**	**129,6**	**– 35,3 %**
EBIT-Marge bereinigt	**17,5 %**	**17,6 %**	
Beteiligungsergebnis bereinigt	– 1,2	– 5,7	78,9 %
Finanzergebnis bereinigt	– 23,2	– 16,1	– 44,1 %
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	**59,4**	**107,8**	**– 44,9 %**
EBT-Marge bereinigt	**12,4 %**	**14,6 %**	
Ertragsteuern bereinigt	– 18,3	– 2,2	k. A.
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	**41,1**	**105,6**	**– 61,1 %**
EAT-Marge bereinigt	**8,6 %**	**14,3 %**	

[1] Das bereinigte EBIT/EBITDA für das Geschäftsjahr 2019 wurde angepasst, um die Berechnung des bereinigten EBIT/EBITDA an die geänderte Definition anzugleichen, die ab dem 1. Januar 2020 verwendet wird.

→ 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 sowie aus Einmal- und Sondereffekten.

→ Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist das bereinigte Ergebnis vor Steuern abzüglich der bereinigten Ertragsteuern.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz sank im Geschäftsjahr 2020 um rund 35 % auf 480,1 Mio. Euro (Vorjahr: 736,7 Mio. Euro). Der Umsatzrückgang beruht auf den geringeren Verkäufen im zweiten Quartal, insbesondere auch aufgrund verschobener Vermarktungsstarts, die nicht wieder aufgeholt werden und damit keinen Beitrag zu weiteren Umsatzrealisierungen leisten konnten. Im Vorjahr war zudem auch der außergewöhnlich hohe Umsatzbeitrag aus dem Projekt „Westville“ in Höhe von 220,8 Mio. Euro enthalten.

Aus der Amortisation der Effekte aus Kaufpreisallokationen sind – 6,2 Mio. Euro (Vorjahr: 6,4 Mio. Euro) als Belastung auf die berichteten Umsatzerlöse angefallen. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 28,3 Mio. Euro (Vorjahr: 220,8 Mio. Euro) erhöht. Außerdem wurden von den berichteten Umsatzerlösen 6,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) als Sondereffekt auf in Vorjahren anzuwendende Präzisierung der Umsatzrealisierung bereinigt.

Umsatzerlöse TABELLE 019

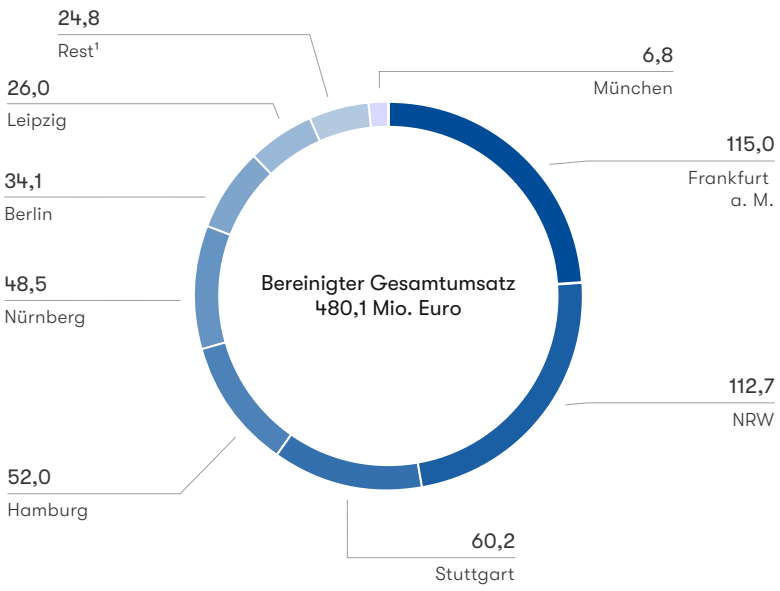
In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse	**464,4**	**509,5**	**– 8,9 %**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	– 6,2	6,4	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	– 6,4	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	28,3	220,8	– 87,2 %
Umsatzerlöse bereinigt	**480,1**	**736,7**	**– 34,8 %**

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

Bereinigter Umsatz nach Regionen

In Mio. Euro



[1] Beinhaltet u. a. Wiesbaden (10,6 Mio. Euro), Mannheim (14,0 Mio. Euro).

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich beeinflusst vom Materialaufwand und den Bestandsveränderungen, fiel im Geschäftsjahr ebenfalls auf 333,5 Mio. Euro (Vorjahr: 548,8 Mio. Euro). Die geringeren Ankäufe von Grundstücken und die auf Vorjahresniveau fortgeführten Bautätigkeiten führte zu einer Verringerung des Materialaufwands auf 362,2 Mio. Euro (Vorjahr: 634,0 Mio. Euro). Die Bestandsveränderungen sanken im Wesentlichen aus denselben Gründen auf 45,0 Mio. Euro (Vorjahr: 277,3 Mio. Euro).

Zum 31. Dezember 2020 wurden 1,5 Mio. Euro sonstige betriebliche Erträge in den Projektaufwand umgegliedert. Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro) belastete den Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 9,0 Mio. Euro (Vorjahr: 7,9 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals wurde der Projektaufwand wiederum um 25,5 Mio. Euro (Vorjahr: 193,7 Mio. Euro) erhöht. Die berichteten Bestandsveränderungen wurden um 4,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) als Sondereffekt auf Basis einer in Vorjahren anzuwendenden Präzisierung der Vorratsbewertung bereinigt.

Projektaufwand TABELLE 020

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
Projektaufwand	**317,2**	**356,7**	**– 11,1 %**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	– 9,0	– 7,9	13,9 %
+ Effekte aus Umgliederungen	4,0	6,3	– 36,5 %
+ Einmal- und Sondereffekte	– 4,2	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	25,5	193,7	– 86,8 %
Projektaufwand bereinigt	**333,5**	**548,8**	**– 39,2 %**

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis blieb bedingt durch den Umsatzrückgang im Geschäftsjahr mit 146,6 Mio. Euro (Vorjahr: 187,8 Mio. Euro) hinter dem Vorjahreswert zurück.

Rohergebnis TABELLE 021

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
Rohergebnis	**147,2**	**152,8**	**– 3,7 %**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	2,9	14,3	– 79,7 %
+ Effekte aus Umgliederungen	– 4,0	– 6,3	– 36,5 %
+ Einmal- und Sondereffekte	– 2,2	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	2,8	27,1	– 89,7 %
Rohergebnis bereinigt	**146,6**	**187,8**	**– 21,9 %**

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug 30,5 % (Vorjahr: 25,5 %). Die bereinigte Rohergebnismarge konnte im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert werden. Die Gründe der Verbesserung sind zum einen keine nennenswerten Einflüsse aus der Corona-Pandemie auf die Realisierung des laufenden Projektgeschäfts bei gleichzeitiger Preisstabilität auf weiter hohem Niveau sowie zum anderen der im Vorjahr wesentliche Einfluss des niedrigmargigen Projekts „Westville“.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand hat sich auf 65,5 Mio. Euro (Vorjahr: 59,0 Mio. Euro) erhöht. Im Geschäftsjahr sind die indirekten Vertriebskosten in Höhe von 2,4 Mio. Euro und materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1,5 Mio. Euro in den Projektaufwand umgegliedert.

Plattformaufwand TABELLE 022

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
Plattformaufwand	**66,5**	**66,7**	**– 0,3 %**
+ Effekte aus Umgliederungen	– 0,9	– 3,1	– 71,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	– 4,7	– 100,0 %
Plattformaufwand bereinigt	**65,5**	**59,0**	**11,0 %**

Der Personalaufwand ist zum Ende des Geschäftsjahres 2020 mit 42,1 Mio. Euro (Vorjahr: 37,3 Mio. Euro) leicht gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Mitarbeiterzahl von 413 (Vorjahr: 375) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 342,5 (Vorjahr: 307,7) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen im Wesentlichen aufgrund geringerer Erträge aus Vergleichen im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten auf 5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 7,7 Mio. Euro) GRI 102-8. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen im Berichtszeitraum auf 26,1 Mio. Euro (Vorjahr: 33,0 Mio. Euro), bedingt durch die im Vorjahr erfassten Aufwendungen aus nachträglichen Anschaffungskosten für Unternehmenserwerbe. Dieser Effekt hat sich in der Berichtsperiode nicht wiederholt. Die Abschreibungen lagen mit 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: 4,1 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) entfallen auf Tochtergesellschaften mit bereits in Vorjahren fertiggestellten Projekten.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ging im Wesentlichen aufgrund coronabedingt fehlender Umsatzerlöse, des außergewöhnlich hohen Ergebnisbeitrags des Projekts „Westville“ im Vorjahr und ferner aufgrund bereits erfolgter Investitionen in den weiteren planmäßigen Aufbau der Plattform im Geschäftsjahr 2020 auf 83,8 Mio. Euro (Vorjahr: 128,9 Mio. Euro) zurück.

EBIT TABELLE 023

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
EBIT	**83,4**	**86,8**	**– 3,9 %**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	2,9	14,3	– 79,7 %
+ Effekte aus Umgliederungen	– 3,1	– 3,2	– 3,1 %
+ Einmal- und Sondereffekte	– 2,2	4,7	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	2,8	27,1	– 89,7 %
EBIT bereinigt	**83,8**	**129,6**	**– 35,3 %**
EBIT-Marge bereinigt	**17,5 %**	**17,6 %**	

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Das negative bereinigte Ergebnis aus Beteiligungen im Geschäftsjahr von 1,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,8 Mio. Euro) resultiert aus der Veränderung der Gewinnansprüche von Minderheitsgesellschaftern in Projekt-Kommanditgesellschaften.

Das Finanzergebnis verringerte sich im Geschäftsjahr auf – 26,3 Mio. Euro (Vorjahr: – 17,8 Mio. Euro). Die erwartete Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die seit 2019 gestiegene Verschuldung zur Finanzierung der Investitionen in Grundstücke zurückzuführen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Das um die in den Bestandsveränderungen aktivierten Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro) bereinigte Finanzergebnis verminderte sich auf – 23,2 Mio. Euro (Vorjahr: – 16,1 Mio. Euro).

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern blieb aufgrund des coronabedingten Nachfragerückgangs, des außergewöhnlich hohen Ergebnisbeitrags des Projekts „Westville“ im Vorjahr und des Anstiegs der Finanzierungsaufwendungen für Neuinvestitionen mit 59,4 Mio. Euro (Vorjahr: 107,8 Mio. Euro) deutlich hinter dem Vergleichszeitraum zurück.

EBT TABELLE 024

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
EBT	**55,9**	**63,2**	**– 11,6 %**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	2,9	14,3	– 79,7 %
+ Einmal- und Sondereffekte	– 2,2	3,2	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	2,8	27,1	– 89,7 %
EBT bereinigt	**59,4**	**107,8**	**– 44,9 %**
EBT-Marge bereinigt	**12,4 %**	**14,6 %**	

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf 30,8 % (Vorjahreszeitraum: rund 2 %). Der Steueraufwand konnte durch den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags in der zweiten Jahreshälfte 2019 auf eine Steuerquote von rund 31 % harmonisiert werden. Steuerliche Sondereffekte aus Vorperioden haben zur temporären Erhöhung im Berichtszeitraum geführt und wurden in der bereinigten Ertragslage eliminiert. Im Vorjahreszeitraum war die Steuerquote deutlich positiv durch einen Sondereffekt aus der erstmaligen Nutzung von Verlustvorträgen beeinflusst.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich aufgrund der vorgenannten Effekte auf einen Aufwand von 22,2 Mio. Euro (Vorjahr: Ertrag 6,5 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich durch die vorgenannten Effekte und die Erhöhung des Steueraufwands insgesamt auf 41,1 Mio. Euro (Vorjahr: 105,6 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen sowie Effekte aus Share-Deal-Verträgen betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 33,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 69,8 Mio. Euro).

EAT TABELLE 025

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
EAT	**33,7**	**69,8**	**– 51,7 %**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	2,0	9,8	– 79,6 %
+ Einmal- und Sondereffekte	3,0	3,2	– 6,3 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	2,4	22,8	– 89,5 %
EAT bereinigt	**41,1**	**105,6**	**– 61,1 %**
EAT-Marge bereinigt	**8,6 %**	**14,3 %**	

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern betrug 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro). Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern lag bei 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten TABELLE 026

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
EAT nach Minderheiten	**33,7**	**69,8**	**– 51,7 %**
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	2,0	9,8	– 79,6 %
+ Einmal- und Sondereffekte	3,0	3,2	– 6,3 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	2,4	22,8	– 89,5 %
EAT nach Minderheiten bereinigt	**41,1**	**105,6**	**– 61,1 %**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie blieb im Jahr 2020 mit 0,99 Euro (Vorjahreszeitraum: 2,69 Euro) deutlich hinter dem Wert des Vorjahreszeitraums zurück. Im Geschäftsjahr wurden durch die Kapitalerhöhung 10 Mio. neue Aktien ausgegeben. Aufgrund der höheren Aktienanzahl ist das bereinigte Ergebnis je Aktie um 0,12 Euro (Vorjahr: 0,17 Euro) geringer ausgefallen.

Ergebnis je Aktie TABELLE 027

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
Aktien (in Tsd. Stück)[1]	41.553,5	39.299,6	5,7 %
Anteile des Konzerns	33,7	69,8	k. A.
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,81	1,78	k. A.
Anteile des Konzerns bereinigt	41,1	105,6	k. A.
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,99	2,69	k. A.

[1] Durchschnittliche gewichtete Aktienanzahl per 31. Dezember 2020, Vorjahr aufgrund der Ausgabe von Bonusaktien angepasst.

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz[1] TABELLE 028

In Mio. Euro

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	52,9	20,4	159,3 %
Vorräte	777,8	732,1	6,2 %
Vertragsvermögenswerte	194,2	219,0	– 11,3 %
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	26,3	34,7	– 24,2 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	232,0	117,1	98,1 %
Aktiva	**1.283,1**	**1.123,4**	**14,2 %**
Eigenkapital	521,0	310,2	68,0 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	207,2	180,8	14,6 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	274,5	414,7	– 33,8 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	280,4	217,8	28,8 %
Passiva	**1.283,1**	**1.123,4**	**14,2 %**

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

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 31. Dezember 2020 auf 1.283,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1.123,4 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorratsvermögen zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 31. Dezember 2020 auf 777,8 Mio. Euro (Vorjahr: 732,1 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf neuer Grundstücke für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen. Zum 31. Dezember 2020 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 589,0 Mio. Euro (Vorjahr: 548,9 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Vertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich zum 31. Dezember 2020 auf 573,1 Mio. Euro (Vorjahr: 479,4 Mio. Euro) bedingt durch die gestiegene Fertigstellungsleistung erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. Dezember 2020 auf 383,5 Mio. Euro (Vorjahr: 266,9 Mio. Euro). Die aktivierten direkten Vertriebskosten sind auf 4,6 Mio. Euro (Vorjahr: 6,5 Mio. Euro) gesunken. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich eine Minderung der Vertragsvermögenswerte auf 194,2 Mio. Euro (Vorjahr: 219,0 Mio. Euro). Dies resultiert aus den im Verhältnis zum Baufortschritt stärker gestiegenen erhaltenen Anzahlungen.

Vertragsvermögenswerte TABELLE 029

In Mio. Euro

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	573,1	479,4	19,5 %
Erhaltene Anzahlungen	– 383,5	– 266,9	43,7 %
	189,6	**212,5**	**– 10,8 %**
Aktivierte Vertragsanbahnungskosten	4,6	6,5	– 29,2 %
Vertragsvermögenswerte (netto)	**194,2**	**219,0**	**– 11,3 %**

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 2020 noch Zuschreibungen in Höhe von 43,0 Mio. Euro (Vorjahr: 46,0 Mio. Euro) aus Kaufpreiszuweisungen enthalten. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sanken im Geschäftsjahr auf 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 8,3 Mio. Euro). Der Bestand der Forderungen ergibt sich im Wesentlichen aus Sicherheitseinbehalten der Kunden.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im Geschäftsjahr 2020 von 0,7 Mio. Euro auf 10,9 Mio. Euro bedingt durch den Ankauf von Geschäftsanteilen an Gemeinschaftsunternehmen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 21,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und stiegen im Geschäftsjahr durch die mit dem Ankauf von Geschäftsanteilen verbundene Finanzierungsbeteiligung.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sanken im Jahr 2020 von 12,5 Mio. Euro auf 12,1 Mio. Euro. Zum 31. Dezember 2020 sind sonstige Forderungen erfasst, die sich auf eine Steuerfreistellung in Höhe von 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro) durch die Hochtief Solutions AG, Essen, und aktivierte Steuerforderungen in Höhe von 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) sowie geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Euro) bezogen. Die Vorauszahlungen auf Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, blieben mit 6,0 Mio. Euro (Vorjahr: 6,0 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau. Zusätzlich sind bereits gezahlte Bearbeitungsgebühren für Kredite in Höhe von 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro), die auf die gesamte Laufzeit verteilt wurden, in den sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen in Höhe von 232,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 117,1 Mio. Euro) stieg im Wesentlichen bedingt durch den Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung und den positiven operativen Mittelzufluss. Im Berichtszeitraum wurden zudem Finanzierungen zurückgeführt und es erfolgte eine Darlehensausreichung an einen Minderheitsgesellschafter eines Konzernunternehmens. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen Seite 111 f. Die Termingeldanlagen betrugen zum Stichtag insgesamt 145,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 0,0 Mio. Euro) und haben eine Laufzeit von mehr als drei Monaten.

Die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen stiegen im Jahr 2020 leicht um 0,8 Mio. Euro auf 4,7 Mio. Euro. Die Anwartschaftsbarwerte der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 14,2 Mio. Euro (Vorjahr: 12,6 Mio. Euro) wurden um Planvermögen in Höhe von 9,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,7 Mio. Euro) abgesetzt. Planvermögen in Höhe von 8,9 Mio. Euro (Vorjahr: 8,2 Mio. Euro) wurde auf einem Treuhandkonto bei dem Helaba Pension Trust e. V., Frankfurt am Main, angelegt, während 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) auf einem Treuhandkonto bei der European Bank for Financial Services GmbH (ebase®), Aschheim, angelegt waren. Der Anstieg des Planvermögens auf dem Treuhandkonto bei dem Helaba Pension Trust e. V., Frankfurt am Main, resultiert mit 1,0 Mio. Euro aus einer im Geschäftsjahr erfolgten Zuführung. Dem steht die der aktuellen Finanzmarktsituation geschuldete Wertminderung der Plan Assets gegenüber. GRI 201-3

Die verbleibenden sonstigen langfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr fielen von 6,3 Mio. Euro auf 5,0 Mio. Euro im Jahr 2020 an. Im Wesentlichen sind Rückstellungen für langfristige Incentive-Pläne in Höhe von 3,3 Mio. Euro und übrige langfristige Personalrückstellungen in Höhe von 0,6 Mio. Euro in dieser Position enthalten.

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr stiegen im Jahr 2020 leicht um 1,1 Mio. Euro, von 23,0 Mio. Euro (Stand 31. Dezember 2019) auf 24,1 Mio. Euro. Die projektbezogenen Rückstellungen für noch auszuführende Arbeiten, drohende Verluste sowie Gewährleistungs- und Prozessrisiken lagen im Geschäftsjahr 2020 bei 17,5 Mio. Euro (Vorjahr: 19,2 Mio. Euro).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sanken zum 31. Dezember 2020 auf 313,7 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 451,6 Mio. Euro). Im selben Zeitraum erhöhten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 168,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 143,9 Mio. Euro). Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir eine kurzfristige Unternehmensfinanzierung in Höhe von 75,0 Mio. Euro abgelöst und eine neue langfristige Unternehmensfinanzierung über 100 Mio. Euro zu besseren Konditionen aufgenommen. Des Weiteren wurden Projektfinanzierungen, die zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 111,1 Mio. Euro als langfristig ausgewiesen waren, zum 31. Dezember 2020 als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten umgegliedert, da sie mit der planmäßigen Fertigstellung der Projekte innerhalb eines Jahres zurückgeführt werden.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Die Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen in Höhe von 10,3 Mio. Euro (Vorjahr: 9,5 Mio. Euro) betreffen Anteile des Minderheitsgesellschafters der „Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG".

Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 10,7 Mio. Euro (Vorjahr: 9,8 Mio. Euro) sind durch Abschluss neuer Verträge für langfristige Mietverhältnisse zum 31. Dezember 2020 angestiegen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken im Geschäftsjahr auf 68,9 Mio. Euro (Vorjahr: 87,6 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer.

In den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 88,7 Mio. Euro (Vorjahr: 13,1 Mio. Euro) sind im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen auf unfertige Erzeugnisse enthalten.

Die latenten Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 beliefen sich auf 22,9 Mio. Euro (Vorjahr: 12,0 Mio. Euro). Dieser Wert enthielt auch latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 14,0 Mio. Euro (Vorjahr: 14,9 Mio. Euro), die auf die Zuschreibungen aus der Erstkonsolidierung von Konzernunternehmen in den Jahren 2014, 2015 und 2019 gebildet waren.

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten verringerten sich von 29,1 Mio. Euro zum 31. Dezember 2019 auf 14,4 Mio. Euro zum 31. Dezember 2020 aufgrund der zu versteuernden geringeren Gewinne der inländischen Konzerngesellschaften.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2020 bei 40,6 % (Vorjahr: 27,6 %). Durch die Kapitalerhöhung konnte die Eigenkapitalquote um 13,8 Prozentpunkte verbessert werden.

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad TABELLE 030

In Mio. Euro

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	313,7	451,6	– 30,5 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	168,0	143,9	16,7 %
Finanzverbindlichkeiten	**481,7**	**595,5**	**– 19,1 %**
– Liquide Mittel und Termingeldanlagen	– 232,0	– 117,1	98,1 %
Nettofinanzschulden (NFS)	**249,7**	**478,4**	**– 47,8 %**
Vorräte und Vertragsvermögenswerte	971,9	951,1	2,2 %
Loan-to-Cost [1]	**25,7 %**	**50,3 %**	
EBIT bereinigt (LZM [2])	83,8	129,6	– 35,3 %
Abschreibungen (LZM [2])	4,1	4,1	0,0 %
EBITDA bereinigt (LZM [2])	**87,9**	**133,7**	**– 34,3 %**
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM [2]))	2,8	3,6	

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

[2] LZM = letzte zwölf Monate.

Der Verschuldungsgrad ist im Vergleich zum Vorjahreswert gesunken. Die überproportional verminderte Nettoverschuldung durch Einnahmen aus der Kapitalerhöhung und das niedrigere Ergebnis haben den Verschuldungsgrad auf das 2,8-Fache des bereinigten EBITDA gemindert. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten und Vertragsvermögenswerten verbesserte sich gleichzeitig auf 25,7 % (Vorjahr: 50,3 %).

Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2020 stieg die Ausnutzung der Unternehmensfinanzierungslinien auf 206,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 181,0 Mio. Euro). Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien reduzierte sich auf 275,9 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 416,9 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 798,7 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 994,7 Mio. Euro) hat sich im Geschäftsjahr durch höhere Auflösungen beendeter Finanzierungen gegenüber dem Abschluss neuer klassischer Projektfinanzierungen und weiterer Unternehmensfinanzierungen insgesamt gemindert.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Zum 31. Dezember 2020 standen Kreditlinien von insgesamt 473,7 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 667,2 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 325,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 327,5 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzrelationen, die im Kapitel „Sonstige Angaben des Konzernanhangs“ Seite 208 beschrieben sind.

Im Geschäftsjahr 2020 stiegen die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen auf 206,9 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 180,8 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen reduzierten sich auf 274,5 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 414,7 Mio. Euro). Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen sanken somit zum Stichtag auf 481,5 Mio. Euro (Vorjahr: 594,9 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

Die einzelnen Projektfinanzierungen der Instone Real Estate wurden mit unterschiedlichen Finanzinstituten verhandelt und unterliegen unterschiedlichen Bedingungen. Im Wesentlichen werden die Kredite variabel verzinst. Für eine Inanspruchnahme von Geldern aus Krediten mit Zinsbindung oder mit fester Laufzeit wurden unterschiedliche Beträge und Häufigkeiten vereinbart. Die Zinssätze für 2020 befanden sich auf Vorjahresniveau.

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

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

Finanzverbindlichkeiten TABELLE 031

In Mio. Euro

	Fällig bis	Kreditlinie	Ausnutzung 31.12.2020	Konditionen Zins
Unternehmensfinanzierungen				
Schuldscheindarlehen	31.08.2022	78,0	78,0	2,50 % bis 3,10 %
Schuldscheindarlehen	31.08.2024	28,0	28,0	3,00 %
Schuldscheindarlehen	31.08.2025	100,0	100,0	4,00 %
Syndizierter Konsortialkredit	31.12.2023	94,0	0,0	2,85 %
Kontokorrentkredite < 1 Jahr	31.12.2021	5,0	0,0	2,00 %
Kontokorrentkredite > 1 und < 2 Jahre	31.12.2022	10,0	0,0	2,85 %
Kontokorrentkredite > 2 und < 3 Jahre	31.12.2023	10,0	0,0	2,85 %
		325,0	**206,0**	
Projektfinanzierungen				
Laufzeit < 1 Jahr	31.12.2021	203,7	166,6	1,45 % bis 2,25 %
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	31.12.2022	190,9	94,7	1,60 % bis 2,25 %
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	31.12.2023	79,2	14,7	2,25 % bis 2,38 %
		473,7	**275,9**	

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Verkürzte Kapitalflussrechnung TABELLE 032

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	119,9	– 205,1	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 184,1	– 32,4	468,2 %
Free Cashflow	**– 64,2**	**– 237,5**	**73,0 %**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	34,2	266,2	– 87,2 %
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**– 30,0**	**28,7**	**k. A.**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	117,1	88,0	33,1 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,4	– 100,0 %
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**87,0**	**117,1**	**– 25,7 %**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von 119,9 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2020 (Vorjahr: – 205,1 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungszuflüsse aus Kundenzahlungen für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 105,1 Mio. Euro (Vorjahr: 328,8 Mio. Euro) bedingt. Dies betraf hauptsächlich die Projekte „Eslarner Straße", Nürnberg, „Philipp-Reis-Straße", Heusenstamm, „Aukamm", Wiesbaden, „Büntekamp", Hannover, „Neckar.Au Viertel", Rottenburg, und „Westville", Frankfurt am Main.

Der Instone-Konzern konnte im Geschäftsjahr 2020 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 225,0 Mio. Euro (Vorjahr: 123,7 Mio. Euro) deutlich positiv. Dies untermauert die nachhaltig positiven Liquiditätsrückflüsse des Instone-Konzerns aus den laufenden wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen trotz der im zweiten, dritten und vierten Quartal 2020 bestehenden Einschränkungen durch die Corona-Krise.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit TABELLE 033

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
EBITDA bereinigt	87,9	133,7	– 34,3 %
Andere nicht zahlungswirksame Posten	– 3,8	– 38,8	90,2 %
Gezahlte Steuern	– 11,4	– 22,2	48,6 %
Working-Capital-Veränderung	47,2	– 277,8	k. A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**119,9**	**– 205,1**	**k. A.**
Auszahlungen für Grundstücke	105,1	328,8	– 68,0 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	**225,0**	**123,7**	**81,9 %**

Die Abschreibung auf Anlagevermögen in Höhe von 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro), die Aufwendungen aus latenten Steuern von 13,0 Mio. Euro (Vorjahr: – 25,9 Mio. Euro), die gestiegene Neubewertung der at Equity bewerteten Anteile um 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: Minderung 0,4 Mio. Euro), der Aufwand aus dem Beteiligungsergebnis von Minderheiten in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5,8 Mio. Euro), Aufwendungen für Zinsen in Höhe von 26,3 Mio. Euro (Vorjahr: 18,0 Mio. Euro) sowie Aufwendungen für laufende Ertragsteuern in Höhe von 9,3 Mio. Euro (Vorjahr: 20,3 Mio. Euro) im Geschäftsjahr waren nicht zahlungswirksam.

Die Abnahme der Rückstellungen um 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: Zunahme 6,9 Mio. Euro) war ebenfalls nicht zahlungswirksam. Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge minderten den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2020 um 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf –184,1 Mio. Euro (Vorjahr: – 32,4 Mio. Euro). Dies war im Wesentlichen durch die kurzfristigen Finanzanlagen freier Liquidität in Höhe von 145,0 Mio. Euro, die Ausreichung eines Darlehens an den Minderheitsgesellschafter eines Konzernunternehmens in Höhe von 9,9 Mio. Euro und den planmäßigen Ankauf von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 2,9 Mio. Euro sowie die Ausreichung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 24,4 Mio. Euro beeinflusst.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 31. Dezember 2020 bei 34,2 Mio. Euro (Vorjahr: 266,2 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt durch den Nettozufluss aus der Kapitalerhöhung von 175,0 Mio. Euro und aus der Rückführung von Darlehen in Höhe von 124,6 Mio. Euro. Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 266,5 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Darlehen in Höhe von 391,1 Mio. Euro.

Der Bestand an Finanzmitteln verringerte sich zum 31. Dezember 2020 auf 87,0 Mio. Euro (Vorjahr: 117,1 Mio. Euro). Darin enthalten sind freie Mittel in Höhe von 78,7 Mio. Euro (Vorjahr: 109,0 Mio. Euro), die nicht zur Sicherung bestehender Projektfinanzierungen dienen.

Neben den Barkrediten von Banken konnten zum 31. Dezember 2020 auch die Avalrahmen der Kreditversicherer auf nunmehr 272,4 Mio. Euro (Vorjahr: 275,5 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau gehalten werden.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen TABELLE 034

In Mio. Euro

		2020	2019
Vermarktungsvolumen		464,4	1.403,1
Vermarktungsvolumen	In Stück	1.292	2.733
Projektportfolio (Bestand)		6.053,6	5.845,7
davon bereits verkauft		2.328,8	2.174,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	13.561	13.715
davon bereits verkauft	In Stück	5.381	4.814

Vermarktungsvolumen

Das Vermarktungsvolumen bildet eine wesentliche Erfolgskomponente für die wirtschaftliche Ertragskraft unseres Konzerns. Deshalb konzentrierte sich, vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie im Jahr 2020, ein Großteil unseres zusätzlichen Engagements auf den Vertriebsprozess. Dies resultiert in einem Vermarktungserfolg von 464,4 Mio. Euro und 1.292 Einheiten im Geschäftsjahr 2020. Damit wurde der zum Halbjahr 2020 kommunizierte Erwartungswert von mindestens 450 Mio. Euro, der die coronabedingten Einflüsse bereits beinhaltete, leicht übertroffen. Die eingehende Analyse des Vermarktungserfolgs 2020 zeigt eindeutig, dass unser Produkt weiterhin vom Markt sehr gut angenommen wird. Die coronabedingte Unterschreitung des ursprünglich geplanten Verkaufsvolumens ergibt sich folglich in erster Linie nicht aus dem Verkaufsprozess des vorhandenen Angebots, sondern aus der zeitlich verzögerten Neuplatzierung von Vertriebsabschnitten.

Neben den coronabedingten Einflüssen führt auch der 2019 erfolgte Verkauf eines der größten deutschen Wohnprojekte , „Westville“ im Gallusviertel in Frankfurt am Main, mit mehr als 1.200 Wohneinheiten nur zu einer bedingten Vergleichbarkeit der Geschäftsjahre 2019 und 2020.

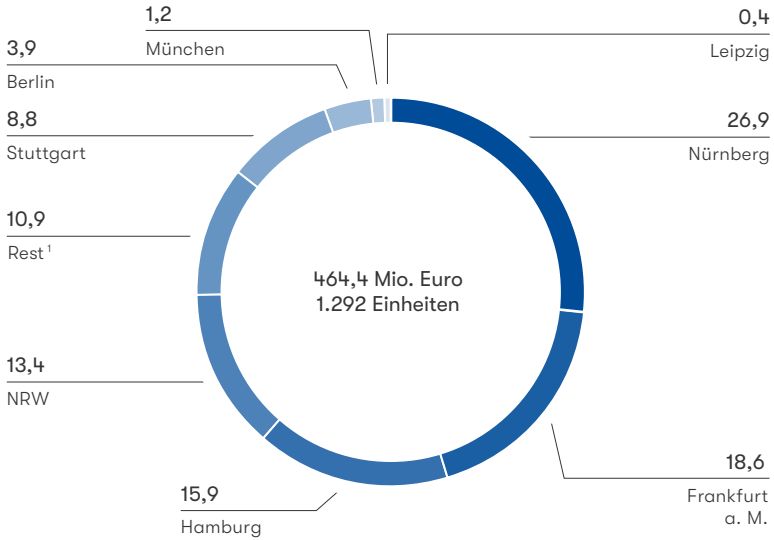
Im vierten Quartal konnte im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2020 das Vermarktungsvolumen noch einmal deutlich um über die Hälfte gesteigert werden. In Summe wurden 708 Einheiten mit einem Volumen von 246,0 Mio. Euro veräußert. Dies resultiert unter anderem aus dem sich bereits mit Beginn der zweiten Jahreshälfte abzeichnenden erfolgreichen Abverkauf bei unseren im Einzelvertrieb befindlichen Projekten. In den letzten drei Monaten wurden hier 169 Einheiten mit einem Volumen von circa 115 Mio. Euro verkauft. Dass unser Produkt trotz der Corona-Situation gut vom Markt angenommen wurde, spiegelt sich auch im Gesamtvermarktungsvolumen für 2020 bei den Einzelvertriebsprojekten in Höhe von 285 Mio. Euro und 449 Einheiten wider. Im Abgleich zum Vorjahr liegt das Volumen nur geringfügig unter dem Wert aus 2019 (300 Mio. Euro und 526 Wohneinheiten). Darüber hinaus gab es auch bei den Interessensbeurkundungen von institutionellen Investoren eine stärkere Zunahme zum Ende der ersten Jahreshälfte, sodass im zweiten Halbjahr 2020 institutionelle Verkäufe erfolgreich zum Abschluss gebracht werden konnten. Bei unserem Projekt „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf konnte die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der LEG Immobilien AG durch einen Kaufvertrag für einen weiteren Bauabschnitt mit insgesamt 66 Wohneinheiten fortgesetzt werden. Bereits Ende 2019 hatte die LEG Immobilien AG einen Bauabschnitt mit 104 Wohneinheiten in der Quartiersentwicklung in Unterbach erworben. Zudem konnten wir rund 460 Studentenapartments beim Projekt „Stephanstraße“ in Nürnberg an einen europaweit führenden Immobilien- und Assetmanager veräußern. Weitere erfolgreiche Vertragsabschlüsse konnten im Hinblick auf die Realisierung eines Projekts in Wiesbaden und den Verkauf einzelner Grundstücke in dem Quartier vollzogen werden. Außerdem fanden geplante Liegenschaftsverkäufe mit einem Veräußerungsvolumen von rund 21 Mio. Euro in Hamburg und Leipzig statt.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 31. Dezember 2020 konzentriert sich mit circa 89 % nahezu ausschließlich auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 11 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte. Grafik

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Vermarktung 2020 nach Regionen

In %



[1] Beinhaltet im Wesentlichen Wiesbaden.

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum 2020 bei:

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen – Vermarktungsvolumen TABELLE 035

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Stephanstraße	Nürnberg	k. A.	464
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	57,9	47
Schulterblatt Amanda	Hamburg	53,2	71
Wohnen im Hochfeld Unterbach	Düsseldorf	40,7	99
Wiesbaden-Delkenheim, Lange Seegewann	Wiesbaden	k. A.	k. A.
Carlina Park, Schopenhauerstraße	Nürnberg	31,7	66
Westville [1]	Frankfurt a. M.	25,5	303
Schwarzwaldstraße	Herrenberg	21,9	47
Schumanns Höhe	Bonn	20,2	51
Seetor City Campus	Nürnberg	20,0	34

[1] Vertraglich vereinbarte Mehrerlöse aus zusätzlichen Flächen im Zuge der Planungskonkretisierung.

Zum 31. Dezember 2020 lag das Verkaufsangebot am Markt bei insgesamt 345 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von circa 228 Mio. Euro. Im Vergleich zum 30. September 2020 (202 Mio. Euro und 259 Einheiten) konnte das Angebot am Markt durch erfolgte Vertriebsstarts bei drei Projekten mit einem erwarteten Volumen von 138 Mio. Euro und 253 Einheiten wieder aufgefüllt werden. Zusätzlich reduzierte der gute Abverkauf bei den im Stückvertrieb befindlichen Projekten das Angebot.

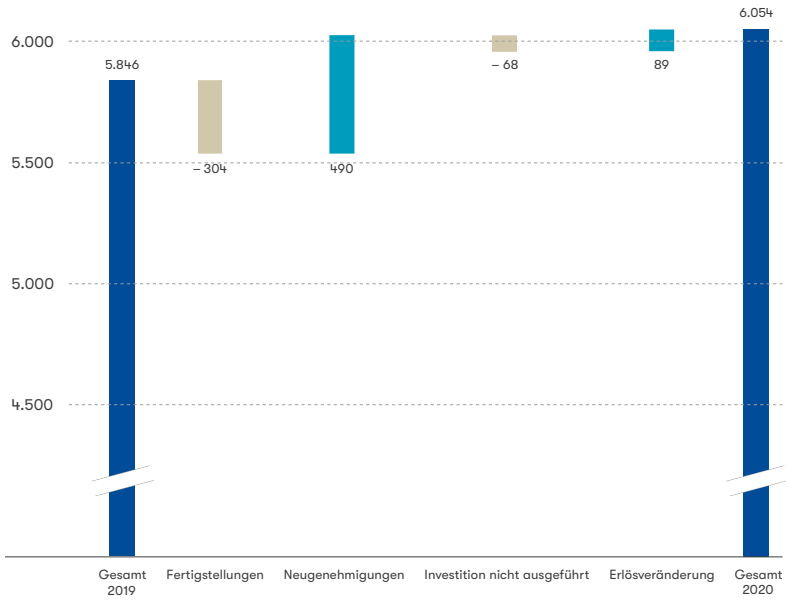
Insgesamt sind im Geschäftsjahr 2020 sechs Projekte mit einem Volumen von insgesamt 266 Mio. Euro und 482 Einheiten in den Einzelvertrieb gestartet. In Nürnberg fand der Vertriebsauftakt für die Projekte „Seetor City Campus“ und „Carlina Park“ mit insgesamt circa 300 Einheiten statt. Darüber hinaus sind bei den Projekten „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf, „Neckar.Au Viertel“ in Rottenburg und „Fontane Gärten“ in Berlin jeweils die ersten Bauabschnitte mit in Summe rund 180 Wohneinheiten und einem erwarteten Vermarktungsvolumen von 91 Mio. Euro in den Vertrieb gestartet. Dadurch konnte das Angebot am Markt im Laufe des Jahres angefüllt werden. Im Abgleich zum Vermarktungsangebot zum Beginn des Jahres 2020 mit 618 Wohneinheiten und einem

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

erwarteten Erlösvolumen von circa 340 Mio. Euro führte nicht nur der gute Abverkauf bei den im Vertrieb befindlichen Projekten, sondern auch die coronabedingte Verschiebung diverser Vertriebsstarts in das Jahr 2021 zu einem geringeren Marktangebot zum Abschluss des Jahres 2020.

Entwicklung Projektportfolio zum 31.12.2020

In Mio. Euro



Das Projektportfolio von Instone Real Estate umfasste zum Ende des Geschäftsjahrs 2020 52 Projekte mit einem derzeit erwarteten Gesamterlösvolumen von 6.053,6 Mio. Euro und liegt damit über dem Wert zum 30. September 2020 (5.937,5 Mio. Euro). Auch im Vergleich zum Vorjahreswert zeigt sich eine positive Entwicklung (5.845,7 Mio. Euro). Die Zunahme ist dabei auf die erfolgreichen Akquisitionen von vier neuen Projekten und eine weitere Investition für ein zusätzliches Grundstück bei einem bereits vorhandenen Projekt zurückzuführen. Das im Abgleich zum Vorjahr (1,3 Mio. Euro) geringere Neugenehmigungsvolumen von in Summe rund 490 Mio. Euro ist dabei insbesondere auf eine anfängliche Zurückhaltung des Vorstands im Hinblick auf neue Projektankäufe mit Liquiditätswirkung für das Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie zu erklären. Zudem wurde im Jahr 2019 das Neugenehmigungsvolumen signifikant durch den Erwerb der Entwicklungsplattform für Wohnimmobilien von der Sontowski & Partner Group mit einem Portfolio von 300 Mio. Euro bestimmt. Folgende Projekte wurden 2020 akquiriert:

Neugenehmigungen 2020 TABELLE 036

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Heusenstamm	Heusenstamm	148,9	341
Heide Süd	Halle	38,0	151
Boxdorf	Nürnberg	59,2	125
Büntekamp III (Erweiterung)	Hannover	50,1	72
Maintal	Maintal	193,7	482
Gesamt		**489,9**	**1.171**

Darüber hinaus haben wir uns im Rahmen der Gründung oder Beteiligung an at-Equity konsolidierten Gesellschaften an weiteren Projekten mit einem erwarteten anteiligen Umsatzvolumen von rund 300 Mio. Euro beteiligt.

Das erfolgreiche weitere Wachstum unserer Projektportfolios auch in der Corona-Pandemie verdeutlicht die Widerstandsfähigkeit und Stabilität unseres Geschäftsmodells und schafft ein gutes Fundament, um unsere anvisierten Ziele in den kommenden Jahren zu erreichen. Es bietet zudem eine solide Basis für die Erschließung des neuen Potenzials der im Jahr 2020 angekündigten Markteinführung unseres innovativen neuen Produkts „valuehome“.

Darüber hinaus ergeben sich auch bei den Bestandsprojekten aufgrund von Planungskonkretisierungen und Änderungen in den Vertriebskonzepten bereits realisierte und erwartete Erlössteigerungen von circa 89 Mio. Euro. Hierdurch zeigt sich das Erlöspotenzial der bereits im Portfolio befindlichen Projekte.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

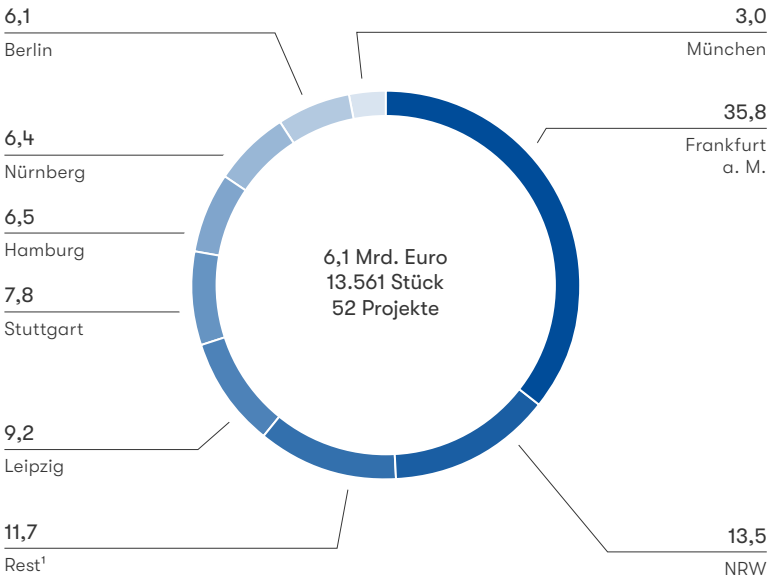
Im Laufe des Geschäftsjahres 2020 sind in Summe fünf Projekte mit einem Gesamterlösvolumen von rund 304 Mio. Euro aufgrund von Fertigstellung beziehungsweise Übergabe einer verkauften Liegenschaft aus dem Portfolio herausgenommen worden. In Frankfurt wurde das Projekt „Rebstock“ fertiggestellt und an seinen Investor übergeben. Zudem wurden unter anderem bei den Einzelvertriebsprojekten „Wohnen am Kurpark“, Wiesbaden, „Heeresbäckerei“, Leipzig, und „T. Kontor“, Leipzig, die Baurealisierung abgeschlossen und die Wohnungen an ihre neuen Eigentümer übergeben.

Unter Berücksichtigung einer angenommenen Preisentwicklung bei noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekten von erlösseitig 1,5 % pro Jahr und baukostenseitig 3,5 % pro Jahr ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio exklusive des Großprojekts „Westville“ in Frankfurt am Main von rund 25 %.[1]

[1] Mit Berücksichtigung des Großprojektes „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 24 %.

Projektportfolio nach Regionen

In %

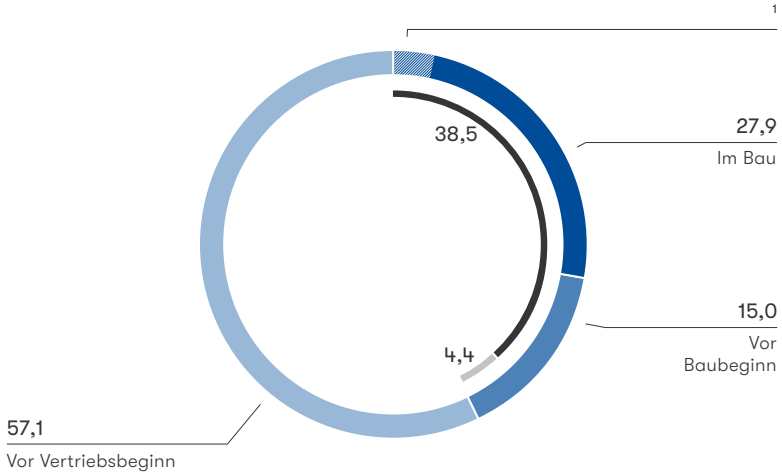


[1] Beinhaltet Wiesbaden, Mannheim, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Der wesentliche Anteil – circa 88 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. Dezember 2020 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 12 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

Projektportfolio nach Gruppen; Basis: erwartete Verkaufserlöse

In %



Innerer Sektor:
■ Verkauft
■ Unverkauft
[1] 6,6 % des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“. In der Kategorie im Bau (27,9 %) spiegelt sich der erfolgreiche Baubeginn bei weiteren drei Projekten im vierten Quartal wider. Die dadurch entstehende Reduzierung in der Kategorie „vor Baubeginn“ (15,0 %) wird nur teilweise durch diverse Vertriebsstarts und institutionelle Verkäufe aufgeholt (vor Vertriebsbeginn 57,1 %). Die voranschreitende Konkretisierung in den einzelnen Projektphasen des Gesamtportfolios macht auch der Abgleich zum Portfoliostand 31. Dezember 2019 in den Kategorien „im Bau“ (21,5 %) und „vor Baubeginn“ (21,7 %) deutlich.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Darüber hinaus zeigt die vorangehende Grafik, dass wir zum 31. Dezember 2020 38,5 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind circa 90 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 31. Dezember 2020 veräußert.

Bereinigte Umsatzerlöse

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich ein bereinigter Umsatz in Höhe von 480,1 Mio. Euro und damit ein geringerer Wert im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (736,7 Mio. Euro). Der Zielkorridor von 470 bis 500 Mio. Euro konnte somit getroffen werden. Dazu haben insbesondere die bereinigten Umsatzerlöse der nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 2020 TABELLE 037

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	74,5
west.side	Bonn	45,3
Schumanns Höhe	Bonn	36,4
Schulterblatt Amanda	Hamburg	34,9
Quartier Stallschreiber Straße – Luisenpark	Berlin	32,9
Westville	Frankfurt a. M.	28,3
City-Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	20,9
Schwarzwaldstraße	Herrenberg	20,5
Essener Straße	Hamburg	17,0
Wohnen im Hochfeld Unterbach	Düsseldorf	16,8

Die erfolgreiche Umsatzrealisierung ergibt sich nicht nur durch den Vermarktungsfortschritt, sondern zeigt auch eine Weiterentwicklung in der baulichen Realisierung bei unseren im Portfolio befindlichen Projekten. Im Hinblick darauf sind im Geschäftsjahr 2020 insgesamt neun Projekte in die Baurealisierung gestartet:

Baustarts 2020 TABELLE 038

Stephanstraße	Nürnberg	rund 465 Wohneinheiten
Schorndorf, S'LEDERER	Schorndorf	rund 230 Wohneinheiten
Niederkasseler Lohweg	Düsseldorf	rund 220 Wohneinheiten
Seetor City Campus	Nürnberg	rund 200 Wohneinheiten
Wohnen im Hochfeld Unterbach	Düsseldorf	rund 170 Wohneinheiten
Schulterblatt Amanda	Hamburg	rund 165 Wohneinheiten
west.side MW3	Bonn	rund 140 Wohneinheiten
Carlina Park, Schopenhauerstraße	Nürnberg	rund 100 Wohneinheiten
Neckar.Au Viertel	Rottenburg	rund 65 Wohneinheiten

Zudem entwickeln sich auch die bereits in der Baurealisierung befindlichen Projekte planmäßig weiter. Durch die ausreichende Besetzung auf unseren Baustellen konnte der kontinuierliche Produktionsprozess sichergestellt werden. Vereinzelt auftretende Einflüsse durch die Corona-Pandemie konnten frühzeitig identifiziert werden, sodass es sowohl gesundheitlich als auch auf den Bauablauf bezogen keine signifikanten Auswirkungen gab. Unter Berücksichtigung der geltenden Corona-Verordnungen konnten wir auch im Jahr 2020 auf verschiedenen Baustellen die Fertigstellung des Rohbaus feiern. Für folgende Projekte gab es entweder ein virtuelles Richtfest oder eine Veranstaltung im kleinen Rahmen:

Richtfeste 2020 TABELLE 039

St. Marienkrankenhaus	Frankfurt	rund 180 Wohneinheiten
Theaterfabrik	Leipzig	rund 75 Wohneinheiten
Marina Bricks	Regensburg	rund 50 Wohneinheiten
Friedrich-Ebert-Straße	Leipzig	rund 15 Wohneinheiten

Die Übergabeprozesse für die bereits fertiggestellten Projekte entwickelten sich 2020 ebenfalls planmäßig.

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

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Instone Real Estate Group AG

Geschäftstätigkeit

Die Instone Real Estate Group AG ist die strategische Management-Holding des Instone-Konzerns. Die Instone Real Estate Group AG hält jeweils alle Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH, an der Instone Real Estate Leipzig GmbH sowie an der Nyoo Real Estate GmbH und alle oder nahezu alle Anteile an den weiteren operativen Tochtergesellschaften des Instone-Konzerns.

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

Steuerungssystem, künftige Entwicklung und Risikolage

Die Instone Real Estate Group AG ist als Holdinggesellschaft direkt mit Steuerungsfunktionen und Dienstleistungen für das operative Geschäft der Tochtergesellschaften tätig und indirekt von den Ergebnissen und der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Das Steuerungssystem, die voraussichtliche Entwicklung sowie die Chancen und Risiken des Instone-Konzerns werden ausführlich in den Kapiteln „Strategie“ Seite 84, „Unternehmenssteuerung“ Seite 92, „Risiko- und Chancenbericht“ Seite 123 und „Prognosebericht“ Seite 139 dieses zusammengefassten Lageberichts dargestellt.

Geschäftsverlauf 2020

Die Geschäftsentwicklung und -lage der Instone Real Estate Group AG wird wesentlich durch die geschäftliche Entwicklung und den Erfolg des Instone-Konzerns bestimmt. Darüber wird ausführlich in den Abschnitten „Projektgeschäft im Überblick“ Seite 115 sowie „Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage“ Seite 103 dieses zusammengefassten Lageberichts berichtet.

Ertragslage

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung TABELLE 040

In Mio. Euro

	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse	0,9	1,6	– 40,8 %
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	3,5	– 80,4 %
Personalaufwand	– 4,0	– 5,2	– 23,7 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 16,6	– 10,3	61,8 %
Finanzergebnis	10,2	26,3	– 61,3 %
Steuern vom Ertrag	– 6,9	26,2	k. A.
Ergebnis nach Steuern	**– 15,8**	**42,0**	**k. A.**

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse der Instone Real Estate Group AG in Höhe von 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Erbringung von Dienstleistungen an verbundene Unternehmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 3,5 Mio. Euro) gesunken und beinhalten insbesondere Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen an verbundene Unternehmen.

Der Personalaufwand sank im Berichtsjahr auf 4,0 Mio. Euro (Vorjahr: 5,2 Mio. Euro) aufgrund geringerer Zuführungen zu den Rückstellungen für Long-Term- und Short-Term-Incentive-Pläne in Höhe von 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro).

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 16,6 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau von 10,3 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen den Aufwand aus Kostenübernahmen und dem Erhalt von Dienstleistungen von verbundenen Unternehmen in Höhe von 1,5 Mio. Euro. Außerdem umfassen sie Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschluss der Unternehmensfinanzierungen in Höhe von 1,0 Mio. Euro sowie weitere laufende Aufwendungen für organisatorische Beratungen und Dienstleistungen in Höhe von 3,2 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr sind außerdem Beratungskosten und Abschlussgebühren im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung in Höhe von 8,2 Mio. Euro angefallen.

Die Veränderungen im Finanzergebnis um 16,1 Mio. Euro auf 10,2 Mio. Euro (Vorjahr: 26,3 Mio. Euro) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

→ Im Geschäftsjahr wurden keine Erträge aus Beteiligungen erzielt (Vorjahr: 41,9 Mio. Euro).

→ Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen wurden in Höhe von 20,1 Mio. Euro (Vorjahr: 21,2 Mio. Euro) erzielt.

→ Erträge aus Ausleihungen wurden in Höhe von 9,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,2 Mio. Euro) erzielt.

→ Dagegen sind Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 8,4 Mio. Euro (Vorjahr: 29,6 Mio. Euro) vorgenommen worden.

→ Aufwendungen aus Verlustübernahmen fielen mit 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) an.

→ Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind auf 10,9 Mio. Euro (Vorjahr: 9,6 Mio. Euro) gestiegen. Dies resultiert aus der Aufnahme der Unternehmensfinanzierungen im Geschäftsjahr.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind in Höhe von – 6,9 Mio. Euro (Vorjahr: 26,2 Mio. Euro) angefallen.

Im Berichtszeitraum ergab sich insgesamt ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 15,8 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresüberschuss 42,0 Mio. Euro).

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz TABELLE 041

In Mio. Euro

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Finanzanlagen	223,6	230,9	– 3,2 %
Ausleihungen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen	300,0	217,4	38,0 %
Übrige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3,3	14,2	– 76,6 %
Guthaben bei Kreditinstituten	141,8	5,1	k. A.
Aktive latente Steuern	23,0	27,7	– 16,8 %
Aktiva	**691,8**	**495,4**	**39,7 %**
Eigenkapital	420,6	253,5	65,9 %
Rückstellungen	11,6	9,5	21,2 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	208,9	182,7	14,3 %
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	50,0	48,4	3,3 %
Übrige Verbindlichkeiten	0,7	1,2	– 37,3 %
Passiva	**691,8**	**495,4**	**39,7 %**

Die Bilanzsumme der Instone Real Estate Group AG hat sich zum Jahresende auf 691,8 Mio. Euro (Vorjahr: 495,4 Mio. Euro) erhöht. Dies ist insbesondere auf die Kapitalerhöhung in Höhe von 182,9 Mio. Euro, die Aufnahme neuer Unternehmensfinanzierungen in Höhe von 26,2 Mio. Euro auf der einen Seite und die Ausweitung der Ausleihungen an Tochterunternehmen um 77,7 Mio. Euro auf der anderen Seite zurückzuführen.

Die Finanzanlagen enthalten im Wesentlichen die Beteiligungsbuchwerte der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, in Höhe von 181,8 Mio. Euro (Vorjahr: 181,8 Mio. Euro) und der Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, in Höhe von 41,3 Mio. Euro (Vorjahr: 48,6 Mio. Euro).

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Die Ausleihungen, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 303,3 Mio. Euro (Vorjahr: 231,6 Mio. Euro) enthalten Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 268,1 Mio. Euro (Vorjahr: 190,5 Mio. Euro) sowie laufende Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnabführungen. In den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 14,1 Mio. Euro) sind insbesondere Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen sowie Forderungen an den ehemaligen Gesellschafter der Tochtergesellschaft Instone Real Estate Development GmbH enthalten. Diese Forderung resultiert aus einer Freistellung von Grunderwerbsteueraufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gesellschaft, der eine korrespondierende Rückstellung gegenübersteht.

Aus dem erstmaligen Ansatz zur Geltendmachung von Verlustvorträgen im Geschäftsjahr 2019 sind zum Stichtag noch aktive latente Steuern in Höhe von 23,0 Mio. Euro (Vorjahr: 27,7 Mio. Euro) ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 60,8 % (Vorjahr: 51,2 %).

Die Rückstellungen sind im Geschäftsjahr auf 11,6 Mio. Euro (Vorjahr: 9,5 Mio. Euro) gestiegen und betreffen insbesondere Steuerrückstellungen sowie Personalrückstellungen für Prämienzusagen an eigene Mitarbeiter und Mitarbeiter von Konzernunternehmen.

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 208,9 Mio. Euro (Vorjahr: 182,7 Mio. Euro) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 50,0 Mio. Euro (Vorjahr: 48,4 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus der strategischen Ausrichtung des Finanzmanagements, mit dem Unternehmensfinanzierungen auf der obersten Konzerngesellschaft aufgenommen und zur Verwendung in den Konzernunternehmen eingesetzt werden.

Finanzlage

Als Ziel für ein angemessenes Finanzmanagement stellt der Instone-Konzern über die Instone Real Estate Group AG jederzeit ausreichende liquide Mittel zur Erfüllung des operativen und strategischen Finanzbedarfs der Konzerngesellschaften zur Verfügung. Als börsennotiertes Unternehmen berücksichtigt die Instone Real Estate Group AG im Finanzmanagement die Interessen von Aktionären und Banken. Im Interesse dieser Stakeholder stellt die Instone Real Estate Group AG ein angemessenes Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung sicher.

Mitarbeiter

Zum Jahresende waren rund acht Mitarbeiter in der Instone Real Estate Group AG beschäftigt (Vorjahr: rund fünf Mitarbeiter). GRI 102-8

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Risiko- und Chancenbericht

Das Risikomanagement von Instone Real Estate ist darauf ausgerichtet, die erfolgreiche Fortentwicklung und die Wirtschaftlichkeit der Gruppe langfristig zu sichern. Das zentrale Instrument zur Verwirklichung dieses Ziels ist unser Risikomanagementsystem. Hierin werden Risiken identifiziert, bewertet und gesteuert; eine Chancenbetrachtung erfolgt separat.

Risikomanagementsystem

Als Risikomanagementsystem wird bei Instone Real Estate die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, unternehmerische Risiken frühzeitig zu erkennen und mit geeigneten Maßnahmen rechtzeitig gegenzusteuern. Dies soll die vorgegebenen Unternehmensziele und den künftigen Erfolg von Instone Real Estate sichern. Unerkannte und daher ungesteuerte sowie unbewältigte Risiken stellen ein hohes Gefährdungspotenzial für Instone Real Estate dar. Mit einem systematischen Risikomanagement wird das Gefährdungspotenzial verringert und der Fortbestand der Gesellschaft, der Erhalt von Arbeitsplätzen und die erfolgreiche Weiterentwicklung von Instone Real Estate werden gesichert.

Zu den zentralen Elementen des Risikomanagementsystems zählen der Einsatz einer Risikomanagement-Software, quartalsweise erfolgende Risikoidentifikationen, ein engmaschiges datenbankgestütztes Projektcontrolling, regelmäßig stattfindende Besprechungen, interne Genehmigungsprozesse für jegliche weitreichende Entscheidungen, das Interne Kontrollsystem (IKS) und das Vieraugenprinzip. Die Befugnisse für die einzelnen Entscheidungsebenen werden in den internen Richtlinien eindeutig geregelt.

Gemeinsam mit unternehmensunabhängigen Partnern arbeiten wir kontinuierlich daran, das Risikomanagementsystem zu optimieren. Instone Real Estate unterliegt als eine an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistete Aktiengesellschaft den entsprechenden regulatorischen Rahmenbedingungen. Infolgedessen sind Vorstand und Aufsichtsrat auch jährlich zur Abgabe einer Erklärung verpflichtet, in welchem Umfang die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) beachtet werden. Alle anwendbaren internen Richtlinien, Geschäftsordnungen und Maßnahmen, die einen konzernweit standardisierten und strukturierten Ansatz für das Risikomanagement sichern sollen, werden regelmäßig intern überprüft. So haben wir zum Beispiel die Evaluation aller anwendbaren internen Vorschriften auch 2020 weitergeführt. Dieser Überprüfungs- und Evaluationsprozess ist ein fortlaufender kontinuierlicher Prozess. 2020 haben wir im Rahmen dessen einige Richtlinien des Unternehmens komplett überarbeitet. GRI 102-11

Verantwortlichkeit

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt, der die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem trägt. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Darüber hinaus verabschiedet er die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Erkenntnisse des Risikomanagementsystems. Im Interesse der wesentlichen Stakeholder wie Aktionäre, Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten, Kapitalgeber und Gesellschaft verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie, die auch die Nachhaltigkeit unseres Handelns berücksichtigt.

Die Führungskräfte der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation, Steuerung und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Jeder Mitarbeiter von Instone Real Estate ist dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortungsvoll umzugehen. Unangemessen hohe Risiken sind zu vermeiden.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Risikomanagementprozess

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

Das Risikomanagementsystem von Instone Real Estate stellt die frühzeitige Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher. Dies umfasst insbesondere auch Risiken, die über die im Controlling verarbeiteten finanziellen Risiken hinaus existieren, und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte, die die Reputation des Unternehmens gefährden können. Projektrisiken werden insbesondere im Rahmen der Prozesse des Projektcontrollings identifiziert und bewertet. Das Projektcontrolling nutzt eine zentrale datenbankgestützte Software, deren Daten und Auswertungen zu engmaschigen Abstimmungen auf Projekt- und Unternehmensebene zum Projektstand und den potenziellen Risiken aus den Projekten genutzt werden. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert beziehungsweise die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer bundesweit verteilten Mitarbeiter einbezogen.

Risikobewertung

Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren beziehungsweise aktualisieren die Risikoverantwortlichen mit ihren Mitarbeitern regelmäßig alle Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Diese werden in die sechs Risikokategorien „Allgemeine Unternehmensrisiken“, „Compliance-Risiken“, „Finanzrisiken“, „IT- und Kommunikationsrisiken“, „Projektgeschäftsrisiken“ sowie „Rechtliche Risiken“ und deren Subkategorien unterteilt. Für jedes Risiko werden die möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einer konzernumfassenden Risikoübersicht dokumentiert. Eine Bewertung erfolgt in Bezug auf das EBT und die Liquidität.

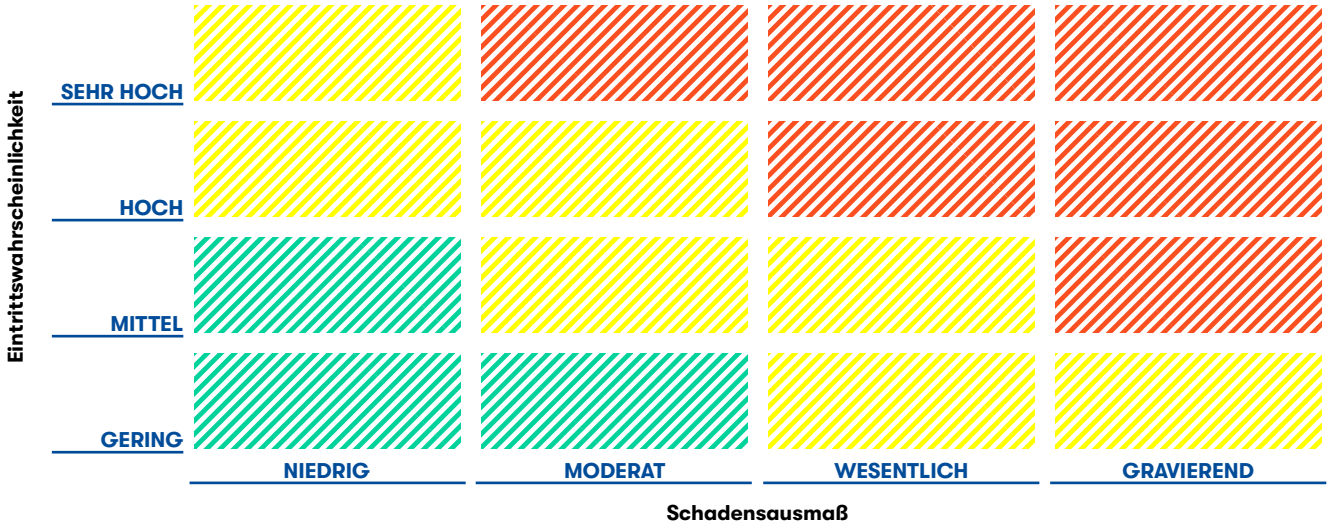
Risiken werden als Nettorisiken dokumentiert; die Schadensauswirkung wurde somit bereits um die Auswirkung der umgesetzten und wirksamen Maßnahmen reduziert. Ziel ist es, jedes Risiko mithilfe von Maßnahmen zu steuern. Gegenmaßnahmen dienen dazu, Risiken zu vermeiden, zu vermindern oder zu überwälzen. Als wesentliche Einzelrisiken werden Risiken bewertet, wenn diese eine gravierende Auswirkung und mindestens eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit haben.

Eintrittswahrscheinlichkeit	In %	Schadensauswirkung	EBT In Tsd. Euro	Liquidität In Tsd. Euro
Gering	< 10	Niedrig	< 4.000	< 3.000
Mittel	> = 10 < 25	Moderat	> = 4.000 < 10.000	> = 3.000 < 9.000
Hoch	> = 25 < 50	Wesentlich	> = 10.000 < 20.000	> = 9.000 < 15.000
Sehr hoch	> = 50 < 100	Gravierend	> = 20.000 < 40.000	> = 15.000 < 30.000

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

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

Risiko-Bewertungsmatrix



Überwachung des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung, insbesondere auch der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen beziehungsweise im Instone-Konzern. In der Risikorichtlinie werden die Kernelemente des Risikomanagementsystems beschrieben sowie die Zuständigkeiten definiert. Diese wird bei Bedarf fortlaufend angepasst. Aufgrund der Änderungen am IDW PS 340, die im Geschäftsjahr 2021 anzuwenden sind, wird Instone Real Estate das Risikomanagementsystem im Geschäftsjahr 2021 so ausrichten, dass die neuen Anforderungen erfüllt werden.

Grundlegende und koordinierende Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem werden dem Risikomanagement-Komitee übertragen. In die Zuständigkeit des Risikomanagement-Komitees fallen unter anderem:

- → Dokumentation und Kommunikation der Regeln für den Risikomanagementprozess bei Instone Real Estate
- → Weiterentwicklung der bestehenden Regelungen zum Risikomanagement
- → Anlaufstelle für alle Grundsatzfragen zum Risikomanagement bei Instone Real Estate
- → Kritische Hinterfragung der gemeldeten Risikosituation sowie Diskussion und kritische Reflexion bei Unklarheiten bezüglich gemeldeter beziehungsweise nicht gemeldeter Risiken
- → Diskussion, Koordination und Nachverfolgung von Gegensteuerungsmaßnahmen

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

→ Berichterstattung an den Vorstand über die wesentlichen Risiken und deren Entwicklung

Das Risikomanagement-Komitee tagt mindestens einmal im Quartal. Außerordentliche Sitzungen werden bei Bedarf einberufen.

Berichterstattung

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

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das Interne Kontrollsystem (IKS) ist als Teilbereich des Risikomanagementsystems mit diesem verknüpft. Das IKS regelt die Vermeidung beziehungsweise Einschränkung von Risiken mithilfe von Kontrollmaßnahmen. Hierdurch 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. Hierbei liegt der Fokus auf der Verhinderung und dem Erkennen von Vermögenschädigungen sowie dem Schutz des eigenen Vermögens.

Das IKS liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands. Der Vorstand ist für die Einrichtung, Überwachung, Wirksamkeitsprüfung und Weiterentwicklung verantwortlich.

Ziel des rechnungslegungsbezogenen IKS im Sinne der einschlägigen Vorschriften ist es, die gesetzes- und ordnungsgemäße Finanzberichterstattung zu gewährleisten. Hierzu ist das IKS in die Unternehmensbereiche Finanz- und Rechnungswesen sowie Prozess- und Risikomanagement eingebettet. Die Unternehmenseinheit Finanz- und Rechnungswesen nimmt die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften sowie die inhaltliche und zeitliche Abfolge im Abschlusserstellungsprozess wahr.

Die Abschlussarbeiten für alle im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften erfolgen organisatorisch in der Muttergesellschaft. Alle im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und Niederlassungen sind in einer SAP-Umgebung angesiedelt. Der gesamte Konzern unterliegt einheitlichen Bilanzierungs-/Bewertungsvorgaben, Kontenplänen, Kontierungen, Prozessen sowie Prozesskontrollen. Als zentrale Steuerungselemente dienen die internen Freigabeprozesse, das Vieraugenprinzip und das Gebot der Funktionstrennung. Instone Real Estate verfügt über ein Berechtigungskonzept, das an das jeweilige Stellenprofil der Mitarbeiter angepasst ist.

Interne Revision

Die interne Revision erstellt jährlich auf Basis einer Analyse aller wesentlichen Geschäftsprozesse einen risikoorientierten Prüfungsplan. Nach Genehmigung durch den Vorstand prüft die interne Revision selbstständig und unabhängig, ob die gesetzlichen Anforderungen und konzernweiten Richtlinien für das Kontrollsystem eingehalten werden. Hierdurch werden die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems bewertet sowie mögliche Optimierungspotenziale zur Risikominimierung in der Prozessdurchführung und im Kontrollumfeld aufgezeigt. Die einzelnen Prüfungsberichte werden dem Vorstand sowie der geprüften Unternehmenseinheit zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht es dem Vorstand, zeitnah Prozessanpassungen vorzunehmen und das bereits installierte IKS weiterzuentwickeln. Die Umsetzung der gemeinsam beschlossenen Maßnahmen ist ebenfalls Gegenstand von Nachschauprüfungen. Der Vorstand und der Prüfungsausschuss erhalten jährlich einen Jahresbericht der internen Revision.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Aktuelle Risikoeinschätzung

Risiken werden nach dem Ampelsystem gemäß ihren Erwartungswerten in die Bereiche Rot, Gelb und Grün eingeteilt Seite 125. Der Erwartungswert ermittelt sich aus der Eintrittswahrscheinlichkeit multipliziert mit dem Schadensausmaß.

Nachstehend werden die Hauptrisikokategorien und deren Subrisikokategorien der Instone Real Estate in einer komprimierten Risikoeinschätzung näher erläutert. Die Beschreibung erfolgt aufbauend auf der Risikoinventur zum 31. Dezember 2020. Die größten Risiken der Risikosubkategorien werden explizit in den Beschreibungen erwähnt. Risikosubkategorien werden in „relevant“ und „nicht relevant“ eingeteilt. Risikosubkategorien werden als relevant bewertet, wenn diese einen Anteil von mehr als 5 % an der bewerteten Gesamtrisikolage haben oder sich mindestens ein Risiko im Bereich „wesentlich“ oder „gravierend“ befindet.

Instone Real Estate hat zum 31. Dezember 2020 keine wesentlichen Einzelrisiken identifiziert. Als wesentliche Einzelrisiken werden Risiken bewertet, wenn diese eine gravierende Auswirkung und mindestens eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit haben.

Die Risikosituation hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden neue Risiken dokumentiert und vereinzelt mussten Risiken neu bewertet werden. Die Risikosubkategorie „Marktentwicklungen“ wird nun im Vergleich zum Vorjahr, aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie, als relevant bewertet.

Allgemeine Unternehmensrisiken

Globale/nationale Wirtschaft

Instone Real Estate ist stark vom deutschen Wohnimmobilienmarkt abhängig, der von verschiedenen makroökonomischen und allgemeinen Faktoren wie der wirtschaftlichen, demografischen und politischen Entwicklung beeinflusst wird. Der Ausstieg Großbritanniens aus der EU und die aktuell grassierende Corona-Pandemie haben in Europa für politische und wirtschaftliche Unsicherheit gesorgt. Nachteilige globale und europäische Entwicklungen in Politik und Wirtschaft könnten negative Effekte auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft als Ganzes haben und insbesondere zu einer höheren Arbeitslosenquote, einer geringeren Pro-Kopf-Kaufkraft und einer zunehmenden wirtschaftlichen Unsicherheit führen. Solche Faktoren könnten die Nachfrage nach Wohnimmobilien erheblich verringern oder verzögern. Außerdem könnten sich in den Schlüsselmärkten von Instone Real Estate demografische und sozioökonomische Trends erheblich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien auswirken. Obwohl die Bevölkerung in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands zwischen 2008 und 2020 infolge der zunehmenden Urbanisierung und einer in Deutschland generell wachsenden Bevölkerung zugenommen hat, könnte sich dieser Trend umkehren oder zumindest verlangsamen.

2020 hat sich der Trend nicht umgekehrt, es war jedoch eine deutlich geringere Zuwanderung der Bevölkerung aus dem Ausland zu verzeichnen. Dies ist sicherlich auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Ohne Berücksichtigung der Zuwanderung ist in Deutschland von einer Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung auszugehen. Geringere Zuwanderungsraten sowie eine alternde Bevölkerung, die den Urbanisierungstrend abbremst, könnten die Nachfrage, insbesondere in den Schlüsselmärkten von Instone Real Estate, verringern. Jedoch konnte Instone Real Estate anhand ihrer Verkaufszahlen im Geschäftsjahr 2020 keine grundsätzliche Reduzierung, sondern lediglich einen Verschiebungseffekt bei der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum registrieren. Dies könnte sich im Laufe des Geschäftsjahres 2021 aufgrund der weiteren Maßnahmen gegen das Coronavirus und einer sinkenden Kaufkraft ändern.

Um auf mögliche Veränderungen des Markts besser reagieren zu können, hat sich Instone Real Estate breit aufgestellt. Instone Real Estate ist in den Core-Städten Deutschlands vertreten und bietet dort sowie in prosperierenden mittelgroßen Städten Immobilien in verschiedenen Preissegmenten an, vom öffentlich geförderten bis zum gehobenen Wohnungsbau. Das Projektportfolio beinhaltet sowohl Neubauprojekte als auch die Sanierung von denkmalgeschützten Objekten. Die Projekte werden in verschiedene Bauabschnitte unterteilt; so kann abschnittweise auf die Anforderungen aus dem Markt reagiert werden. Auch im Vertrieb bedient man verschiedene Kundengruppen 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.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Regulatorische Risiken

Die Immobilienbranche unterliegt diversen gesetzlichen Rahmenbedingungen Seite 34 f. Änderungen in diesem Bereich können zu Nachteilen für die Immobilienbranche und somit für Instone Real Estate führen. Dies können unter anderem Gesetzesänderungen oder Anpassungen von Vorschriften im Bereich der Bauausführung, wie zum Beispiel die Energieeinsparverordnung, genauso wie regulatorische Eingriffe in den Immobilienmarkt, wie zum Beispiel durch Mietpreisbremsen oder Quoten für geförderten Wohnungsbau, sein.

Aufgrund der politischen Brisanz beim Thema Wohnen greifen Städte und Kommunen inzwischen verstärkt in das Bebauungsplanverfahren ein. Im Rahmen der Bauleitplanung gehören die städtebaulichen Verträge in vielen Gemeinden zu einem häufig eingesetzten Instrument. Instone Real Estate könnte im Zusammenhang mit ihren Tätigkeiten Unstimmigkeiten mit lokalen Behörden und/oder Aufsichtsbehörden begegnen, die verwaltungsrechtliche Verfahren und ungünstige Verfügungen, Richtlinien oder Erlasse zur Folge haben. Diese wiederum könnten zu finanziellen Verlusten und Verzögerungen bei der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten führen und negativ auf die Marke Instone Real Estate einwirken.

Instone Real Estate engagiert sich in Interessenvertretungen der Immobilienwirtschaft, wie dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), um sich mit der langjährigen Erfahrung aus den unterschiedlichsten Projekten einzubringen. Des Weiteren überprüfen wir bereits bei der Akquisition von Grundstücken eventuelle regulatorische Anpassungsrisiken und berücksichtigen dies dann im Vertrag oder bei der Kaufpreisfindung.

Aufgrund der möglichen gravierenden Auswirkungen aus regulatorischen Risiken und da diese während der Projektlaufzeit nicht vollständig auszuschließen sind, bewertet Instone Real Estate diese als relevant.

Marktentwicklungen

Zum 31. Dezember 2020 befanden sich circa 88 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart) und rund 12 % in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten. Die positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen sind wesentliche Faktoren des aktuell attraktiven 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. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, prüft Instone Real Estate auch Projektchancen außerhalb der Core-Städte.

Instone Real Estate setzt bei der Beurteilung zukünftiger Marktentwicklungen auf zahlreiche interne und externe Datenquellen wie bulwiengesa, IZ Research oder Thomas Daily Premium.

Die Corona-Pandemie hat spätestens mit Beginn des zweiten Quartals 2020 das Marktumfeld für Instone Real Estate wesentlich beeinflusst. Während sich die Lage zur Jahresmitte hin stabilisierte, wurden zum Ende des Geschäftsjahres neue Einschränkungen durch die Bundesregierung und die Länderregierungen beschlossen, in deren Folge sich das Umfeld für Wohnimmobilien noch einmal verschlechtern könnte. Instone Real Estate geht derzeit davon aus, dass die dynamischen Verkaufspreissteigerungen der letzten Jahre in den nächsten Monaten geringer ausfallen werden. Wir beobachten intensiv die Marktentwicklung, um auf mögliche Veränderungen reagieren zu können.

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

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Personal

Durch globale Gesundheitsrisiken wie aktuell die Corona-Pandemie könnten wichtige Mitarbeiter gleichzeitig und längerfristig erkranken. Instone Real Estate hat frühzeitig auf die Corona-Pandemie reagiert und zum Schutz der Mitarbeiter und Auftragnehmer entsprechende Hygiene- und Schutzmaßnahmen in ihren Niederlassungen und auf ihren Baustellen eingeführt. Hierdurch konnte im Geschäftsjahr 2020 gewährleistet werden, dass es zu keinen wesentlichen Betriebsausfällen in unseren Niederlassungen oder auf unseren Baustellen kam.

Basierend auf dem demografischen Wandel, der anhaltenden Entwicklung vom Arbeitgebermarkt zum Arbeitnehmermarkt und dem Wertewechsel der jüngeren Generationen entsteht eine weitere Verschärfung des Fachkräftemangels. Diese vorherrschende Problematik hat zur Folge, dass sich die Herausforderung, Spezialisten für die Instone Real Estate zu gewinnen, potenziert. Eine Chance bietet hierbei die Digitalisierung, die maßgeblich dazu beitragen kann, einen breiteren Wirkungskreis und ein qualifiziertes Netzwerk an Fachkräften aufzubauen. Hierbei spielt die flexible Anpassung des Anforderungsprofils eine entscheidende Rolle, damit zukünftige vakante Positionen adäquat besetzt werden können. Instone Real Estate setzt auf die Werte Verantwortung, Vertrauen, Perspektiven und Freiraum, um sich auch in Zukunft durch eine lebensphasenorientierte Personalentwicklung gut aufzustellen. Über verschiedene Recruiting-Tools wird die Möglichkeit geschaffen, ein zielgruppenspezifisches Recruiting durchzuführen. Diese Individualisierung der Prozesse schafft Raum für den direkten Austausch von Instone Real Estate mit den potenziellen Kandidaten. Hieraus resultiert der Nebeneffekt, dass eine persönliche Beziehung aufgebaut werden kann.

Unsere Mitarbeiter sind das Aushängeschild für den gesamten Konzern und unser Bindeglied zu unseren Kunden und Geschäftspartnern. Indem wir ganz bewusst qualifiziertes Personal ins Visier nehmen und weiterentwickeln, können wir Mitarbeiter mit hervorragender Ausbildung in den Positionen platzieren, die am besten zu ihrem Profil passen. Dadurch können wir das Image der Marke Instone Real Estate nach unserer Einschätzung bestmöglich fördern und ausreichend qualifiziertes Personal an uns binden.

Aufgrund der schlanken Unternehmensstruktur ist es nicht auszuschließen, dass Instone Real Estate über Positionen mit einem sehr speziellen und individuellen Fachwissen verfügt, die aufgrund von Abwesenheiten, wie zum Beispiel Krankheit, Kündigung oder Urlaub, unbesetzt sein könnten. Dies könnte in gewissen Situationen zu einem Risiko führen. Instone Real Estate versucht mithilfe von Neueinstellungen und Vertretungsregelungen, teilweise auch durch externe Partner, diesem Risiko entgegenzusteuern. Wir fördern den Austausch unter den Kollegen, um solches Fach- und Sachverhaltswissen auf mehrere Kollegen zu verteilen.

Instone Real Estate konnte im Jahr 2020 ihre Mitarbeiterzahl steigern und hat sich so für das weitere Unternehmenswachstum und eine eventuelle Mitarbeiterfluktuation gut aufgestellt.

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

Kundenzufriedenheit/-nachfrage

Der Wohnimmobilienmarkt, der von Instone Real Estate bedient wird, unterliegt veränderlichen Trends, Nachfragen und Präferenzen der Kunden. Diese Parameter können sich während der mehrere Jahre dauernden Projektentwicklung verändern und entziehen sich größtenteils dem Einfluss von Instone Real Estate. So entwickeln die anvisierten Käuferkreise möglicherweise Vorlieben für andere Mikrostandorte, Nachbarschaften, spezielle Objektdesigns, wie Mehrfamilienhäuser, Mikro-Einfamilienanlagen oder frei stehende Häuser, oder werden in anderer Weise von makroökonomischen, sozioökonomischen oder Beschäftigungstrends beeinflusst, die zu einer Konzentration der Nachfrage in bestimmten Gebieten führen.

Instone Real Estate sieht sich in der Lage, solche Entwicklungen rechtzeitig zu identifizieren und zu analysieren sowie ihre bestehenden oder geplanten Entwicklungsprojekte rechtzeitig so anzupassen, dass sie die entsprechenden Kundenpräferenzen aufgreifen. Zur Identifizierung von Kundenpräferenzen nutzen wir unser Netzwerk mit verschiedenen Marktakteuren wie Makler und Forschungsinstitute und führen darüber hinaus bei unseren Kunden, nach Übergabe der Immobilie, eine Kundenbefragung durch. Des Weiteren nutzen wir die Vorvermarktungsquote als Instrument, um die Projekte im Markt anzubieten und die Kundenresonanz zu analysieren und so vor Baubeginn eventuelle Anpassungen im Konzept umsetzen zu können. Mit jahrelanger Erfahrung und mehreren involvierten Schlüsselpersonen in jedem Entscheidungsprozess versuchen wir dem Risiko entgegenzusteuern. Wir bewerten die Auswirkungen aus diesem Risiko trotz der etablierten Maßnahmen als relevant.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Reputation

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

Der Ruf von Instone Real Estate kann durch eine Reihe von Faktoren und Ereignissen geschädigt werden, auf die Instone Real Estate möglicherweise keinen Einfluss hat. Dazu zählen zum Beispiel unethische oder illegale Verhaltensweisen von Mitarbeitern 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, dem Mietendeckel und zu Nachhaltigkeitsthemen die Reputation von Instone Real Estate beeinflussen.

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

Instone Real Estate hat, unter Einbindung von externen Partnern, eine Kommunikationsstrategie und Umsetzungsmaßnahmen für verschiedene mögliche Ereignisse abgestimmt und weiterentwickelt. Die Berichterstattung in den (sozialen) Medien wird fortlaufend beobachtet, um kurzfristig auf entsprechende Berichte reagieren zu können.

Durch fehlerhafte beziehungsweise mangelhafte Kommunikation mit dem Kapitalmarkt (Analysten und Investoren) könnte Instone Real Estate riskieren, die Erwartungen des Kapitalmarkts zu verfehlen. Dadurch kann ein nachhaltiger Reputationsverlust entstehen, der sich auf die Bewertung des Unternehmens auswirken könnte.

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

Trotz der etablierten Risikokommunikation schätzt Instone Real Estate die Auswirkung aus dem Risiko bezüglich möglicher Reputationsschäden als relevant ein.

Wettbewerb

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist sehr wettbewerbsintensiv. Dieser Wettbewerb betrifft die gesamte Wertschöpfungskette der Entwicklungstätigkeiten von Instone Real Estate. Er geht insbesondere von lokalen Immobilienentwicklern aus, die über eine sehr gute Vernetzung und Spezialkenntnisse in diesen Märkten verfügen. Darüber hinaus gibt es weitere deutschlandweit agierende große Wettbewerber, die in den gleichen Regionen und Städten tätig sind, in denen auch Instone Real Estate vertreten ist. Instone Real Estate konkurriert mit diesen Wohnimmobilienentwicklern um den Erwerb attraktiver Entwicklungsgrundstücke, die üblicherweise nur begrenzt zur Verfügung stehen und stark nachgefragt sind.

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

Die Auswirkung aus dem Risiko des zunehmenden Wettbewerbsdrucks wird trotz der erfolgreich umgesetzten Strategie als relevant angesehen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Compliance-Aufgaben

Compliance und Datenschutz

Auf die Immobilien- und Baubranche wirken diverse Gesetze und Rechtsvorschriften, die sich unter anderem auf die Bekämpfung von Schwarzarbeit, Bestechung, Bestechlichkeit und Geldwäsche, auf die Einhaltung von kartell- und datenschutzrechtlichen Vorgaben sowie auf die Zahlung des Mindestlohns beziehen. Instone Real Estate ist davon abhängig, dass alle Mitarbeiter die einschlägigen Gesetze und die von Instone Real Estate verabschiedeten Compliance-Richtlinien befolgen. Die internen konzernweit geltenden Compliance-Richtlinien und Verfahren zum weiteren Ausbau der Compliance werden stetig aktuell gehalten und bei Bedarf überarbeitet. Alle Mitarbeiter und Geschäftspartner von Instone Real Estate sind dazu verpflichtet, den Code of Conduct (Verhaltenskodex) einzuhalten.

Mithilfe unserer im Compliance- beziehungsweise Risikomanagement eingesetzten Verfahren und Überwachungsmechanismen wollen wir Gesetzesverstöße oder unethisches Verhalten, einschließlich Korruption, aufdecken und verhindern. Instone Real Estate arbeitet stetig an der Verbesserung des

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Compliance-Management-Systems sowie daran, allen Mitarbeitern unterstützende Informationen zur Verfügung zu stellen. Ein anonymes Hinweisgebersystem steht den Mitarbeiter zur Verfügung, um Missstände zu berichten.

Im Geschäftsjahr 2020 bestanden keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- oder Monopolbildung. Des Weiteren gab es einzelne Hinweise auf mögliche Compliance-Fälle. Diesen Compliance-Verdachtsfällen wurde sorgfältig nachgegangen und hierauf reagiert. Instone Real Estate sind aktuell keine Korruptionsvorwürfe bekannt, sodass aus diesem Bereich keine Risiken hervorgingen. GRI 206-1; 205; 205-3

Auf Basis der am 24. Mai 2016 in Kraft getretenen und seit dem 25. Mai 2018 anzuwendenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind neue Regeln zum Thema Datenschutz zu beachten. Die Sanktionen bei Nichtbeachtung sind erheblich. Instone Real Estate hat einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt, der allen Mitarbeitern als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Instone Real Estate schult ihre Mitarbeiter jährlich und stellt Informationsmaterial des externen Datenschutzbeauftragten zur Verfügung. Die IT-Landschaft von Instone Real Estate ist der aktuellen Gesetzgebung angepasst. Die technisch-organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Daten werden regelmäßig auf Aktualität überprüft und bieten wenig Angriffsfläche. Eine mögliche Datenpanne oder die Nichteinhaltung hätten erhebliche Konsequenzen. GRI 418; 418-1; 417-2; 417-3; 419

Trotz der umgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Restrisiko. Die Auswirkungen aus diesen Risiken, die sich aus dem Bereich Compliance ergeben, sehen wir als relevant an.

Finanzrisiken

Bankpartner

Aufgrund der möglichen Illiquidität von einem unserer Bankpartner kann Guthaben außerhalb der Einlagensicherung gefährdet sein und bestehende Finanzierungen können möglicherweise nicht fortgeführt werden. Dies würde zu einem möglichen Liquiditätsengpass führen, Neuakquisitionen könnten nicht erfolgen oder sogar Verbindlichkeiten nicht bedient werden.

Instone Real Estate besitzt eine Finanzrisikorichtlinie, in der das Konzept und die Struktur der Bankenauswahl vorgegeben sind. Finanzgeschäfte dürfen nur mit vorheriger Genehmigung durch den Vorstand und nur mit zuvor festgelegten Bankpartnern abgeschlossen werden. Zur Bonitätsbeurteilung orientiert sich Instone Real Estate an den allgemeinen Marktbeobachtungen über die individuellen Kreditinstitute und überprüft in gegebenen Fällen potenzielle Ausfallrisiken. Wir sehen die möglichen Auswirkungen des Risikos als relevant an.

Finanzierungsstruktur

Grundsätzlich sind in den Unternehmensfinanzierungsverträgen Financial Covenants vereinbart. Eine Nichteinhaltung der Financial Covenants birgt gegebenenfalls die Risiken des Anstiegs der Finanzierungskonditionen sowie von außerordentlichen Kündigungen der Finanzierungen. Eine Kündigung der Finanzierung würde deren Rückführung auslösen. Kann die Finanzierung nicht aus vorhandener Liquidität oder anderen Finanzierungsquellen zurückgeführt werden, könnten die Kreditgeber auch die Verwertung von gestellten Sicherheiten verlangen. Im Falle von Kündigungen und der damit einhergehenden vorzeitigen Rückführungen der Finanzierungen wären Refinanzierungen gegebenenfalls nur zu schlechteren Konditionen umsetzbar. Die Covenants-Vorgaben werden von Instone Real Estate kontinuierlich überwacht und prognostiziert. Instone Real Estate ist der Ansicht, dass im Bereich der Covernants komfortable Spielräume vorhanden sind.

Aufgrund der kontinuierlichen Überwachung ist die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos der Verletzung eines Financial Covenants sehr gering. Auch für die Zukunft liegen aufgrund der Unternehmensplanung keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants nicht eingehalten werden können. Dennoch hätte die Nichteinhaltung der Financial Covenants gravierende Auswirkungen auf das Unternehmen, sodass wir dieses Risiko als relevant einstufen.

Rechnungswesen

Eine Nichtbeachtung gesetzlicher und interner Regelungen kann einen fehlerhaften Quartals-, Konzern- oder Jahresabschluss zur Folge haben. Weitere zu erfüllende Anforderungen können unter anderem aus dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) resultieren.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Instone Real Estate besitzt, bezogen auf den Rechnungslegungsprozess, ein Internes Kontrollsystem (IKS) Seite 126. Das IKS soll mögliche Risiken unbeabsichtigter Nichtbeachtung auf ein Minimum reduzieren.

Instone Real Estate sieht die möglichen Auswirkungen aus diesen Risiken im Bereich Rechnungswesen aufgrund des etablierten Systems als nicht relevant an.

Liquidität

Durch eine laufende Aktualisierung der Liquiditätsprognose wird die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens permanent überwacht. Die Liquiditätsprognose strukturiert erwartete Cashflows in monatlichen Zeitfenstern nach ihrer Herkunftsart, wodurch Risikohöhe und Wahrscheinlichkeit zielgerichtet identifiziert und quantifiziert werden können. Für übergeordnete Cashflows liefern die jeweiligen Fachabteilungen Planwerte. Mithilfe von Szenarioanalysen können die Belastbarkeit und Realisierbarkeit von Investitionsvorhaben oder von strategischen Managemententscheidungen im Gesamtkontext der unternehmensweiten Liquiditätsprognose analysiert werden.

Zur Gewährleistung einer stabilen Liquiditätsausstattung hat jede Gesellschaft eine Mindestliquidität vorzuhalten. Für Projekte werden, sofern wirtschaftlich sinnvoll, grundsätzlich Fremdfinanzierungen abgeschlossen.

Im gesamten Geschäftsjahr standen ausreichend flüssige Mittel zur Verfügung.

Es sind keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erkennen lassen. Instone Real Estate sieht die möglichen Auswirkungen der Liquiditätsrisiken trotz der eingeführten Prozesse aufgrund der gravierenden Auswirkung als relevant an.

Steuern

Aus den regelmäßig erfolgenden Betriebsprüfungen können sich steuerliche Risiken ergeben, die bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen könnten. Die Prüfungshandlungen für die Jahre 2011 bis 2013 von Instone Real Estate sind abgeschlossen.

Die derzeitige steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 2014 bis 2016 von Instone Real Estate wird voraussichtlich im September 2021 beendet. Die Basis für die konservativ vorgenommene Steuerdeklaration liefert das Rechnungswesen, das über das beschriebene IKS verfügt. Das IKS hat zum Ziel, die Richtigkeit der Angaben sicherzustellen.

Der Bundestag und der Bundesrat haben eine grundlegende Grundsteuerreform beschlossen. Diese hat ungewisse Auswirkungen auf die gesamte Immobilienbranche und könnte zu einer steuerlichen Mehrbelastung beziehungsweise zu einem Nachfragerückgang führen. Die Grundsteuerreform tritt zwar erst in mehreren Jahren in Kraft, dennoch ist ein Umdenken vorab nötig.

Die steuerlichen Regelungen zur sogenannten Zinsschranke finden auf Instone Real Estate Anwendung. Danach sind im Grundsatz Nettozinsaufwendungen (das heißt nach Abzug von Zinserträgen) bis zur Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDA steuerlich abzugsfähig.

Mögliche Auswirkungen aus den Steuerrisiken werden trotz der konservativen Steuerdeklaration als relevant bewertet.

Zinsen

Die Projekte werden zumeist über einen Mix aus Bankdarlehen und Eigenkapital finanziert. Das derzeit niedrige Zinsniveau ermöglicht Instone Real Estate eine effiziente Finanzierung der Projekte. Derzeit ist ein spürbarer Anstieg der Zinsen nicht absehbar. Bei Neuprojekten, die in der Regel über mehrere Jahre laufen, wird ein Zinspuffer für die Zukunft einkalkuliert. Um eine möglichst hohe Finanzierungssicherheit für die Projekte zu erreichen, werden von den Banken frühzeitig die Finanzierungsbedingungen in Form von Term Sheets abgefragt. Die sich daraus ergebenden Finanzierungsbedingungen, insbesondere das einzubringende Eigenkapital, die Höhe der bereitgestellten Fremdmittel, eine etwaige Bearbeitungsprovision – sofern diese nicht auf die Zinsmarge umgelegt ist – und auch die für die Laufzeit der Finanzierung fest zugesicherte Zinsmarge werden dann in die Wirtschaftlichkeitsanalysen der Projekte übernommen. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds und der Einbeziehung eines Zinspuffers schätzt Instone Real Estate die mögliche Auswirkung einer Zinserhöhung kurzfristig als nicht relevant ein.

Instone Real Estate geht davon aus, dass die EZB den Leitzins frühestens ab Ende 2021 langsam erhöhen wird, und hat dies in der Planung berücksichtigt.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

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.

Geschäftspartnerauswahl, Auftragnehmerbindung und Vergabe

Zur Realisierung ihrer Entwicklungsprojekte ist Instone Real Estate auf die Bereitstellung von Bau- und anderen Dienstleistungen durch externe Lieferanten und Vertragspartner angewiesen. Zu solchen ausgelagerten Dienstleistungen gehören insbesondere Architekten- und Ingenieurleistungen sowie alle Leistungen im Rahmen der Bauausführung. Aufgrund des bundesweit gestiegenen Bauvolumens kommt es zu einer starken Nachfrage und zu einer Verknappung der freien Kapazitäten in allen Bereichen unserer Wertschöpfungskette.

Sollte Instone Real Estate nicht in der Lage sein, qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner für ihre Entwicklungsprojekte zu finden, könnte dies ihre Fähigkeit beeinträchtigen, Projekte rechtzeitig im festgelegten Zeitrahmen und in der geschuldeten Qualität fertigzustellen.

Im Rahmen der Unternehmensstrategie bedient sich Instone Real Estate regionaler und teilweise überregionaler Netzwerke, um qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner, zu denen Instone Real Estate überwiegend langjährige Geschäftsbeziehungen unterhält, mit entsprechend langfristigem Vorlauf zu beauftragen. Neben der Einhaltung einer gleichbleibend hohen Qualität dienen diese Maßnahmen auch der dauerhaften Ressourcensicherung am Markt.

Instone Real Estate hat darüber hinaus in einer Richtlinie definiert, welche Nachweise durch Vertragspartner zu erbringen sind, um deren Qualifizierung und Zuverlässigkeit zu belegen.

Des Weiteren kann fehlende Kostensicherheit bei Projekten aufgrund von verspäteter Auftragsvergabe an Nachunternehmer dazu führen, dass Projekte oder einzelne Gewerke unwirtschaftlich realisiert werden. Kostensteigerungen aufgrund kurzfristiger Vergaben und damit verbundener unzureichender Marktdurchdringung können sich negativ auf das Projektergebnis auswirken.

Die Ausführungsstandards unserer Projekte unterliegen einer fortlaufenden Weiterentwicklung, um diese dem aktuellen Stand der Technik und den Anforderungen unserer Kunden anzupassen. Damit für die einzelnen Projekte eine hohe Kostensicherheit erreicht wird, führt die Abteilung Projektservice spätestens zum Vertriebsstart unserer Projekte Kostenkalkulationen auf Basis der Einzelkosten auf Teilleistungen für alle Niederlassungen durch und kann dabei auf die Kostenkennwerte und Erfahrungen aus den gesamten Projekten von Instone Real Estate zurückgreifen. Zur fortlaufenden Verifizierung unseres Kostenansatzes erstellen wir regelmäßig Nachkalkulationen auf der Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten pro Projekt und überführen die daraus gewonnenen Erkenntnisse in den laufenden Kalkulationsprozess.

Kostenrisiken reduzieren wir des Weiteren auch durch Vereinbarung langfristiger Partnerschaften mit unseren Auftragnehmern und eine möglichst frühe Auftragsvergabe an Unternehmer für die wichtigsten Schlüsselgewerke: Rohbau, Gebäudehülle und technische Gebäudeausstattung.

Instone Real Estate schätzt die mögliche Auswirkung der Risiken als relevant ein und sichert diese individuell zum frühestmöglichen Zeitpunkt ab.

Genehmigungsverfahren

Aufgrund der pandemiebedingt reduzierten Kapazität in den Behörden sowie der Veränderungen in den Gremiensitzungen der Gemeinden besteht das Risiko, dass Prozesse wie unter anderem das Erlangen von Baurecht und die Erteilung von Baugenehmigungen nicht in der geplanten Zeit durchgeführt werden können. Dadurch kann es zu Verschiebungen bei den Baustarts unserer Projekte kommen. Wir stehen bei wesentlichen Projekten in engem Austausch mit den Behörden. Bisher konnten wir die Erfahrung machen, dass die Behörden

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

bemüht sind, zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. Instone Real Estate hat bis dato aus der pandemiebedingten Verzögerung von Genehmigungsverfahren keine wesentlichen negativen Folgen zu verzeichnen. Je nach Entwicklung der Pandemie kann dies jedoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Um das Risiko einer verspäteten Projektumsetzung aufgrund von Verzögerungen bei der Erlangung von Baurechten zu verringern, greift Instone Real Estate auf ein starkes regionales Netzwerk und Know-how zurück. Etwaige Herausforderungen im Baurechtschaffungsprozess werden eingehend analysiert. Im Dialog mit den Behörden und Gemeindevertretern werden offene Fragen geklärt. Aufgrund der gestiegenen Anzahl an Bauanträgen kann es jedoch zu Verzögerungen im Prozess kommen, die die geplante zeitliche Umsetzung negativ beeinflussen können. In Ausnahmefällen müssen die erworbenen Grundstücke bei nicht geschaffenem Baurecht wieder veräußert werden. Aufgrund des großen Projektportfolios kann auf solche Verzögerungen oftmals durch eine neue Priorisierung der Projektumsetzung reagiert werden, sodass die Auswirkungen auf Konzernebene aufgefangen werden. Die mögliche Auswirkung aus diesem Risiko wird von Instone Real Estate als relevant bewertet.

Projektdurchführung/Bau

Während der Projektdurchführung können eine Vielzahl von Risiken auftreten, die eine Verzögerung des Baubeginns oder eine verspätete Fertigstellung des Entwicklungsprojekts nach sich ziehen. Solche Verzögerungen können zudem zu Baukostensteigerungen führen, die von Instone Real Estate möglicherweise nicht kompensiert werden können. In der Folge ist Instone Real Estate unter Umständen nicht in der Lage, ihre Entwicklungsimmobilien insgesamt oder teilweise zu profitablen Bedingungen zu verkaufen.

Die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden beinhaltet spezielle Risiken aus der Substanz des Gebäudes. Hierdurch 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. Zum 31. Dezember 2020 gab es auf unseren Baustellen keine wesentlichen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie im Bauablauf. Jedoch besteht das Risiko, dass sich die Beschränkungen aufgrund neuer Erlasse der Bundesregierung oder der einzelnen Landesregierungen verschärfen könnten. Dadurch wäre Instone Real Estate bei der Baufertigstellung eingeschränkt und erhielte keine Zahlungen, die an die Bautätigkeit gekoppelt sind. Zum Schutz der Mitarbeiter und Auftragnehmer haben wir entsprechende Hygiene- und Schutzmaßnahmen auf unseren Baustellen eingeführt. Gleichzeitig erlauben uns diese Maßnahmen, auf mögliche Infektionen auf unseren Baustellen kurzfristig zu reagieren. Des Weiteren können unsere Auftragnehmer in Schieflage geraten. Dies birgt für Instone Real Estate das Risiko von Verzögerungen auf unseren Baustellen. Bisher ist dies nicht absehbar. Wir stehen dazu in engem Austausch mit unseren Auftragnehmern, die wir grundsätzlich vor Beauftragung einer Bonitätsprüfung unterziehen.

Instone Real Estate ist bemüht, alle potenziellen Projektrisiken bereits frühzeitig zu identifizieren und zu bewerten. Die regelmäßig stattfindenden Besprechungen auf Projekt-, Niederlassungs- und Konzernebene dienen unter anderem dazu, den Projektverlauf eng zu begleiten und sich frühzeitig über mögliche Risiken auszutauschen, um dann gemeinsam das weitere Vorgehen zu besprechen. Instone Real Estate fördert den Austausch zwischen den Mitarbeitern, um einen Wissenstransfer zu unterstützen. So kann spezielles Fachwissen von wenigen an andere Kollegen weitergegeben werden. Alle Projekte werden im Controlling-System prognostiziert und jeweils auf den aktuellen Kenntnisstand gebracht.

Instone Real Estate schätzt die möglichen Auswirkungen aus diesen Risiken als relevant ein.

Marketing/Vertrieb

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

Unser Risikomanagement stellt sicher, dass die geplanten Umsatzerlöse und der Terminplan jedes Projekts während des Genehmigungsprozesses und des Vertriebsfreigabeverfahrens vom Vorstand kritisch analysiert und hinterfragt werden. Mithilfe unserer Vorverkaufsquote können wir das Projektentwicklungskonzept und die geplanten Verkaufspreise auf die Akzeptanz im Markt testen. Sollte das Konzept nicht akzeptiert werden beziehungsweise sollten die Umsatzerwartungen nicht erreichbar sein, wird das Projekt einer Nachjustierung und

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

erneuten Überprüfung unterzogen. Gleichzeitig ermöglicht uns diese Vorgehensweise, Chancen im Vertrieb zu identifizieren und umzusetzen.

Aufgrund der Corona-Pandemie war seit Ende März 2020 ein Rückgang der Zahl der Interessenten und Verkäufe spürbar. Nach den politischen Entscheidungen hinsichtlich einer Lockerung der pandemiebedingten Restriktionen hat sich die Nachfragesituation seit dem Ende des zweiten Quartals deutlich verbessert und bewegt sich zwischenzeitlich wieder auf dem Vor-Corona-Niveau. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Trend der Kaufzurückhaltung vonseiten privater und institutioneller Investoren bei einem Anhalten der Pandemie wieder verschärft. So könnte ein Teil unserer möglichen Interessenten aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen Lage, unter anderem auf dem Arbeitsmarkt – bedingt durch fehlende Einnahmen bei Selbstständigen, Kurzarbeit und Kündigungen –, auf größere Investitionen in Immobilien verzichten. Auf den Rückgang der Interessentenzahlen und die Kontaktbeschränkungen haben wir auf Vertriebsseite mit der Intensivierung der digitalen Kommunikation mit den Interessenten reagiert.

Instone Real Estate schätzt die möglichen Auswirkungen des Risikos als relevant ein.

Sonstige Projektrisiken

Sonstige unsere Projekte betreffende Risiken, zum Beispiel durch Vandalismus oder Brand, sind entsprechend versichert, insbesondere durch Haftpflichtversicherung, Bauleistungsversicherung und Feuerrohbauversicherung während der Bauphase. Darüber hinaus haben wir zusätzliche konzernweite Versicherungen abgeschlossen, um mögliche Verluste für Instone Real Estate zu vermindern.

Instone Real Estate schätzt die möglichen Auswirkungen dieses Risikos als nicht relevant ein.

IT- und Kommunikationsrisiken

Instone Real Estate ist bei ihrer Geschäftstätigkeit auf zuverlässige, effiziente IT-Systeme angewiesen und nutzt komplexe, auf ihre Anforderungen zugeschnittene IT-Systeme, um alle Phasen ihrer Entwicklungsaktivitäten entlang der Wertschöpfungskette zu steuern. Die IT-Systeme von Instone Real Estate könnten ausfallen oder aufgrund von Ereignissen gestört werden, die sich insgesamt oder teilweise dem Einfluss von Instone Real Estate entziehen. Sie sind möglicherweise anfällig für unbefugte Zugriffe und Datenverluste (innerhalb oder außerhalb der Unternehmensgruppe), Computerviren, Schadcodes, sicherheitsrelevante Cyberangriffe sowie das Abfangen oder den Missbrauch von Informationen, die von Instone Real Estate übertragen oder empfangen werden.

Instone Real Estate hat umfangreiche Datensicherheitsmaßnahmen umgesetzt und arbeitet stetig daran, mit den Entwicklungen Schritt zu halten und den Anforderungen aus der IT-Branche gerecht zu werden. Um dies sicherzustellen, greift Instone Real Estate auf spezialisierte Dienstleister und namhafte Hersteller zurück. Zudem werden die gesetzlichen Anforderungen zum Beispiel aus der europäischen Datenschutz-Grundverordnung in die Ausgestaltung der IT-Systeme einbezogen.

Die Serverinfrastruktur von Instone Real Estate ist vollständig redundant ausgelegt und durch mehrstufige und kontinuierlich aktualisierte Abwehrsysteme gegen Viren und Schadsoftware geschützt. Mehrstufige Datensicherungssysteme erlauben die vollständige Wiederherstellbarkeit aller Datenbestände. Darüber hinaus spiegelt beziehungsweise verlagert Instone Real Estate im Rahmen ihrer Digitalisierungsstrategie zunehmend Anwendungen und Daten in Microsoft-Cloud-Rechenzentren in der EU, um die Datensicherheit/-redundanz und Funktionalität ihrer IT-Systeme weiter zu optimieren. Durch die getroffenen Maßnahmen werden ein minimales Ausfallrisiko und eine hohe Datensicherheit erzielt. Die mögliche Auswirkung aus IT- und Kommunikationsrisiken bewertet Instone Real Estate aufgrund der umgesetzten IT-Konzepte als nicht relevant.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Rechtliche Risiken

Rechtsstreitigkeiten

Instone Real Estate war im Geschäftsjahr 2020 mehreren Rechtsstreitigkeiten ausgesetzt. Die Verantwortlichkeit der Rechtsstreitigkeiten liegt bei den einzelnen Niederlassungen, die vorab ortsansässige Rechtsanwaltskanzleien zur Abwehr möglicher Forderungen Dritter oder zur Durchsetzung von Forderungen beauftragen. Der größte Teil dieser Forderungen betrifft Mängel und das Gewährleistungsrecht der Kunden von Instone Real Estate. Instone Real Estate hat für Rechtstreitigkeiten größtenteils Rückstellungen gebildet. Die verbleibende mögliche Auswirkung aus dem Risiko wird als nicht relevant eingeschätzt.

Haftung und Versicherungen

Durch den sich über mehrere Jahre erstreckenden Gewährleistungszeitraum besteht das Risiko von entstehenden Gewährleistungsansprüchen noch lange nach Fertigstellung der Projekte. Dies könnte zu nicht kalkulierten Kosten führen. Der Anspruch von Instone Real Estate ist es, mit ihren Auftragnehmern eine sehr hohe mangelfreie Qualität an Immobilien zu übergeben und bereits so möglichen Ansprüchen vorzubeugen. Instone Real Estate hat die Möglichkeit, die Forderungen der Erwerber bei dem ausführenden Auftragnehmer geltend zu machen.

Instone Real Estate ist zwar gegen Feuer, Naturkatastrophen, Betriebsunterbrechungen und Haftpflichtverhältnisse versichert, aber die Versicherungsverträge von Instone Real Estate unterliegen Ausschlüssen (zum Beispiel Terroranschläge) und Haftungsgrenzen im Hinblick auf Schadenshöhen und versicherte Ereignisse. Mithilfe eines Versicherungskonzepts gehen wir davon aus, ausreichend gegen die gängigsten Schäden versichert zu sein.

Aus diesen Gründen sehen wir die möglichen Auswirkungen dieses Risikos als nicht relevant an.

Chancenbericht

Neben den genannten Risiken ergeben sich aus den derzeit vorherrschenden Marktbedingungen und Prognosen für die Marktentwicklung auch große Chancen für Instone Real Estate. Dazu zählen unter anderem:

- Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Steigende Einwohnerzahlen in den Ballungszentren
- Ausweitung der Nachfrage auf das Umland der Ballungszentren
- Niedrige Finanzierungskosten für Instone Real Estate und für die Erwerber der Immobilien
- Positive Baukostenentwicklung. Ein rezessionsbedingter Rückgang der Baunachfrage und eine Verminderung der Kapazitätsauslastung bei unseren Auftragnehmern könnten bei einzelnen Projekten zu einer Entlastung bei den Projektkosten führen.
- Nur wenige Anlagealternativen im Niedrigzinsumfeld

Des Weiteren sehen wir eine Chance im Bereich der Grundstücksakquisitionen aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie. Es besteht die Chance, dass neue Grundstücke zu attraktiven Preisen auf den Markt kommen. Dies kann unter anderem der Fall sein, wenn die bisherige geplante Nutzungsform des Grundstücks (zum Beispiel Gewerbe) derzeit nicht mehr attraktiv ist und es nun als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau zur Verfügung steht. Aus dieser Situation heraus kann sich auch ein geringerer Wettbewerb um die Grundstücke ergeben.

Durch die im dritten Quartal 2020 erfolgreich umgesetzte Kapitalerhöhung stehen Instone Real Estate weitere finanzielle Mittel zur Verfügung, um diese Chancen in noch größerem Umfang nutzen zu können. Instone Real Estate zählt zu den größten deutschen Projektentwicklern im Bereich der Wohnimmobilien und ist bundesweit in den nachfragestärksten Ballungsräumen vertreten. Die meisten anderen deutschen Wohnentwickler sind nur lokal aufgestellt. Sie sind im Marktumfeld sehr gut vernetzt, aber ihr potenzielles Projektvolumen liegt meist unter den von uns bearbeiteten Projektgrößen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Die lokal agierenden Wohnprojektentwickler sind aufgrund der lokalen Vernetzung direkte Wettbewerber für Instone Real Estate. Als weitere Wettbewerber treten die überregional vertretenen Projektentwickler auf. Hier ist eine deutliche Verschärfung des Wettbewerbs zu spüren, da immer mehr Akteure auf den renditestarken Markt der Wohnbauentwicklung drängen, vor allem in den Ballungsräumen. Dennoch sehen wir für Instone Real Estate Vorteile aufgrund ihrer überregionalen Präsenz mit Kompetenz in Stadtquartiersentwicklung und komplexer Baurechtschaffung sowie der guten Vernetzung in den Zielregionen.

Durch die etablierte Niederlassungsstruktur, die sich auf die Core-Städte konzentriert, hat Instone Real Estate die Strategie der intensiven und regional angepassten Marktbearbeitung weiter fortgeführt. Eine sehr gute Vernetzung in den Märkten erreicht Instone Real Estate durch die regional ausgerichtete Struktur. Diese ermöglicht es, das angestrebte Akquisitionsvolumen zu realisieren, und verschafft Instone Real Estate Zugang zu interessanten Projekten.

Bei akquirierten und neu akquirierten Grundstücken sehen wir für Instone Real Estate aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung Chancen in der erweiterten Ausnutzung von Grundstücken bezüglich der Brutto-Grundfläche (BGF), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ).

Instone Real Estate verfolgt ein nachhaltig werteorientiertes Geschäftsmodell, das auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet ist und Interessen von Aktionären und Käufern verbindet. Die Wachstumsstrategie von Instone Real Estate verfolgt das Ziel des nachhaltigen Wachstums des bestehenden Projektportfolios sowie der wertsteigernden und attraktiven Akquisitionen. Durch einen aktiven Dialog mit dem Kapitalmarkt und eine hohe Transparenz gegenüber Investoren und Analysten bieten sich weitere Chancen, um im Sinne unserer Wachstumsstrategie agieren zu können.

Instone Real Estate sieht sich sehr gut positioniert und weist ein kontinuierliches Wachstum oberhalb des Marktdurchschnitts auf. Die Niederlassungen haben sich an den jeweiligen Standorten am Markt etabliert und werden als kompetente Partner wahrgenommen. Diese Entwicklung spiegelt die Qualität des Immobilienstandards, die Vertriebskompetenz sowie die Resistenz gegenüber Konjunkturschwankungen wider.

Gesamtbeurteilung der Risiko- und Chancensituation durch den Vorstand

Insgesamt ergaben sich in der Gesamtbeurteilung der Risikosituation für Instone Real Estate im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr mehrere Änderungen aufgrund der Corona-Pandemie. Der Vorstand von Instone Real Estate sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Konzerns auswirken könnten. Unserer Meinung nach sichern unser Geschäftsmodell als auch unsere diversifizierten Finanzierungsinstrumente eine bestmögliche Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

Insgesamt ergibt sich ein Risikoprofil, das für das Geschäftsfeld und angesichts der gegenwärtigen Corona-Pandemie üblich ist. Durch eine frühzeitige Analyse der Risiken und einen offensiven Umgang damit können wir rechtzeitig reagieren und entsprechende mögliche Auswirkungen abschwächen. Unserer Auffassung nach haben die verbleibenden Risiken keinen wesentlichen Einfluss auf das Fortbestehen von Instone Real Estate. Die Risikolage wurde im Rahmen der Prognose berücksichtigt.

Neben den Auswirkungen aus der Corona-Pandemie hatte keines der genannten Risiken im Geschäftsjahr 2020 einen wesentlichen Einfluss auf Instone Real Estate. Wir werden weiterhin die Chancen, die sich uns bieten, umfassend identifizieren und nutzen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Bundesbank geht in ihrer Prognose vom Dezember 2020 für das Jahr 2021 von einer kräftigen Erholung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nach dem Einbruch im abgelaufenen Geschäftsjahr aus (2020: – 5,0 %). So erwartet das Institut insgesamt einen realen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3,0 % im kommenden Jahr. Eine wesentliche Triebfeder für den Anstieg soll dabei nach Einschätzung der Bundesbank der private Konsum darstellen, wenn sich nach einer erwarteten Eindämmung der Pandemie durch den Einsatz der neuen Impfstoffe ab dem Frühjahr wieder die erwarteten Lockerungsmaßnahmen einstellen und so Konsummöglichkeiten wieder stärker genutzt werden können. Angesichts insgesamt weiterhin hoher bestehender Unsicherheiten aufgrund der Corona-Pandemie geht die Prognose entsprechend davon aus, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland erst im Jahreslauf 2022 wieder das Vorkrisenniveau erreichen wird.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2020 trotz des Einbruchs der Wirtschaftsleistung vergleichsweise robust gezeigt. Die Bundesagentur für Arbeit meldet einen Anstieg der durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 5,0 % auf 5,9 % im Jahresvergleich. Wesentliche Gründe für den relativ moderaten Anstieg waren ein umfangreicher Einsatz von Kurzarbeit als Arbeitsmarktinstrument zur Überbrückung des Arbeitsausfalls sowie eine im Jahresverlauf einsetzende konjunkturelle Erholung. Die in den Wintermonaten wieder verschärften pandemiebedingten Einschränkungen wirken sich dabei nachteilig auf die Erholung des Arbeitsmarktes aus.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich auch in einem rezessiven gesamtwirtschaftlichen Umfeld als sehr krisenresistent erwiesen. Die Entwicklung der Mieten und der Preise für Wohnimmobilien konnten in Deutschland insgesamt weiter zulegen. Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum, die auf ein vergleichsweise geringes Angebot trifft, die stabilisierenden Effekte der staatlichen Unterstützungsmaßnahmen unter anderem für den Arbeitsmarkt sowie die extrem niedrigen Zinsen untermauerten die Entwicklung der Immobilienpreise.

Auf Basis der aktuell zu erwartenden gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die pandemiebedingt einer überdurchschnittlichen Unsicherheit unterliegt, gehen wir für den Prognosezeitraum bis Ende 2021 von einer weiterhin positiven Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes aus.

Der strukturelle Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte, inländische Wanderungsbewegungen von den ländlichen in die Metropolregionen sowie Zuwanderung aus dem Ausland, auch wenn diese 2020 coronabedingt etwas schwächer ausfiel und die Bevölkerungszahlen damit zum ersten Mal seit 2011 stagnierten, sind die Wachstumstreiber für eine stabile wachsende Nachfrage nach Wohnraum in den Metropoloregionen und damit den Kernregionen von Instone Real Estate.

In den letzten Jahren ist das jährlich fertigstellte Neubauvolumen zwar gestiegen (2019: 293.000 Wohneinheiten), aber es lag weiterhin kontinuierlich deutlich unter dem beispielsweise vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) veranschlagten jährlichen Bedarf von rund 340.000 Wohneinheiten. Der Nachfrageüberhang hat sich damit kontinuierlich ausgeweitet und die bestehende Knappheit in den Kernmärkten entsprechend insgesamt weiter verstärkt.

Ausblick für den Instone-Konzern

Die Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen und des branchenbezogenen Umfelds hat einen wesentlichen Einfluss auf die nachstehend dargestellten Prognosen. Zudem ist auch die Erreichung wesentlicher Meilensteine bei unseren Projekten eine wichtige Voraussetzung. Hierbei stehen insbesondere die avisierten Vertriebsstarts und die Einhaltung der geplanten Vertriebsgeschwindigkeiten sowie die erwarteten Baustarts und der planmäßige Baufortschritt der Projekte im Fokus.

Eine Abweichung zu den unterstellten Annahmen zur Entwicklung des makroökonomischen, branchenspezifischen Umfelds, eine Veränderung von politischen Faktoren sowie aufgrund der bereits im Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ Seite 123 dieses zusammengefassten Lageberichts

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

beschriebenen Chancen und Risiken sowie Änderungen im Projektablauf können dazu führen, dass die tatsächliche Geschäftsentwicklung von den Prognosen abweicht.

Die Auswirkungen des aktuell andauernden zweiten „Corona-Lockdowns“ werden sich bei unseren Projekten voraussichtlich insgesamt in einer kurzfristigen Verzögerung der Genehmigungsprozesse niederschlagen. Eine längere Fortsetzung der pandemiebedingten Einschränkungen oder gar eine Verschärfung dieser Einschränkungen kann sich, bei bestehenden hohen Unsicherheiten, darüber hinaus temporär negativ auf die Baurechtschaffung, die Bauaktivitäten oder den Vertrieb und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Auf Basis der unterstellten Annahmen und unter angemessener Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten erwarten wir im Jahr 2021 einen deutlichen Anstieg des Vermarktungsvolumens auf 900 Mio. Euro.

Wir erwarten darüber hinaus für 2021 einen deutlichen Anstieg beim bereinigten Umsatz auf 820 Mio. Euro bis 900 Mio. Euro.

Bei der Rohergebnismarge gehen wir von 26 – 27 % aus.

Die Prognose für das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern beinhaltet einen Anstieg auf 90 Mio. Euro bis 95 Mio. Euro.

Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern stellt gleichzeitig die Basis für die Ermittlung der Ausschüttungsquote dar. Die Zielgröße für die erwartete Ausschüttungsquote liegt bei 30 % des bereinigten Konzernergebnisses.

Prognose der Steuerungskennzahlen für 2021 TABELLE 042

In Mio. Euro

		2021 Ausblick
Umsatzerlöse (bereinigt)		820 bis 900
Rohergebnismarge (bereinigt)	In %	rund 26 – 27
Konzernergebnis nach Steuern (bereinigt)		90 bis 95
Vermarktungsvolumen		größer 900

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Vergütungsbericht

Dieser Vergütungsbericht ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts der Instone Real Estate Group AG. Er erläutert entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der am 16. Dezember 2019 beschlossenen Fassung die Grundzüge und die Struktur des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG und legt außerdem die Vergütung der einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben in der Gesellschaft und ihren Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2020 offen. Darüber hinaus berücksichtigt er die Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nummer 17 (DRS) und des HGB.

Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Vergütungssystems wie auch der individuellen Vergütung des Vorstands und der Aufsichtsratsmitglieder sind für die Instone Real Estate Group AG maßgeblicher Bestandteil einer guten Corporate Governance.

Vergütung des Vorstands

Vergütungssystem

Die Zuständigkeit für die Festsetzung der Gesamtbezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder und der regelmäßigen Überprüfung des Vergütungssystems liegt beim Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG. Der Aufsichtsrat hat zudem einen Vergütungsausschuss eingerichtet, dem gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats die Beratung der Dienstverträge der Vorstandmitglieder und die Vorbereitung diesbezüglicher Beschlüsse des Aufsichtsrats obliegen.

Das im Folgenden beschriebene Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der Instone Real Estate Group AG war bereits zum Zeitpunkt des Formwechsels der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht in Kraft. In dieser Form bestand es bereits seit dem 13. Februar 2018, dem Tag des Formwechsels der Gesellschaft von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach niederländischem Recht in eine niederländische Aktiengesellschaft, der unmittelbar vor dem erfolgreichen Börsengang und der Erstnotiz an der Frankfurter Wertpapierbörse am 15. Februar 2018 stattgefunden hat.

Dieses Vergütungssystem wurde bereits vor dem Formwechsel in eine deutsche Aktiengesellschaft durch die Hauptversammlung der seinerzeitigen Instone Real Estate Group N.V. am 29. Juni 2018 erörtert. Entsprechend seiner Verantwortung für eine angemessene Vorstandsvergütung hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 mit dem Thema auseinandergesetzt und wird dies auch zukünftig weiterhin tun.

Aktualisierung des Vergütungssystems

Der Aufsichtsrat entwickelt derzeit ein aktualisiertes Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands, das den Vorgaben des Aktiengesetzes in der Fassung zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie vom 12. Dezember 2019 (BGBl. Teil I 2019, Nummer 50 vom 19. Dezember 2019) (ARUG II) entspricht und die Empfehlungen des DCGK in der am 16. Dezember 2019 beschlossenen und am 20. März 2020 in Kraft getretenen Fassung berücksichtigt. In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben soll dieses aktualisierte Vergütungssystem der ordentlichen Hauptversammlung 2021 zur Billigung vorgelegt werden.

Da das aktualisierte Vergütungssystem noch nicht in Kraft getreten ist, berücksichtigt die nachfolgende Darstellung allein den Status des Vergütungssystems bis einschließlich des Abschlussstichtags 31. Dezember 2020. Eine ausführliche Darstellung der Grundzüge des aktualisierten Vergütungssystems wird im Zusammenhang mit der ordentlichen Hauptversammlung 2021 veröffentlicht werden. GRI 102-35; 102-36

Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand

Die Vergütung des Vorstands der Instone Real Estate Group AG wird nach den Vorgaben des Aktiengesetzes und unter Berücksichtigung des DCGK festgesetzt und ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Maßgeblich für die Festlegung sind Größe und Komplexität des Instone-Konzerns, seine wirtschaftliche und finanzielle Lage, sein Erfolg und seine Zukunftsaussichten. Weitere Kriterien für die Festsetzung der Vergütung sind die jeweiligen Aufgaben und die persönliche Leistung der einzelnen Vorstandsmitglieder. Die Struktur

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

und Angemessenheit der Vorstandsvergütung wird entsprechend seiner Überwachungsaufgabe und nach Verabschiedung des beschriebenen aktualisierten Vergütungssystems weiterhin regelmäßig vom Aufsichtsrat überprüft.

Die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder besteht aus verschiedenen Bestandteilen. Der Struktur nach werden die Vergütungsbestandteile für alle Mitglieder des Vorstands in gleicher Weise geregelt und haben folgenden wesentlichen Inhalt. Zwei Vorstandsmitglieder haben hiervon abweichend eine Versorgungszusage.

Die Vorstandsvergütung setzt sich zusammen aus erfolgsunabhängigen Gehalts- und Sachleistungen, erfolgsabhängigen (variablen) Bezügen sowie Versorgungszusagen. Bei der variablen Vergütung überwiegt eine mehrjährige Bemessungsgrundlage, um Anreize für eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung zu schaffen. Dabei sieht das System ausdrücklich vor, dass sowohl mögliche positive als auch negative Entwicklungen berücksichtigt werden.

Die regelmäßige Barvergütung eines Jahres, bestehend aus erfolgsunabhängigem festem Jahresgehalt und erfolgsabhängigen (variablen) Bezügen, ist aufgrund des hohen Anteils an variabler Vergütung stark leistungsorientiert.

Erfolgsunabhängige Bezüge

Die Vorstandsmitglieder der Instone Real Estate Group AG 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 im Wesentlichen die Nutzung eines Dienstwagens und die Zahlung von Prämien für eine Unfallversicherung mit Leistungen auf marktüblichem Niveau sowie die Erstattung von Bewirtungsaufwendungen und Reisekosten.

Erfolgsabhängige Bezüge

Die erfolgsabhängigen Vergütungskomponenten bestehen aus einem variablen Vergütungselement mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage (**Short Term Incentive – STI**) und einem variablen Vergütungselement mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage (**Long Term Incentive – LTI**).

Einjährige variable Vergütung (STI)

Die einjährige variable Vergütung in Form von STI knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Produktivität des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an. Die Gesamthöhe dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele für die nachfolgend beschriebenen Einzelbestandteile und nach Maßgabe folgender Gewichtung:

Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT) mit einer Gewichtung von	52,8 %
Bereinigter ROCE[1] mit einer Gewichtung von	27,2 %
Persönliche Ziele mit einer Gewichtung von	20,0 %

[1] Bereinigter ROCE (Return on Capital Employed) = bereinigtes EBIT im Verhältnis zu einem Zwei-Jahresdurchschnitt des Eigenkapitals plus Nettoschulden.

Werden die aus dem vom Vorstand für das Geschäftsjahr aufgestellten und vom Aufsichtsrat genehmigten Businessplan abgeleiteten Ziele voll erreicht, beträgt die Zielerreichung 100 %. Die Erreichungswerte der gewichteten Ziele (bereinigtes EBT, bereinigter ROCE und die persönlichen Ziele) werden addiert und ergeben die Gesamtzielerreichung.

Die Zielwerte werden aus dem jährlichen Budget abgeleitet und vom Aufsichtsrat festgelegt. Nach Ablauf des jeweiligen Bonusjahres stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung in Bezug auf die persönlichen und die unternehmensbezogenen Ziele fest. Die Auszahlung des Betrags erfolgt im Folgemonat des testierten Jahresabschlusses. Soweit die Zielerreichung weniger als 80 % beträgt, gelten die Ziele als verfehlt, und es entsteht kein Anspruch auf diesen Bestandteil der variablen Vergütung (Zieluntergrenze). Die einjährige variable Vergütung ist in der Höhe insgesamt auf den Betrag beschränkt, der einer Zielerreichung von 150 % entspricht (Zielobergrenze).

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Für den Fall, dass das Vorstandsmitglied nicht für das gesamte der Berechnung zugrunde liegende Geschäftsjahr vergütungsberechtigt ist, erfolgt eine entsprechende zeitanteilige Kürzung dieses variablen Vergütungsbestandteils.

Mehrjährige variable Vergütung

Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus zugesagt.

Ein etwaiger LTI-Bonus hängt vom Erreichen unternehmensbezogener Ziele im Bonusjahr ab. Als Bemessungsgrundlagen dienen die Plan- und Ist-Werte für das definierte bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT). Zur Ermittlung der erreichten Ziele wird der Plan-EBT-Wert mit dem Ist-EBT-Wert ins Verhältnis gesetzt. Der Plan-Wert ergibt sich aus dem Businessplan für das Geschäftsjahr.

Der vertraglich vereinbarte Basisbetrag – ein für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegter Ausgangsbetrag, auf dem die Berechnung aufsetzt – wird mit der errechneten Zielerreichung multipliziert. Soweit die Zielerreichung im Bonusjahr weniger als 80 % beträgt, gelten die Ziele als verfehlt, und es entsteht im Bonusjahr kein Anspruch auf einen LTI-Bonus.

Ein etwaiger LTI-Bonus ist in der Höhe auf den Betrag beschränkt, der einer Zielerreichung von 150 % im Bonusjahr entspricht (Kappungsgrenze 1).

Der multiplizierte Basisbetrag ergibt den Wert, der sodann dividiert wird durch die durchschnittlichen Schlusskurse der Instone-Aktie der vorhergehenden letzten 20 Börsentage vor Ablauf des jeweiligen Bonusjahres. Daraus wird sodann die Anzahl virtueller Anteile berechnet, die für das Bonusjahr relevant sind.

Die für das Bonusjahr jährlich errechneten virtuellen Anteile haben eine Laufzeit von drei Jahren und werden erst am Ende der jeweiligen Laufzeit mit den zu diesem Zeitpunkt ermittelten durchschnittlichen Schlusskursen der Instone-Aktie während der letzten 20 Börsentage der jeweiligen Laufzeit zuzüglich einer gegebenenfalls ausgeschütteten Dividende ausgezahlt.

Der Auszahlungsbetrag nach Ablauf der dreijährigen Laufzeit ist pro virtuellem Anteil auf den Betrag gedeckelt, der 200 % des für das jeweilige Bonusjahr ermittelten Werts entspricht (Kappungsgrenze 2).

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, besteht der Anspruch auf den LTI-Bonus anteilig (sogenannter „Good-Leaver-Fall“).

Der Plan ist ein rein auf Barausgleich ausgerichteter Long-Term-Incentive-Plan, der kein Recht auf den Bezug tatsächlicher Aktien beinhaltet. In Anwendung der Vorschriften des DRS 17, des IFRS 2 und des HGB sind der Gesamtaufwand aus aktienbasierter Vergütung und der beizulegende Zeitwert des Performance-Share-Plans zum Zeitpunkt der Gewährung anzugeben.

Versorgungszusagen

Zwei Mitglieder des Vorstands verfügen über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen. Den beiden versorgungsberechtigten Vorstandsmitgliedern werden im Rahmen dieses Modells der betrieblichen Altersvorsorge für die Dauer der Versorgungszusage Rentenbausteine gutgeschrieben, die ab dem 65. Lebensjahr jeweils zu einem bestimmten monatlichen Auszahlungsbetrag berechtigen und kumuliert den jeweiligen Pensionsanspruch unter der betrieblichen Altersvorsorge reflektieren. Der jeweilige Betrag des monatlichen Rentenbausteins ermittelt sich anhand der monatlichen erfolgsunabhängigen Barvergütung des versorgungsberechtigten Vorstandsmitglieds, die mit einem Altersfaktor, der eine angemessene Verzinsung abbildet, und einem weiteren jährlich ermittelten Festbetrag multipliziert wird. Die erforderlichen Rückstellungen für die Rentenbausteine beziehungsweise die daraus entstehenden Pensionsverpflichtungen werden jährlich versicherungsmathematisch neu ermittelt. Der Betrag der gutgeschriebenen Rentenbausteine nimmt mit fortschreitender Laufzeit der Pensionsvereinbarungen bei ansonsten unveränderten festen erfolgsunabhängigen Bezügen ab. Hinterbliebene erhalten 60 % beziehungsweise 55 % der Pension. GRI 201-3

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

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 043

In Tsd. Euro

		2020	Zuführung	2019
Kruno Crepulja (CEO)	HGB	286,9	67,4	219,5
	IFRS	379,9	81,4	298,5
Andreas Gräf (COO)	HGB	261,5	46,4	215,2
	IFRS	332,4	52,4	279,9
	HGB	**548,4**	**113,8**	**434,7**
	IFRS	**712,3**	**133,9**	**578,4**

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 044

In Tsd. Euro

		2020	Zuführung	2019
Pensionszusagen ehemaliger Vorstandsmitglieder	HGB	1.219,0	119,8	1.099,2
	IFRS	1.496,8	118,2	1.378,7

Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2020

Gemäß den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 7. Februar 2017 ist die Vergütung der Vorstandsmitglieder in zwei separaten Tabellen darzustellen. Einerseits erfolgt die Darstellung der für das Geschäftsjahr gewährten Zuwendungen einschließlich der Nebenleistungen sowie – für variable Vergütungsbestandteile – der erreichbaren Maximal- und Minimalvergütung.

Anderseits erfolgt die Darstellung des Zuflusses/der erdienten Gesamtvergütung, bestehend aus Fixvergütung, kurzfristiger variabler Vergütung und langfristiger variabler Vergütung, mit Differenzierung nach den jeweiligen Bezugsjahren.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Gewährte Zuwendungen gemäß DCGK GRI 102-38; 102-39

Gewährte Zuwendungen im Geschäftsjahr

TABELLE 045

In Tsd. Euro

	Kruno Crepulja CEO				Dr. Foruhar Madjlessi CFO				Andreas Gräf CEO			
	2020	2020 (Min.)	2020 (Max.)	2019	2020	2020 (Min.)	2020 (Max.)	2019	2020	2020 (Min.)	2020 (Max.)	2019
Erfolgsunabhängige Bezüge												
Feste Bezüge	450	450	450	450	360	360	360	360	300	300	300	300
Sachbezüge und sonstige Zusatzvergütungen	26	26	26	26	14	14	14	16	16	16	16	16
	476	**476**	**476**	**476**	**374**	**374**	**374**	**376**	**316**	**316**	**316**	**316**
Erfolgsabhängige Bezüge												
Einjährige Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive)	250	0	375	250	300	0	450	300	260	0	390	260
Mehrjährige Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)												
Performance-Share-Plan (01.01.2019 – 31.12.2022)	0	0	0	300	0	0	0	250	0	0	0	180
Performance-Share-Plan (01.01.2020 – 31.12.2023)	300	0	618	0	250	0	515	0	180	0	371	0
	550	**0**	**993**	**550**	**550**	**0**	**965**	**550**	**440**	**0**	**761**	**440**
Bezüge zur Altersvorsorge												
Versorgungsaufwand	55	55	55	68	0	0	0	0	30	30	30	27
Gesamtbezüge	**1.082**	**532**	**1.524**	**1.094**	**924**	**374**	**1.339**	**926**	**786**	**346**	**1.106**	**783**
Überleitung zur Gesamtvergütung i. S. d. § 285 Nr. 9a, § 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17												
Abzüglich Versorgungsaufwand	– 55			– 68	0			0	– 30			– 27
Zuzüglich Verpflichtungswert Altersvorsorge	67			61	0			0	46			33
Gesamtvergütung i. S. d. § 285 Nr. 9a, § 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17	**1.094**			**1.087**	**924**			**926**	**803**			**789**

Die den Mitgliedern des Vorstands gewährte Gesamtvergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt 2,8 Mio. Euro (Min.: 1,3 Mio. Euro, Max.: 4,0 Mio. Euro) (Vorjahr: 3,4 Mio. Euro). Davon entfielen 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige, 1,5 Mio. Euro (Min.: 0,0 Mio. Euro, Max.: 2,7 Mio. Euro) (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) auf variable, ein- und mehrjährig erfolgsbezogene Vergütungskomponenten, 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) auf erfolgsunabhängige Sachbezüge und sonstige Leistungen sowie 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) auf den Versorgungsaufwand nach IFRS. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Zufluss gemäß DCGK

Zugeflossene/erdiente Zuwendungen im Geschäftsjahr TABELLE 046

In Tsd. Euro

	Kruno Crepulja		Dr. Foruhar Madjlessi		Andreas Gräf	
	CEO		CFO		COO	
	2020	2019	**2020**	2019	**2020**	2019
Erfolgsunabhängige Bezüge						
Feste Bezüge	450	450	360	360	300	**300**
Sachbezüge und sonstige Zusatzvergütungen	26	26	14	16	16	**16**
Abfindungen	0	0	0	0	0	**0**
	476	**476**	**374**	**376**	**316**	**316**
Erfolgsabhängige Bezüge						
Einjährige Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive)	361	359	434	0	375	374
	361	**359**	**434**	**0**	**375**	**374**
Bezüge zur Altersvorsorge						
Versorgungsaufwand	55	68	0	0	30	27
Gesamtbezüge	**892**	**903**	**808**	**376**	**721**	**717**

Die den Mitgliedern des Vorstands zugeflossene/erdiente Gesamtvergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro). Davon entfielen 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige, 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) auf variable, ein- und mehrjährig erfolgsbezogene Vergütungskomponenten, 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) auf erfolgsunabhängige Sachbezüge und sonstige Leistungen sowie 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) auf den Versorgungsaufwand nach IFRS. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert.

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Vergütung des Aufsichtsrats

Vergütungssystem

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 13 der Satzung der Instone Real Estate Group AG festgelegt und als reine Festvergütung ausgestaltet.

Demnach erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine fixe Jahresvergütung in Höhe von 60,0 Tsd. Euro. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache. Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche pauschale Vergütung in Höhe von 15,0 Tsd. Euro, Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses erhalten für ihre Tätigkeit in diesen Ausschüssen jeweils zusätzlich 1,5 Tsd. Euro pro Geschäftsjahr. Der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält die doppelte Vergütung. Darüber hinaus werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats angemessene Auslagen von der Gesellschaft erstattet. Außerdem hat die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats in eine D&O-Gruppenversicherung für Organe einbezogen. Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt.

Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss nicht während des gesamten Geschäftsjahres an, erfolgt eine zeitanteilige Kürzung der Vergütung. Die Gesellschaft erstattet jedem Mitglied die auf seine Bezüge entfallende Umsatzsteuer.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2020

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2020 bei 462,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 425,7 Tsd. Euro). Davon entfielen 390,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 354,9 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 72,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 70,8 Tsd. Euro). In der nachfolgenden Tabelle sind die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 individualisiert ausgewiesen.

Aufsichtsratsvergütungen TABELLE 047

In Tsd. Euro

	Vergütung 2020		
	Tätigkeit Gesamtgremium	Tätigkeit Ausschüsse	Vergütung Summe
Stephan Brendgen	120,0	18,0	138,0
Dr. Jochen Scharpe	90,0	31,5	121,5
Marija Korsch	60,0	3,0	63,0
Dietmar P. Binkowska	60,0	4,5	64,5
Thomas Hegel	60,0	15,0	75,0
Gesamtvergütung	**390,0**	**72,0**	**462,0**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

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 AG betrug zum 31. Dezember 2020 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 2020 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

2 Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Nach Kenntnis des Vorstands haben Mitglieder des Vorstands und Mitglieder des erweiterten Managements im Geschäftsjahr 2018 im Zusammenhang mit der Restrukturierung eines bereits vor dem Börsengang bestehenden Managementvergütungsprogramms und dem Börsengang der Gesellschaft Aktien von den ehemaligen unmittelbaren Alleinaktionären erworben, die einer marktüblichen vertraglichen Übertragungsbeschränkung unterliegen. Hiernach dürfen diese Aktien ohne die Zustimmung der ehemaligen unmittelbaren Alleinaktionäre unter anderem nicht veräußert oder anderweitig übertragen werden. Die Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen enden für ein Drittel der jeweils im Rahmen des Anteilserwerbs erworbenen Aktien nach Ablauf von zwölf Monaten, 24 Monaten beziehungsweise 36 Monaten nach dem Datum, an dem der jeweilige Anteilskauf mit den ehemaligen unmittelbaren Alleinaktionären abgeschlossen wurde. Nach Kenntnis des Vorstands betrifft die vorstehend beschriebene Übertragungsbeschränkung insgesamt 435.531 Aktien der Gesellschaft.

Der Gesellschaft sind darüber hinaus keine weiteren Vereinbarungen von Aktionären der Instone Real Estate Group AG bekannt, die die Beschränkung von Stimmrechten oder die Übertragung von Anteilen zum Gegenstand haben.

Die Gesellschaft hat sich im Zusammenhang mit der im September 2020 durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung gegenüber den emissionsbegleitenden Banken in einer marktüblichen Lock-up-Vereinbarung unter anderem verpflichtet, während einer Lock-up-Periode von sechs Monaten nach Zulassung der Aktien am 16. September 2020 aus der Bezugsrechtskapitalerhöhung keine Aktien der Gesellschaft zu erwerben oder zu verkaufen. Hiervon bestehen marktübliche Ausnahmen wie bei einem Erwerb von eigenen Aktien zum Zwecke der Durchführung eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms oder soweit sich der Erwerber der Aktien den gleichen Beschränkungen wie die Gesellschaft unterwirft.

3 Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital im Umfang von mehr als 10 % der Stimmrechte

Nach Kenntnis des Vorstands bestehen keine direkten oder indirekten Beteiligungen am Grundkapital im Umfang von mehr als 10 % der Stimmrechte.
GRI 102-25

4 Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

5 Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Beteiligungen von Arbeitnehmern am Kapital der Gesellschaft, bei denen die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar selbst ausüben, bestehen nicht.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

6 Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern; Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft erfolgen in Übereinstimmung mit den Vorschriften der §§ 84 und 85 Aktiengesetz (AktG). Gemäß § 8.1 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Anzahl der Vorstandsmitglieder. Er kann gemäß § 84 AktG und § 8.2 der Satzung der Gesellschaft einen Vorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Gemäß § 179 Absatz 1 Satz 1 AktG erfolgt die Änderung der Satzung der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung. Beschlüsse der Hauptversammlung werden gemäß § 20.4 der Satzung der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, sofern das Gesetz oder die Satzung eine größere Mehrheit nicht zwingend vorschreibt. Sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, genügt die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, es sei denn, das Gesetz oder die Satzung der Gesellschaft schreibt zwingend etwas anderes vor. Nach § 20.5 der Satzung der Gesellschaft sind Beschlüsse, die gemäß § 20.4 der Satzung mit einfacher Stimmen- und Kapitalmehrheit gefasst werden können, insbesondere, aber nicht ausschließlich alle Beschlüsse der Hauptversammlung über Kapitalerhöhungen mit Bezugsrecht der Aktionäre gegen Einlagen (§ 182 Absatz 1 AktG), über Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln (§ 207 Absatz 2 AktG in Verbindung mit § 182 Absatz 1 AktG) sowie über die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Gewinnschuldverschreibungen und sonstigen Instrumenten, auf die die Aktionäre ein Bezugsrecht haben (§ 221 AktG). Für die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, die ohne die Bindung an einen Wahlvorschlag gewählt worden sind, bedarf es nach § 20.6 der Satzung einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen umfasst. Nach dieser Satzungsregelung gilt dies auch für die Änderung des § 20.6 der Satzung selbst. Schließlich ist der Aufsichtsrat nach § 17.3 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

Der Vorstand ist nach § 6.1 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 um derzeit bis zu insgesamt 8,45 Mio. Euro durch Ausgabe von bis zu insgesamt 8.450.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018) und nach § 6.2 der Satzung mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter bestimmten Voraussetzungen und in vordefinierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Das genehmigte Kapital ist mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen (HRB 29362) im Zuge des grenzüberschreitenden Formwechsels am 28. August 2018 wirksam geworden. Die ursprünglich im Genehmigten Kapital 2018 vorgesehene Ermächtigung zur Ausgabe von 18.450.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen wurde im Zusammenhang mit der im September 2020 durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung durch Ausgabe von 10.000.000 Stückaktien in Anspruch genommen.

7.2

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 28. Juni 2019 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2024 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 250 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 3.698.833 neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Gesamtbetrag am Grundkapital von bis zu 3.698.833,00 Euro nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden jeweiligen Options- beziehungsweise Wandelanleihebedingungen (im Folgenden jeweils **„Bedingungen“**) zu gewähren.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

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 unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, (i) um Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, vom Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen auszunehmen, (ii) um Schuldverschreibungen gegen Barzahlung zu begeben, soweit diese zu einem Ausgabepreis erfolgt, der den nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten hypothetischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet, wobei diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss jedoch nur insoweit gilt, als auf die zur Bedienung der Options- oder Wandlungsrechte beziehungsweise bei Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen beziehungsweise auszugebenden Aktien nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfällt. Maßgebend für diese Grenze ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nach (ii) die Grundkapitalziffer niedriger sein, so ist dieser niedrigere Wert maßgeblich. Auf diesen Betrag ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, (x) der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung aus einem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind oder ausgegeben werden, (y) der auf eigene Aktien der Gesellschaft entfällt, die auf der Grundlage von Ermächtigungen gemäß § 71 Absatz 1 Nummer 8 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind oder veräußert werden, und (z) der auf Aktien entfällt, die zur Bedienung von während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung in entsprechender Anwendung des § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Options- oder Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden oder auszugeben sind. Schließlich ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, (iii) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen begebener Options- oder Wandelschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Rechte beziehungsweise Erfüllung der Pflichten zustehen würde. Die Ausgabe von Schuldverschreibungen unter Ausschluss des Bezugsrechts darf nach der unter (iii) genannten Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, die aufgrund solcher Schuldverschreibungen auszugeben sind, zusammen mit neuen Aktien aus genehmigtem Kapital oder eigenen Aktien der Gesellschaft, die von der Gesellschaft während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung durch Ausnutzung einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, und zusammen mit Rechten, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung durch Ausnutzung einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begeben werden und die den Umtausch in oder den Bezug von Aktien der Gesellschaft ermöglichen oder zu ihm verpflichten, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfällt. Maßgebend für die Berechnung der Grenze von 10 % des Grundkapitals ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung die Grundkapitalziffer niedriger sein, so ist dieser niedrigere Wert maßgeblich.

Bei Ausgabe von Wandelanleihen erhalten die Inhaber das Recht, ihre Schuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Bedingungen in neue Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch aus der Division des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue Aktie der Gesellschaft ergeben. Das Umtauschverhältnis kann auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Schließlich kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Schuldverschreibung auszugebenden Aktien der

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Gesellschaft darf den Nennbetrag der Schuldverschreibung beziehungsweise einen unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Schuldverschreibung nicht übersteigen.

Die Bedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Inhabern des Wandlungsrechts im Falle der Wandlung statt Aktien der Gesellschaft deren Gegenwert in Geld zu zahlen, der nach näherer Maßgabe der Bedingungen dem arithmetischen Mittelwert der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten zehn Börsenhandelstage vor Erklärung der Wandlung entspricht. Die Bedingungen können ferner das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Inhabern des Wandlungsrechts im Falle der Wandlung eigene Aktien der Gesellschaft oder neue Aktien aus einem genehmigten Kapital zu gewähren. Die Bedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt vorsehen.

Die Bedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Aktien werden jeweils mit einem Wert angerechnet, der nach näherer Maßgabe der Bedingungen dem arithmetischen Mittelwert der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten zehn Börsenhandelstage vor Fälligkeit des Geldbetrags entspricht.

Bei Ausgabe von Optionsanleihen werden jeder Teilanleihe ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber nach näherer Maßgabe der Bedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen. Die Bedingungen können vorsehen, dass den Optionsberechtigten eigene Aktien der Gesellschaft oder neue Aktien aus einem genehmigten Kapital gewährt werden. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsanleihe zu beziehenden Aktien der Gesellschaft darf den Ausübungspreis der Optionsanleihe nicht übersteigen.

Der Options- oder Wandlungspreis für eine Aktie hat mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Börsenkurse der Aktien der Gesellschaft in der Xetra-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) zu betragen, und zwar, (i) wenn das Bezugsrecht ausgeschlossen wird oder sonst ein Bezugsrechtshandel nicht stattfindet, während der zehn Börsenhandelstage vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Schuldverschreibungen oder sonst, (ii) während der Börsenhandelstage, an denen Bezugsrechte auf Schuldverschreibungen an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der letzten beiden Börsenhandelstage des Bezugsrechtshandels.

Der Options- und Wandlungspreis wird unbeschadet des § 9 Absatz 1 AktG aufgrund einer Verwässerungsschutzklausel nach näherer Bestimmung der Bedingungen durch Zahlung eines entsprechenden Betrags in Geld bei Ausübung des Wandlungsrechts oder durch Herabsetzung der Zuzahlung dann ermäßigt, wenn die Gesellschaft während der Options- oder Wandlungsfrist unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder weitere Schuldverschreibungen begibt beziehungsweise Options- oder Wandlungsrechte gewährt oder garantiert und den Inhabern schon bestehender Options- oder Wandlungsrechte hierbei kein Bezugsrecht eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts zustehen würde.

Statt einer Zahlung in bar beziehungsweise Herabsetzung der Zuzahlung kann auch, soweit möglich, das Umtauschverhältnis durch Division mit dem ermäßigten Wandlungspreis angepasst werden. Die Bedingungen können auch für andere Maßnahmen der Gesellschaft, die zu einer Verwässerung des Werts der Options- beziehungsweise Wandlungsrechte führen können, sowie für den Fall der Kapitalherabsetzung, eines Aktiensplits oder einer Sonderdividende eine wertwahrende Anpassung des Options- beziehungsweise Wandlungspreises vorsehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, unter Beachtung der vorstehenden Vorgaben die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen und deren Bedingungen festzusetzen beziehungsweise im Einvernehmen mit den Organen des die Schuldverschreibungen begebenden Konzernunternehmens festzulegen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Bezugs- beziehungsweise Umtauschverhältnis, Begründung einer Wandlungspflicht, Festlegung einer baren Zuzahlung, Ausgleich oder Zusammenlegung von Spitzen, Barzahlung statt Lieferung von Aktien, Options- beziehungsweise Wandlungspreis und den Options- beziehungsweise Wandlungszeitraum.

Bislang hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelschuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

7.3

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, ab Beendigung dieser Hauptversammlung bis zum 12. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals in Höhe von seinerzeit 36.988.336 Euro beziehungsweise der im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung niedrigeren Grundkapitalziffer zu erwerben, wobei die Ermächtigung ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden kann. Auf die aufgrund der Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen jedoch zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann auch durch abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder von Dritten für Rechnung der Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen ausgeübt werden. Aufgrund der Ermächtigung kann die Gesellschaft auch mit einem oder mehreren Kreditinstituten oder anderen die Voraussetzungen des § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG erfüllenden Unternehmen vereinbaren, dass diese der Gesellschaft innerhalb eines vorab definierten Zeitraums eine zuvor festgelegte Aktienstückzahl oder einen zuvor festgelegten Euro-Gegenwert an Aktien der Gesellschaft liefern, wobei der Preis, zu dem die Gesellschaft diese Aktien erwirbt, jeweils einen Abschlag zum arithmetischen Mittelwert der volumengewichteten Durchschnittskurse der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse über eine vorab festgelegte Anzahl von Börsenhandelstagen aufzuweisen hat. Die Kreditinstitute oder anderen die Voraussetzungen des § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG erfüllenden Unternehmen müssen sich verpflichten, die zu liefernden Aktien an der Börse zu Preisen zu kaufen, die innerhalb der Bandbreite liegen, die bei einem unmittelbaren Erwerb der Aktien über die Börse durch die Gesellschaft selbst nach dieser Ermächtigung gelten würden.

Der Erwerb hat über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots zu erfolgen. Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse (Schlussauktionspreise der Aktie der Instone Real Estate Group AG im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Beim Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot kann die Gesellschaft entweder ein formelles Angebot veröffentlichen oder zur Abgabe von Verkaufsangeboten öffentlich auffordern. Der gebotene Kaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) oder die Grenzwerte der von der Gesellschaft festgelegten Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) dürfen jeweils den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse (Schlussauktionspreise der Aktie der Instone Real Estate Group AG im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor der Veröffentlichung des Kaufangebots oder der Aufforderung zur Angebotsabgabe um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Im Falle einer Angebotsanpassung tritt an den Tag der Veröffentlichung des Kaufangebots der Tag der Veröffentlichung der Angebotsanpassung. Fordert die Gesellschaft öffentlich zur Abgabe von Verkaufsangeboten auf, tritt an die Stelle des Tags der Veröffentlichung des Kaufangebots beziehungsweise der Anpassung des Kaufangebots der Tag der Annahme der Verkaufsangebote. Das Rückkaufvolumen kann begrenzt werden. Sofern die von den Aktionären zum Erwerb angedienten beziehungsweise angebotenen Aktien den Gesamtbetrag des Erwerbsangebots der Gesellschaft überschreiten, erfolgt die Annahme im Verhältnis der jeweils angedienten beziehungsweise angebotenen Aktien. Es kann jedoch vorgesehen werden, dass geringe Stückzahlen von bis zu 100 angebotenen Aktien je Aktionär bevorrechtigt angenommen werden und zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgenommen wird. Das Kaufangebot beziehungsweise die Aufforderung zur Angebotsabgabe kann weitere Bedingungen vorsehen. Ein etwaiges weiter gehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Der Vorstand darf die Ermächtigung zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere zur Verfolgung eines oder mehrerer der nachfolgend genannten Ziele, ausüben, wobei ein Handel in eigenen Aktien ausgeschlossen ist.

Der Vorstand ist hiernach zum einen ermächtigt, die aufgrund der Ermächtigung nach § 71 Absatz 1 Nummer 8 AktG erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen, wobei von der Ermächtigung mehrfach Gebrauch gemacht werden und die Einziehung auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden kann.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Der Vorstand ist hiernach zudem ermächtigt, die aufgrund der Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in anderer Weise als durch einen Verkauf über die Börse oder ein Angebot an alle Aktionäre unter vollständigem oder teilweisem Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu verwenden, (i) um Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen, (ii) um sie gegen Sachleistung zu veräußern, insbesondere – aber ohne Beschränkung hierauf – zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, (iii) um sie gegen Barzahlung zu veräußern, soweit diese zu einem Preis erfolgt, der den Börsenwert von Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet (vereinfachter Bezugsrechtsausschluss nach §§ 186 Absatz 3 Satz 4, 71 Absatz 1 Nummer 8 Satz 5 Halbsatz 2 AktG), wobei sich diese Ermächtigung unter Einbeziehung von anderen Aktien und Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind, auf insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft beschränkt. Maßgebend für die Grenze von 10 % ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung nach Ziffer (iii) die Grundkapitalziffer niedriger sein, so ist dieser niedrigere Wert maßgeblich. Ferner ist der Vorstand hiernach ermächtigt, die aufgrund der Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter den eingangs beschriebenen Voraussetzungen zu verwenden, (iv) um Verpflichtungen der Gesellschaft aus Wandlungs- und Optionsrechten beziehungsweise Wandlungspflichten aus von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen begebenen Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) zu erfüllen sowie (v) um Bezugsrechte an Inhaber von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaften stehenden Unternehmen begebener Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Rechte oder Pflichten aus den genannten Instrumenten zustehen würde.

Die Ermächtigungen nach (i) bis (v) können auch durch abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder von Dritten für Rechnung der Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen ausgeübt werden.

Bislang hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien keinen Gebrauch gemacht.

8 Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die daraus folgenden Wirkungen

Einzelne Verträge der Unternehmensfinanzierung der Gesellschaft sehen im Falle eines Kontrollwechsels (teilweise definiert als Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung nach Stimmrechten oder Kapitalbeteiligung, teilweise definiert als das Halten von mehr als 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft) ein Sonderkündigungsrecht der anderen Vertragspartei vor. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag keine weiteren wesentlichen Vereinbarungen der Instone Real Estate Group AG mit Dritten oder Konzerngesellschaften, die im Falle eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Herrn Dr. Foruhar Madjlessi, seit dem 1. Januar 2019 Mitglied des Vorstands, steht im Falle eines Kontrollwechsels ein anstellungsvertragliches Sonderkündigungsrecht zu. Ein Kontrollwechsel liegt hiernach vor, wenn eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 16 AktG an der Gesellschaft neu entsteht.

9 Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind

Bei Ausübung des vorstehend beschriebenen Sonderkündigungsrechts durch Herrn. Dr. Madjlessi hat Herr Dr. Madjlessi einen Anspruch auf Zahlung einer Abfindung in Höhe von drei Brutto-Jahresvergütungen. Nach Ablauf von zwei Jahren seit seiner Bestellung reduziert sich die Abfindung auf zwei Brutto-Jahresvergütungen, wobei sich die Abfindung im Falle einer Restlaufzeit des Anstellungsvertrags von weniger als zwei Jahren entsprechend anteilig reduziert.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)

In diesem Abschnitt informiert die Instone Real Estate Group AG (nachfolgend auch: Gesellschaft) gemäß §§ 289f und 315d Handelsgesetzbuch (HGB) über die Prinzipien der Unternehmensführung sowie gemäß § 161 Aktiengesetz (AktG) und nach Maßgabe des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) über die Corporate Governance der Gesellschaft. Die Erklärung zur Unternehmensführung beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum DCGK insbesondere auch Angaben zur Unternehmensführung ebenso wie zur Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Aufsichtsratsausschüsse. GRI 102 – 32

Umsetzung des DCGK

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und Unternehmenskultur der Instone Real Estate Group AG entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des DCGK. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich guter Corporate Governance verpflichtet und sämtliche Unternehmensbereiche orientieren sich an diesem Ziel. Im Mittelpunkt stehen für die Gesellschaft Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei den Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 berücksichtigt und im Dezember 2020 gemäß § 161 AktG zum dritten Mal nach dem grenzüberschreitenden Formwechsel in eine deutsche Aktiengesellschaft ihre Entsprechenserklärung im Hinblick auf die Empfehlungen des Kodex 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 Entsprechungserklärung veröffentlicht.

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG (die „Gesellschaft“) sind gemäß § 161 Absatz 1 AktG verpflichtet, jährlich eine Entsprechenserklärung abzugeben, dass den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Vorstand und Aufsichtsrat haben erstmalig im Dezember 2018 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft erklären, seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2019 den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der zuletzt im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 veröffentlichen Fassung vom 16. Dezember 2019 („DCGK 2020“) mit folgenden Ausnahmen entsprochen zu haben und auch künftig mit den folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

Gemäß der Empfehlung F.2 des DCGK 2020 sollen verpflichtende unterjährige Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich gemacht werden. Die Gesellschaft hält sich in Bezug auf die Veröffentlichung von Zwischenberichten an die gesetzlichen Vorschriften (Zugänglichmachung von Halbjahresfinanzberichten innerhalb von drei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums) sowie an die Vorgaben der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse für den Prime Standard (Zugänglichmachung von Halbjahresfinanzberichten innerhalb von drei Monaten und Zugänglichmachung von Quartalsfinanzberichten beziehungsweise -mitteilungen innerhalb von zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums). Vorstand und Aufsichtsrat erachten diese als angemessen. Die Veröffentlichung innerhalb der vom DCGK 2020 empfohlenen kürzeren Frist würde derzeit den Einsatz erheblicher zusätzlicher finanzieller und personeller Ressourcen erfordern, die nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat in keinem angemessenen Verhältnis zum Informationsbedürfnis der Aktionäre stehen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Der DCGK 2020 enthält in Abschnitt G.I. im Vergleich zur Vorversion neue Empfehlungen zur Vergütung des Vorstands. Der Aufsichtsrat erstellt derzeit in Übereinstimmung mit den neuen Empfehlungen des DCGK 2020 ein aktualisiertes Vergütungssystem, welches der Hauptversammlung 2021 zur Beschlussfassung vorgeschlagen werden soll. Das aktuelle Vergütungssystem entspricht daher momentan den folgenden Empfehlungen des DCGK nicht vollumfänglich: G.1 (Festlegung des Vergütungssystems), G.2 (Festlegung der konkreten Gesamtvergütung), G.6 (Überwiegen der variablen Vergütung aus dem Erreichen langfristig orientierter Ziele), G.7 (Festlegung der Leistungskriterien für das bevorstehende Geschäftsjahr), G.10 (Verfügbarkeit der langfristigen variablen Gewährungsbeträge nach vier Jahren) und G.11 (Möglichkeit zum Einbehalt oder Zurückforderung variabler Vergütung).

Ferner hat die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2019 sämtlichen Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 24. April 2017 bekannt gemachten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 7. Februar 2017 („DCGK 2017“) bis zum Inkrafttreten des DCGK 2020 entsprochen, mit folgenden Ausnahmen:

Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 des DCGK 2017 empfahl, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile eine betragsmäßige Höchstgrenze aufweist. Das aktuelle Vergütungssystem des Vorstands, das bereits vor der erstmaligen Börsennotierung und damit vor Geltung der Empfehlungen des DCGK 2017 festgesetzt wurde, begrenzt alle betragsmäßig wesentlichen Vergütungselemente einzeln der Höhe nach, mithin die fixe Vergütung, die einjährigen und die mehrjährigen variablen Vergütungsbestandteile sowie die Versorgungszusagen. Bezüglich der ebenfalls zur Vergütung zählenden Nebenleistungen (im Wesentlichen die Nutzung eines Dienstwagens und die Zahlung von Prämien für eine Unfallversicherung mit Leistungen auf marktüblichem Niveau sowie die Erstattung von Bewirtungsaufwendungen und Reisekosten) besteht jedoch keine betragsmäßig festgesetzte Höchstgrenze. Dementsprechend besteht insgesamt keine betragsmäßig festgesetzte Höchstgrenze. Vorstand und Aufsichtsrat erachteten die fehlende betragsmäßige Begrenzung der Nebenleistungen und die damit einhergehende fehlende gesamthafte betragsmäßige Begrenzung vor dem Hintergrund der Festsetzung betragsmäßiger Höchstgrenzen für alle verhältnismäßig bedeutenden Vergütungsbestandteile für eine materiell unwesentliche Abweichung von der Empfehlung des DCGK 2017. Vorsorglich haben Vorstand und Aufsichtsrat dennoch eine Abweichung von Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 des DCGK 2017 erklärt.

Ziffer 7.1.2 des DCGK 2017 empfahl, verpflichtende unterjährige Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich zu machen. Die Gesellschaft hat sich in Bezug auf die Veröffentlichung von Zwischenberichten an die gesetzlichen Vorschriften (Zugänglichmachung von Halbjahresfinanzberichten innerhalb von drei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums) sowie an die Vorgaben der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse für den Prime Standard (Zugänglichmachung von Halbjahresfinanzberichten innerhalb von drei Monaten und Zugänglichmachung von Quartalsfinanzberichten beziehungsweise -mitteilungen innerhalb von zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums) gehalten. Vorstand und Aufsichtsrat haben diese als angemessen erachtet. Die Veröffentlichung innerhalb der vom DCGK 2017 empfohlenen kürzeren Frist hätte den Einsatz erheblicher zusätzlicher finanzieller und personeller Ressourcen erfordert, die nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat in keinem angemessenen Verhältnis zum Informationsbedürfnis der Aktionäre gestanden hätten.

Essen, im Dezember 2020

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Unternehmensführungspraktiken

Die Unternehmensführung der Instone Real Estate Group AG wird maßgeblich durch die Vorgaben des Aktiengesetzes bestimmt und orientiert sich zudem an den Vorgaben des DCGK. Zudem hat der Vorstand Grundwerte rechtmäßigen und ethischen Handelns in einem konzernweit geltenden Code of Conduct niedergelegt. Darin werden kraft Gesetzes oder bereits vorhandener dienstlicher Anweisungen bestehende Pflichten und Verantwortungen konkretisiert und verschiedene Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Der Code of Conduct bietet den Mitarbeitern des Instone-Konzerns Orientierung und Hilfestellung in der alltäglichen Arbeit und enthält zugleich verbindliche Anforderungen an das Handeln aller Mitarbeiter. Er vermittelt außerdem Werte, zu denen sich die Instone Real Estate Group AG nachdrücklich bekennt.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Als eine Aktiengesellschaft gemäß deutschem Aktiengesetz mit Sitz in Essen hat die Instone Real Estate Group AG 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 hierbei berät und überwacht.

Die Aktionäre der Instone Real Estate Group AG üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

Sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat verfügen jeweils über eine Geschäftsordnung, die unter anderem detaillierte Regelungen für die jeweilige Gremientätigkeit und die Binnenorganisation sowie für die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat enthalten, die über die aktienrechtlichen Vorgaben hinausgehen. GRI 102-18

Vorstand

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er ist dabei dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling sowie die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung des Vorstands sowie im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Arbeit des Vorstands einschließlich der Geschäftsverteilung ist in der Geschäftsordnung des Vorstands geregelt, die der Aufsichtsrat erlassen und im Geschäftsjahr 2020 zuletzt am 30. April 2020 angepasst hat. GRI 102-18

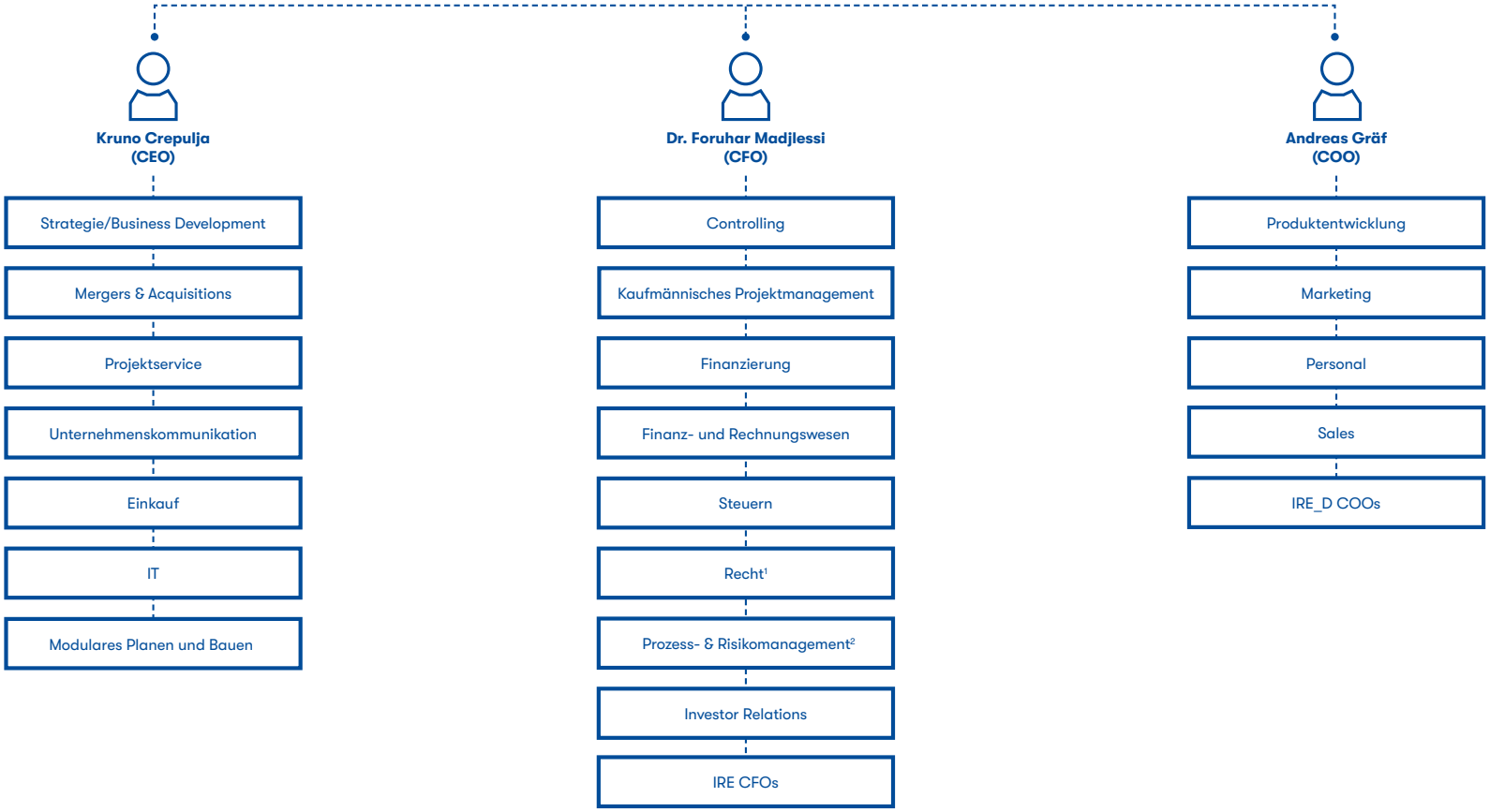
Die festgelegte Geschäftsverteilung des Vorstands ist auf der folgenden Seite abgebildet.

Die Geschäftsordnung des Vorstands regelt zudem, in welchen Fällen eine Beschlussfassung durch den Gesamtvorstand erforderlich ist und bei welchen Angelegenheiten eine Entscheidung des Vorstands stets der Beteiligung des Vorstandsvorsitzenden und/oder des Finanzvorstands bedarf. Vorstandssitzungen werden nach Möglichkeit zweiwöchentlich, mindestens jedoch einmal im Monat unter der Leitung des Vorstandsvorsitzenden abgehalten. Gelegentlich nehmen einzelne Vorstandsmitglieder auch per Telefon- oder Videokonferenz daran teil, wobei im abgelaufenen Geschäftsjahr Vorstandssitzungen unter dem Einfluss der Corona-Pandemie regelmäßig virtuell stattgefunden haben. Die Geschäftsordnung des Vorstands ermöglicht zudem die Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt.

Nach der allgemeinen Vertretungsregelung der Satzung wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Instone Real Estate Group AG – Geschäftsverteilungsplan



[1] Inklusive Gesellschafts- und Kapitalmarkt sowie Betreuung des Aufsichtsrats.
[2] Inklusive Revision, Compliance, Datenschutz.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

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 hiernach der Zustimmung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats und müssen marktüblichen Konditionen entsprechen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der in der Geschäftsordnung des Vorstands festgelegten Unterrichtungsgrundsätze regelmäßig und anlassbezogen sowie zeitnah und umfassend, insbesondere auch über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance sowie über die laufenden Projekte und die Finanzierungslage der Gesellschaft. Der Vorstandsvorsitzende und der Aufsichtsratsvorsitzende befinden sich darüber hinaus in einem regelmäßigen Austausch.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 30. April 2020 sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab, vertritt die Gesellschaft ihnen gegenüber und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Die Arbeit des Aufsichtsrats findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse soll die Effizienz der Aufsichtsratstätigkeit zusätzlich steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres jeweiligen Ausschusses. Gemäß seiner Geschäftsordnung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sofern das Interesse der Gesellschaft dies erfordert, und beurteilt in regelmäßigen Abständen die Effizienz seiner Tätigkeit, zuletzt im Geschäftsjahr 2018. Die Gesellschaft unterstützt zudem die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtsführung sowie bei deren Aus- und Fortbildungsmaßnahmen.

Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Eignung sowie ihres Kompetenzprofils. Hierzu gehören nach Maßgabe der Ziele für das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats insbesondere folgende Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, über die die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt verfügen müssen:

- Erfahrung im Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen oder komplexen Organisationen
- Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft vertraut sein
- Vertiefte Kenntnis im Gesamtgremium zu Finanzen, Bilanzierung, Rechnungswesen, Recht und Compliance
- Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen (§ 100 Absatz 5 AktG)
- Erfahrung mit Kapitalmarktinstrumenten und Bankfinanzierung

Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat beträgt zwölf Jahre.

Den 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. Im Geschäftsjahr 2020 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats das beschlossene Kompetenzprofil insgesamt erfüllt. GRI 102-22; 102-24

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Zielgrößen für den Frauenanteil

Das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ verpflichtet die Instone Real Estate Group AG, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und in den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

Nach dem Formwechsel der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht hat der Aufsichtsrat daher im Geschäftsjahr 2018 erstmalig eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat definiert und diese bei seiner derzeitigen Größenordnung auf 20 % festgelegt. Der Aufsichtsrat hat diese Zielvorgabe im Dezember 2020 erneut überprüft und hält auch nach dieser Überprüfung an dieser Zielvorgabe unverändert fest. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat beträgt derzeit 20 %, sodass die Zielvorgabe erfüllt wird.

Für den Vorstand der Instone Real Estate Group AG betrug die vom Aufsichtsrat für den Zeitraum bis zum 30. November 2020 festgelegte Zielgröße für den Frauenanteil 0 %. Dies war nicht zuletzt dem Umstand geschuldet, dass es dem Aufsichtsrat unter Würdigung der bestehenden Verhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Bestelldauer der Mitglieder des Vorstands, nicht möglich war, eine höhere Quote festzusetzen. Nichtsdestotrotz hat der Aufsichtsrat bestimmt, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auch künftig auf Diversität geachtet werden soll. Gleichwohl ist der Aufsichtsrat der Überzeugung, dass eine Position vorwiegend nach Qualifizierung und Kompetenz besetzt werden soll – unabhängig vom Geschlecht. Die Gesellschaft hat die Zielgrößen im Berichtszeitraum eingehalten. Der Aufsichtsrat beabsichtigt nach erneuter Prüfung der Festlegung der Zielgröße und vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Gründe, die bisherige Zielgröße auch weiterhin beizubehalten.

Beide im Dezember 2020 für Vorstand und Aufsichtsrat bestätigten Zielgrößen gelten nach der Vorgabe des Aufsichtsrats für fünf Jahre bis Dezember 2025. Zum Ablauf dieser Frist wird er die Zielgröße einer erneuten Überprüfung unterziehen.

Für den Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Festlegung durch den Vorstand aus den Mitgliedern der Geschäftsführung der Instone Real Estate Development GmbH und der Instone Real Estate Leipzig GmbH bestand, hatte der Vorstand am 18. Dezember 2018 als Mindestgröße die Zielquote auf 0 % festgelegt. Die Mindestgröße konnte durch die Bestellung von Frau Reinhardt Weith zum Mitglied der Geschäftsführung der Instone Real Estate Development GmbH übererfüllt werden, sodass zum Ablauf der vom Vorstand vorgesehenen Umsetzungsfrist von zwei Jahren am 18. Dezember 2020 die tatsächlich erreichte Quote 25 % betrug. Der Vorstand hat daher im Dezember 2020 im Rahmen seiner zweiten Überprüfung entschieden, die Zielquote zukünftig auf 25 % festzulegen (ohne Berücksichtigung von Doppelmandaten), wobei aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Verlagerung des operativen Geschäfts aus der Instone Real Estate Leipzig GmbH in die Instone Real Estate Development GmbH die erste Führungsebene zukünftig aus den Mitgliedern der Geschäftsführung der Instone Real Estate Development GmbH und der Nyoo Real Estate GmbH besteht.

Auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Festlegung durch den Vorstand aus den Prokuristen der Gesellschaft, der Instone Real Estate Development GmbH und der Instone Real Estate Leipzig GmbH bestand, hatte der Vorstand die Mindestgröße am 18. Dezember 2018 auf 25 % mit einer Umsetzungsfrist zum 18. Dezember 2020 festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt lag der Frauenanteil in dieser Führungsebene bei 17 %. Es ist dem Vorstand zwischenzeitlich gelungen, diesen Anteil im Jahr 2019 auf rund 22 % weiter zu steigern und der Erreichung des selbst gesteckten Ziels deutlich näher zu kommen. Der Frauenanteil in der zweiten Führungsebene lag zum Zeitpunkt der Überprüfung am 18. Dezember 2020 mit rund 19 % leicht unter der selbst gesetzten Zielmarke von 25 %. Dies war im Wesentlichen auf die Bestellung von Frau Reinhardt Weith zum Mitglied der Geschäftsführung der Instone Real Estate Development GmbH und damit die Aufnahme einer weiblichen Führungspersönlichkeit in die erste Führungsebene zurückzuführen. Der Vorstand hat im Dezember 2020 nach der Überprüfung der Erfüllung der Zielgrößen entschieden, dass die Zielgröße für die zweite Führungsebene zukünftig 30 % betragen soll, wobei die zweite Führungsebene aus den Bereichsleitern, Niederlassungsleitern, kaufmännischen Leitern und Abteilungsleitern der Instone-Gruppe besteht, um der Weiterentwicklung der Instone-Gruppe seit Dezember 2018 Rechnung zu tragen. Diese Zielgröße betrug zum 1. Januar 2020 circa 22 %. Als Umsetzungsfristen für das Erreichen der Zielgrößen der ersten und zweiten Führungsebene hat der Vorstand eine Frist von fünf Jahren bestimmt, die im Dezember 2025 endet.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Der Vorstand fördert die Zielerreichung durch eine langfristige Personalplanung und -entwicklung. Hierzu zählt beispielsweise, dass weibliche Mitarbeiter gezielt durch Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch gesonderte Arbeitszeitmodelle für Chancengleichheit gefördert werden, um hierdurch mehr Frauen in Führungspositionen zu bringen. Zudem hat der Vorstand im Einklang mit der seit der Börsennotierung verfolgten Praxis im Hinblick auf die Empfehlung gemäß A.1 des DCGK für die Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen bestimmt, dass auch auf Diversität geachtet und diese gefördert werden soll. Der Vorstand versteht Diversität dabei umfassend, einschließlich, aber nicht beschränkt auf Alter, Geschlecht, internationalen Hintergrund, Bildung und berufliche Erfahrungen. Ungeachtet dessen werden die Besetzung von und die Beförderung in Führungspositionen im Unternehmen sowie die zugrunde liegenden Auswahlentscheidungen aber auch weiterhin maßgeblich auf Basis der jeweiligen spezifischen Qualifikationen erfolgen. Der Vorstand wird daher auch zukünftig Führungskräfte nach Maßgabe ihrer beruflichen Fähigkeit und ihrer Eignung für die spezifischen Funktionen in dieser Führungsrolle auswählen und damit unabhängig von Abstammung, Geschlecht oder anderen nicht leistungsbezogenen Eigenschaften.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2020 aus drei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten.

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung für die Besetzung des Vorstands. Die langfristige Nachfolgeplanung der Instone Real Estate Group AG 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, spätestens sechs Monate vor Ablauf eines Anstellungsvertrags, grundsätzlich gemeinsam mit dem Vorstand, über eine Verlängerung des abgelaufenen Vertrags zu verhandeln und/oder, sofern erforderlich, die Nachfolge durch einen anderen geeigneten Kandidaten einzuleiten. Der Aufsichtsrat entwirft für vakante Positionen im Vorstand beziehungsweise externe Kandidaten für zu besetzende Positionen unter Berücksichtigung des Diversitätskonzepts der Gesellschaft ein Stellenprofil. Dabei achtet er darauf, dass die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen der Kandidaten den Anforderungen des zu besetzenden Ressorts entsprechen und im Gesamtvorstand ausgewogen sind. Zudem erstattet der Vorstand regelmäßig Bericht über die Besetzung und Nachfolgeplanung auf den weiteren Führungsebenen unterhalb des Vorstands.

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung fünf Mitglieder an. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind unabhängig gemäß den Empfehlungen des DCGK.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats enthält der Anhang zum Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG gemäß § 285 Nummer 10 HGB. Seite 210 f.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der Instone Real Estate Group AG, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. GRI 102-26

Beide Gremien halten zudem eine jährliche gemeinsame Strategietagung ab, bei der sich die jeweiligen Mitglieder offen über die strategische Ausrichtung des Unternehmens und Initiativen des Vorstands austauschen. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat daneben in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses haben zwischen den Sitzungen regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und beraten mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat zudem regelmäßig und anlassbezogen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben, der Satzung sowie der Geschäftsordnung des Vorstands, die umfassende Regelungen für die zu erstattenden Berichte und berichtspflichtigen Informationen enthält. GRI 102-30; 102-31

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Die Satzung und die Geschäftsordnung des Vorstands sehen ferner Regelungen für Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrats bei Maßnahmen und Rechtsgeschäften mit grundlegender Bedeutung vor.

Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen 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 erfordert die Zustimmung des Aufsichtsratsplenums.

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Gruppenversicherung abgeschlossen. Diese sieht einen Selbstbehalt für die Mitglieder des Vorstands vor, der den Anforderungen des § 93 Absatz 2 Satz 3 AktG entspricht.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2020 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. GRI 102-18; 102-22

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss berät über Schwerpunktthemen und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor, indem er dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt.

Mitglieder des Nominierungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2020:

→ Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender)

→ Stefan Brendgen

→ Dr. Jochen Scharpe

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss und den Konzernabschluss vor; das heißt, ihm obliegen hierbei insbesondere die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser ebenso wie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Des Weiteren bereitet der Prüfungsausschuss die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer, und hier insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung sowie die Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung vor. Dies beinhaltet auch die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, wobei der Prüfungsausschuss geeignete Maßnahmen trifft, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsratsplenums über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern hinsichtlich zusätzlicher Beratungsleistungen, soweit diese Verträge der Zustimmung bedürfen. 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 102-29; 102-30; 102-33

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Mitglieder des Prüfungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2020:

→ Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender)

→ Stefan Brendgen

→ Thomas Hegel

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig. Er verfügt über Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 100 Absatz 5 AktG. Ferner verfügt der Ausschussvorsitzende insbesondere auch über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und ist mit der Abschlussprüfung vertraut. Auch alle weiteren Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung, und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der Empfehlung der Europäischen Kommission vom 15. Februar 2005 zu den Aufgaben von nicht geschäftsführenden Direktoren/Aufsichtsratsmitgliedern börsennotierter Gesellschaften sowie zu den Ausschüssen des Verwaltungs-/Aufsichtsrats (2005/162/EG) sowie im Sinne der Empfehlungen des DCGK.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss berät über die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor.

Im Geschäftsjahr 2020 bestand der Vergütungsausschuss aus folgenden Mitgliedern:

→ Marija Korsch (Vorsitzende)

→ Stefan Brendgen

→ Dietmar P. Binkowska

Die Vorsitzende des Vergütungsausschusses ist unabhängig im Sinne der Empfehlungen des DCGK.

Vorstandsausschüsse

Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Er nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan – jedoch mit individueller Ressortzuweisung an die einzelnen Vorstandsmitglieder – wahr.

Hauptversammlung und Aktionäre

Die Aktionäre der Instone Real Estate Group AG 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 acht Monate des Geschäftsjahres statt. Abweichend hiervon kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats aufgrund der Sonderregelung des § 1 Absatz 5 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Corona-Pandemie entscheiden, die Hauptversammlung im Jahr 2021 innerhalb des gesamten Geschäftsjahrs und auch als rein virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre und ihrer Bevollmächtigten stattfinden zu lassen. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Website der Gesellschaft unter ↗ Instone Hauptversammlung veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen Beschlüsse über eine etwaige Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung bietet dem Vorstand und Aufsichtsrat die Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Die Instone Real Estate Group AG stellt ihren Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

Hauptversammlung 2020

Bezüglich der ordentlichen Hauptversammlung 2020 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats von den Erleichterungen des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Corona-Pandemie Gebrauch gemacht. Die ordentliche Hauptversammlung der Instone Real Estate Group AG fand am 9. Juni 2020 in Essen statt und wurde als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre vor dem Hintergrund der zu diesem Zeitpunkt bestehenden behördlichen Verordnungen zum Schutz gegen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 verbundene Gesundheitsgefahren abgehalten. Die Aktionäre konnten der Hauptversammlung über einen Livestream folgen und ihre Stimmen per Briefwahl oder über einen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft abgeben. Die Präsenz betrug 63,90 % des Grundkapitals. Sämtlichen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt.

Weitere Aspekte der Corporate Governance

Diversität GRI 405-1

Die Instone Real Estate Group AG legt großen Wert auf Diversität, sowohl mit Blick auf ihre Verwaltungsorgane als auch auf ihre Mitarbeiter insgesamt, und begreift Vielfalt als eine Stärke des Unternehmens. Diversität ist daher für die Instone Real Estate Group AG ein wichtiger Baustein für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund bereits im Geschäftsjahr 2018 festgelegt und im Geschäftsjahr 2020 erneut bestätigt, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auch künftig auf Diversität geachtet werden soll. Daneben hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand sowie eine Regelaltersgrenze für Vorstandsmitglieder bei Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Auch bei der Auswahl der Kandidaten des Aufsichtsrats soll im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens im Aufsichtsrat auf eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen geachtet werden. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat liegt bei seiner derzeitigen Größenordnung bei 20 %.

Die Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand zum 31. Dezember 2020 entspricht nach Selbsteinschätzung des Aufsichtsrats den beschriebenen Diversitätskonzepten. So verfügen die Mitglieder des Vorstands über unterschiedliche berufliche Qualifikationen und langjährige Erfahrung, unter anderem in international tätigen Konzernen. Seit dem 1. Januar 2019 gehört dem Vorstand mit Herrn Dr. Foruhar Madjlessi zudem ein Mitglied mit langjähriger internationaler Erfahrung und besonderer Expertise in den Bereichen Kapitalmarkt und Unternehmensfinanzierung an. Ferner hat keines der Vorstandsmitglieder das 65. Lebensjahr vollendet, eines der Vorstandsmitglieder hat das 50. Lebensjahr noch nicht erreicht. Auch der Aufsichtsrat ist zum 31. Dezember 2020 weiterhin vielfältig besetzt.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

→ Vor allem der Prüfungsausschussvorsitzende erfüllt die Anforderungen an die besonderen Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über Erfahrung, Kenntnisse und Fähigkeiten im Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Kapitalmarkt, Immobilien sowie Leitung und Überwachung, und tragen so zu einer vielfältigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats bei. Der Aufsichtsrat verfügt zudem über ein weibliches Mitglied, sodass auch die selbst gesetzte Zielgröße für den Frauenanteil von 20 % zum 31. Dezember 2020 erreicht wurde. Keines der Aufsichtsratsmitglieder – alle älter als 50 Jahre – hat bei seiner Wahl das 70. Lebensjahr vollendet.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Instone Real Estate Group AG sowie Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen, sind gemäß Artikel 19 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nummer 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Instone Real Estate Group AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum des Geschäfts an die Gesellschaft zu melden. Diese veröffentlicht die Meldungen gemäß Artikel 19 Absatz 2 der Marktmissbrauchsverordnung unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Geschäft. Die Meldungen können auf der Website der Gesellschaft unter ↗ Instone Managers Transactions abgerufen werden.

Compliance-Management-System

Compliance ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil der erfolgreichen und verantwortungsvollen Unternehmensführung.

Wir bekennen uns zu ethischen Grundsätzen und geltenden Rechtsnormen. Verankert haben wir dies in unserer Richtlinie zum Compliance-Management-System sowie in unserem Code of Conduct für Mitarbeiter, der auf unserer Website unter ↗ Instone Code of Conduct abrufbar ist. Des Weiteren bestehen diverse Richtlinien, wie zum Beispiel die Zuwendungsrichtlinie, in denen wir die gesetzlichen Rahmenbedingungen und unsere internen Vorgaben für unsere Mitarbeiter festgehalten haben. Unser Ziel ist es, einen Schwerpunkt auf Compliance zu legen und eine gleichermaßen positive wie motivierende Mitarbeiteransprache zu finden. Der Code of Conduct ist konzernweit gültig und wurde in allen Beteiligungsgesellschaften eingeführt, auf die wir unmittelbar oder mittelbar einen kontrollierenden Einfluss ausüben.

Ein kontrollierender Einfluss ist regelmäßig anzunehmen, wenn eine Beteiligung von mehr als 50 % der Stimmrechte besteht.

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.

Oberstes Ziel des konzernweiten Compliance-Management-Systems ist es, Verstöße gegen geltende Gesetze und interne Richtlinien zu verhindern und den Instone-Konzern und seine Mitarbeiter vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten zu schützen. Wir haben daher ein Compliance-Management-System implementiert, das Risiken identifiziert und reduziert sowie Regeltreue im Instone-Konzern sicherstellt. Dabei stehen alle Aktivitäten im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften sowie mit unseren Richtlinien und internen Regelungen. Der Compliance-Beauftragte auf Konzernebene ist zuständig für die konzernweite Ausgestaltung, Weiterentwicklung und Umsetzung des Compliance-Management-Systems sowie für die Durchführung der Schulungen. Alle Compliance-Beauftragten sind verantwortlich für das Durchführen der quartalsmäßigen Sitzungen des jeweiligen Compliance-Komitees sowie die Überwachung des Compliance-Management-Systems in ihrer Gesellschaft. Alle Compliance-Beauftragten stehen den Mitarbeitern als Ansprechpartner zu Compliance-Themen zur Verfügung. Wirksamkeit und Angemessenheit des Compliance-Systems werden in regelmäßigen Sitzungen des Compliance-Komitees überprüft und etwaiger Nachsteuerungsbedarf identifiziert und durchgeführt.

Wir führen regelmäßig Compliance- und Datenschutzschulungen durch, in denen unsere Mitarbeiter Informationen über Gesetze und Verhaltensgrundsätze erhalten. Die Teilnahme an den Schulungsveranstaltungen ist verpflichtend und wird überprüft und dokumentiert. Die Themen betrafen im Berichtsjahr vor allem Anti-Korruption, Datenschutz sowie Wettbewerbs- und Kartellrecht. Im Instone-Intranet befindet sich eine Informationsseite zum Themenkomplex

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Compliance, sodass die Mitarbeiter direkten kompakten Zugriff auf alle wesentlichen Informationen (unter anderem Kontaktdaten Compliance, Links und Richtlinien) bezüglich Compliance haben. An dieser Stelle wird über alle aktuellen Compliance-Themen informiert. GRI 205-2

Trotz bester umfangreicher Präventionsmaßnahmen können in Unternehmen dennoch Gesetzesverstöße und Pflichtverletzungen vorkommen. Um Verstöße beziehungsweise einen Verdacht auf Verstöße gegen Recht, Gesetz und interne Richtlinien und Regelungen zu melden, stehen unseren Beschäftigten die Vorgesetzten, die Compliance-Beauftragten, eine Hinweisgeber-Hotline sowie ein digitales Hinweisgeber-Portal zur Verfügung. Anrufe bei der Hinweisgeber-Hotline gehen bei einer externen Anwaltskanzlei ein und werden genauso wie die Meldungen im digitalen Hinweisgeber-Portal anonym an das Unternehmen weitergegeben. GRI 102-33

Wir gehen allen Hinweisen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten konsequent nach, verfolgen deren Aufklärung kompromisslos und sanktionieren tat- und schuldangemessen. Im Geschäftsjahr 2020 gab es einzelne Hinweise auf mögliche Compliance-Fälle. Diesen Compliance-Verdachtsfällen sind wir sorgfältig nachgegangen und haben hierauf reagiert. Im Zuge der fortlaufenden Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems sowie bei rechtlichen Fragestellungen lassen sich Vorstand und der Compliance-Beauftrage auf Konzernebene bei Bedarf anwaltlich beraten.

Auch von unseren Geschäftspartnern und Lieferanten fordern wir die Einhaltung unserer hohen Anforderungen. In unserem Code of Conduct für Vertragspartner verpflichten sie sich, 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.

Im Berichtsjahr 2020 wurden keine erheblichen Bußgelder aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich gegen Instone Real Estate verhängt. GRI 102-34; 419-1

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

Aufstellung

In diesem Dokument bezeichnen die Begriffe „wir“, „uns“, „unser(e/-r)“, „Instone Real Estate“, „Instone-Konzern“ und „Gesellschaft“ die Instone Real Estate Group AG sowie entsprechend ihre Tochtergesellschaften. Die Instone Real Estate Group AG ist seit dem 28. August 2018 unter der Anschrift Grugaplatz 2 – 4, 45131 Essen, ansässig. Sie ist das oberste inländische Mutterunternehmen des Instone-Konzerns.

Dieser Bericht betrifft das Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2020 endete. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt ist, beziehen sich sämtliche Finanz- und sonstige Informationen, die in diesem Bericht ausgewiesen sind, auf den 31. Dezember 2020.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Vergütungsbericht
Übernahmerechtliche Angaben
Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
Sonstige Angaben
Konzernabschluss

In die Zukunft gerichtete Aussagen

Dieser Bericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Dies sind Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse oder zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts bestehende Tatsachen oder Ereignisse beziehen. Das gilt insbesondere für Aussagen in diesem Bericht, die Informationen zur zukünftigen finanziellen Ertragsfähigkeit, zu Plänen und Erwartungen in Bezug auf Wachstum und Profitabilität sowie zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen enthalten, denen Instone Real Estate ausgesetzt ist. Angaben unter Verwendung von Wörtern wie „prognostizieren“, „vorhersagen“, „planen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „erwarten“ oder „abzielen“ deuten darauf hin, dass es sich um eine in die Zukunft gerichtete Aussage handelt.

Die in diesem Bericht enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen. Sie beruhen auf nach bestem Wissen vorgenommenen gegenwärtigen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und sonstigen Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Eintritt beziehungsweise Nichteintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Ergebnisse, einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Instone Real Estate, wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Diese Aussagen sind in verschiedenen Teilen dieses Berichts enthalten, insbesondere im Kapitel „Prognosebericht“, sowie an den Stellen, an denen Aussagen zu Absichten, Meinungen oder aktuellen Erwartungen der Gesellschaft hinsichtlich ihrer künftigen Finanzlage oder in Bezug auf Betriebsergebnisse, Pläne, Liquidität, Geschäftsaussichten, Wachstum, Strategie und Rentabilität sowie über das wirtschaftliche und regulatorische Umfeld gemacht werden, in dem Instone Real Estate sich bewegt.

In Anbetracht dieser Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Bericht erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Zusätzlich könnten sich die in die Zukunft gerichteten Aussagen und Prognosen in diesem Bericht, die sich auf von Dritten erstellte Berichte stützen, als falsch herausstellen. Die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse können unter anderem aufgrund der nachfolgend genannten Gründe erheblich von den in diesen Aussagen gemachten Angaben abweichen: Änderungen der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland einschließlich Änderungen bei der Arbeitslosenquote, den Verbraucherpreisen, den Löhnen und Gehältern und so weiter; demografischer Wandel, insbesondere in Deutschland; Änderungen, die sich auf die Zinssätze auswirken; Änderungen im Wettbewerbsumfeld, zum Beispiel Änderungen bei der Aktivität in der Wohnungsbaubranche; Unfälle, Terroranschläge, Naturkatastrophen, Brände oder Umweltschäden; Unmöglichkeit, qualifiziertes Personal zu finden und an das Unternehmen zu binden; politische Veränderungen; Veränderungen in der Unternehmensbesteuerung, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer; Änderungen bei Gesetzen und Rechtsvorschriften, insbesondere beim Bauplanungsrecht oder in der Makler- und Bauträgerverordnung sowie im Umweltrecht.

Zudem ist zu beachten, dass alle in die Zukunft gerichteten Aussagen nur zum Datum dieses Berichts gemacht werden und dass sich die Gesellschaft nicht verpflichtet, die entsprechenden Aussagen zu aktualisieren oder an aktuelle Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist. Nähere Erläuterungen zu bestimmten Faktoren, die die tatsächliche Entwicklung der in den zukunftsgerichteten Aussagen der Gesellschaft beschriebenen Sachverhalte beeinflussen könnten, sind im Kapitel „Prognosebericht“ Seite 139 dieses Berichts zu finden.

KONZERN-ABSCHLUSS

168 Konzernabschluss
169 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
170 Konzerngesamtergebnisrechnung
171 Konzernbilanz
173 Konzernkapitalflussrechnung
175 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

176 Anhang zum Konzernabschluss
176 Grundlagen des Konzernabschlusses
183 Segmentberichterstattung
187 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
193 Anhang zur Konzernbilanz
207 Anhang zur Konzernkapitalflussrechnung
208 Sonstige Angaben
220 Anteilsbesitzliste

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung GRI 201-1

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TABELLE 048

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2020	2019
Umsatzerlöse	1	464.390	509.494
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse		44.974	277.270
		509.365	**786.765**
Sonstige betriebliche Erträge	2	5.756	7.717
Materialaufwand	3	– 362.189	– 633.954
Personalaufwand	4	– 42.060	– 37.336
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	– 26.071	– 33.048
Abschreibungen	6	– 4.080	– 4.065
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit		**80.722**	**86.079**
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	7	2.721	744
Übriges Beteiligungsergebnis	7	– 1.207	– 5.734
Finanzertrag	8	346	1.085
Finanzaufwand	8	– 26.327	– 19.121
Übriges Finanzergebnis	8	– 324	189
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)		**55.931**	**63.241**
Ertragsteuern	9	– 22.245	6.535
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)		**33.686**	**69.776**
Zurechenbar zu:			
Anteilen des Konzerns		33.673	69.764
Anteilen anderer Gesellschafter		14	12
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)[1]		**0,81**	**1,78**

[1] Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien wurde rückwirkend aufgrund der Ausgabe neuer Aktien mit Bezugsrechten im Geschäftsjahr 2020 angepasst.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Konzerngesamtergebnisrechnung

GRI 201-1

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TABELLE 049

In Tsd. Euro

	2020	2019
Konzernergebnis nach Steuern	**33.686**	**69.776**
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	–1.326	–465
Ertragsteuereffekte	610	152
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	**–716**	**–313**
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	**32.970**	**69.463**
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	32.956	69.451
Anteilen anderer Gesellschafter	14	12
	32.970	**69.463**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Konzernbilanz

KONZERNBILANZ

TABELLE 050

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Geschäfts- oder Firmenwert	11	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	12	932	115
Leasingvermögen	13	10.535	9.675
Sachanlagen	14	2.273	2.126
At Equity bewertete Finanzanlagen	15	10.871	678
Übrige Finanzanlagen	16	445	1.145
Finanzforderungen	18	21.467	450
Latente Steuern	28	297	161
		52.876	**20.406**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	17	777.761	732.127
Finanzforderungen	18	155.750	5
Vertragsvermögenswerte	19	194.158	219.019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	1.080	8.278
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21	12.065	12.473
Ertragsteueransprüche	22	2.359	13.956
Flüssige Mittel	23	87.044	117.090
		1.230.218	**1.102.948**
SUMME AKTIVA		**1.283.093**	**1.123.354**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Konzernbilanz (Fortsetzung)

KONZERNBILANZ

TABELLE 050

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2020	31.12.2019
PASSIVA			
Eigenkapital	24		
Gezeichnetes Kapital		46.988	36.988
Kapitalrücklage		358.983	198.899
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital		115.544	74.713
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen		– 2.080	– 1.364
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital		519.435	309.236
Anteile anderer Gesellschafter		1.598	924
		521.033	**310.161**
Langfristige Schulden			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25	4.718	3.940
Andere Rückstellungen	26	4.971	6.329
Finanzverbindlichkeiten	27	313.665	451.586
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	29	10.337	9.504
Leasingverbindlichkeiten	30	7.704	6.836
Sonstige Verbindlichkeiten	32	4.977	0
Latente Steuern	28	22.941	11.965
		369.313	**490.161**
Kurzfristige Schulden			
Andere Rückstellungen	26	24.141	22.967
Finanzverbindlichkeiten	27	168.037	143.927
Leasingverbindlichkeiten	29	3.036	3.004
Vertragsverbindlichkeiten	31	25.554	23.292
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	68.895	87.592
Sonstige Verbindlichkeiten	33	88.726	13.127
Ertragsteuerverbindlichkeiten	34	14.359	29.123
		392.748	**323.033**
SUMME PASSIVA		**1.283.093**	**1.123.354**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Konzernkapitalflussrechnung

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 051

In Tsd. Euro

	2020	2019
Konzernergebnis nach Steuern	**33.686**	**69.776**
(+) Abschreibungen / (–) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	4.080	842
(+) Verlust / (–) Gewinn aus dem Abgang von immateriellem Anlagevermögen	0	8
(+) Verlust / (–) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	31	0
(+) Zunahme / (–) Abnahme der Rückstellungen	– 759	6.939
(+) laufender Ertragsteueraufwand / (–) laufender Ertragsteuerertrag	9.251	20.310
(+) latenter Ertragsteueraufwand / (–) latenter Ertragsteuerertrag	12.994	– 25.877
(+) Aufwendungen / (–) Erträge Equitywertfortschreibung	– 2.721	– 442
(+) Aufwand / (–) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	1.224	5.751
(+) Zinsaufwendungen / (–) Zinserträge	26.304	17.970
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / (–) Erträge	0	– 313
(+/–) Veränderung Net Working Capital [1]	47.174	– 277.809
(+) Ertragsteuererstattungen / (–) Ertragsteuerzahlungen	– 11.388	– 22.240
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**119.877**	**– 205.085**
(–) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	– 853	– 3
(–) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	– 1.069	– 938
(–) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	– 34.727	– 1.155
(–) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	– 2.914	0
(–) Auszahlungen für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel GRI 201-1	0	– 31.848
(–) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	– 145.000	0
(+) Erhaltene Zinsen	0	1.556
(+) Erhaltene Dividenden	442	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**– 184.121**	**– 32.389**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 051

In Tsd. Euro

	2020	2019
(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	182.885	0
(–) Auszahlungen für Transaktionskosten der Eigenkapitalzuführung	– 7.864	0
(–) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	– 390	– 3.255
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	266.501	559.465
(–) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	– 391.148	– 283.117
(–) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	– 3.131	0
(–) Gezahlte Zinsen	– 12.654	– 6.942
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**34.199**	**266.151**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	117.090	87.965
(+/–) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	– 30.046	28.677
(+/–) Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	448
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**87.044**	**117.090**

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

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TABELLE 052

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital-veränderungen	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
Stand: 31. Dezember 2018		**246.868**	**36.988**	**198.899**	**6.825**	**–1.050**	**241.662**	**5.206**
Effekt aus Erstanwendung IFRS 16		–74	0	0	–74	0	–74	0
Stand: 1. Januar 2019		**246.794**	**36.988**	**198.899**	**6.751**	**–1.050**	**241.588**	**5.206**
Konzernergebnis nach Steuern		69.776	0	0	69.764	0	69.764	12
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste		–313	0	0	0	–313	–313	0
Gesamtergebnis		**69.463**	**0**	**0**	**69.764**	**–313**	**69.451**	**12**
Änderungen des Konsolidierungskreises		912	0	0	0	0	0	912
Übrige neutrale Veränderungen		–7.008	0	0	–1.802	0	–1.802	–5.206
		–6.096	**0**	**0**	**–1.802**	**0**	**–1.802**	**–4.294**
Stand: 31. Dezember 2019	24	**310.161**	**36.988**	**198.899**	**74.713**	**–1.363**	**309.236**	**924**
Stand: 1. Januar 2020		**310.161**	**36.988**	**198.899**	**74.713**	**–1.363**	**309.236**	**924**
Konzernergebnis nach Steuern		33.686	0	0	33.673	0	33.673	14
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste		–716	0	0	0	–716	–716	0
Gesamtergebnis		**32.970**	**0**	**0**	**33.673**	**–716**	**32.956**	**14**
Kapitalerhöhung		182.885	10.000	172.885	0	0	182.885	0
Transaktionskosten abzüglich Steuereffekt		–5.643	0	0	–5.643	0	–5.643	0
Übrige neutrale Veränderungen		660	0	–12.802	12.802	0	0	660
		177.902	**10.000**	**160.084**	**7.158**	**0**	**177.242**	**660**
Stand: 31. Dezember 2020	24	**521.033**	**46.988**	**358.983**	**115.544**	**–2.080**	**519.435**	**1.598**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Anhang zum Konzernabschluss

Grundlagen des Konzernabschlusses

Allgemeine Angaben zur Gesellschaft

Die Instone Real Estate Group AG (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) ist seit dem 28. August 2018 unter der Anschrift Grugaplatz 2 – 4, 45131 Essen, ansässig. Sie ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns Instone Real Estate (im Folgenden auch „Instone Real Estate“ oder „Instone-Konzern“ genannt).

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an Tochtergesellschaften, deren Hauptaktivitäten in der Akquisition, der Entwicklung, dem Bau, der Vermietung, der Verwaltung und dem Verkauf oder der sonstigen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden sowie in der Beteiligung an anderen Gesellschaften liegen, die in dieser Branche tätig sind.

Der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Konzernlagebericht wurden vom Vorstand der Instone Real Estate Group AG am 10. März 2021 aufgestellt.

Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses GRI 102-46; 102-47

Der Konzernabschluss für Instone Real Estate zum 31. Dezember 2020 wurde auf der Grundlage von § 315e Absatz 1 HGB in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC) des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) erstellt, wie sie gemäß der Verordnung Nummer 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Für eine bessere Übersichtlichkeit sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in einem Posten zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Die einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen wurden auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Instone Real Estate Group AG aufgestellt.

Im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften GRI 102-48; 102-49

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat in den letzten Jahren verschiedene Änderungen an bestehenden IFRS vorgenommen und neue IFRS sowie Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) veröffentlicht. Darüber hinaus hat das IASB im Rahmen des Annual Improvement Projects (AIP) Änderungen zu bestehenden Standards veröffentlicht. Primäres Ziel der Sammelstandards ist die Klarstellung von Inkonsistenzen und Formulierungen. Die nachfolgenden Standards, die ab dem Geschäftsjahr 2020 neu anzuwenden waren, hatten – bis auf gegebenenfalls ergänzende Angaben im Anhang – keine Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss:

→ Änderungen zu IFRS 3
„Unternehmenszusammenschlüsse“

→ Änderungen zu IFRS 16
„Leasingverträge“

→ Änderungen zu IAS 1 und IAS 8
„Darstellung des Abschlusses“ und „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehlern“

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

→ Änderungen zu IFRS 7, IFRS 9 und IAS 39 „Finanzinstrumente: Angaben“, „Finanzinstrumente“ und „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

Bereits veröffentlichte, aber noch nicht umgesetzte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Neben den vorstehend genannten, verpflichtend anzuwendenden IFRS hat das IASB weitere geänderte IAS sowie IFRS veröffentlicht, die aber erst zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtend anzuwenden sind. Verschiedene dieser Standards sind bereits in EU-Recht überführt worden (Endorsement). Eine freiwillige vorzeitige Anwendung dieser Standards wird ausdrücklich zugelassen beziehungsweise empfohlen. Instone Real Estate macht von diesem Wahlrecht keinen Gebrauch. Diese Standards werden zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung im Konzernabschluss umgesetzt.

Noch nicht in EU-Recht übernommen (Erstanwendungszeitpunkt jeweils in Klammern):

→ Änderungen zu IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16, IAS 39 (1. Januar 2021)

→ Änderungen zu IFRS 3 (1. Januar 2022)

→ Änderungen IAS 16 (1. Januar 2022)

→ Änderungen IAS 37 (1. Januar 2022)

→ Jährliche Verbesserungen der IFRS, Zyklus 2018 – 2020 (1. Januar 2022)

→ IFRS 17 (1. Januar 2023)

→ IAS 1 (1. Januar 2023)

Für die neuen und geänderten Standards wird mit Ausnahme neuer beziehungsweise modifizierter Anhangangaben mit keiner wesentlichen Auswirkung auf den Konzernabschluss gerechnet.

Konsolidierungskreis GRI 102-48

Die Beteiligungen der Instone Real Estate Group AG umfassen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und Finanzbeteiligungen.

In den Konzernabschluss von Instone Real Estate werden neben der Instone Real Estate Group AG alle Tochterunternehmen, die die Instone Real Estate Group AG beherrscht, nach der Erwerbsmethode einbezogen. Ein Beherrschungsverhältnis liegt vor, wenn Instone Real Estate als Anleger die fortlaufende Möglichkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten der Tochtergesellschaft zu bestimmen. Maßgebliche Tätigkeiten sind Tätigkeiten, die die Rendite bedeutend beeinflussen. Darüber hinaus muss die Instone Real Estate Group AG 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 werden unter Verwendung der Equity-Methode erfasst. Ein Gemeinschaftsunternehmen liegt dann vor, wenn der Instone Konzern auf Basis einer vertraglichen Verpflichtung zusammen mit Dritten Aktivitäten gemeinschaftlich führt. Entscheidungen über maßgebliche Tätigkeiten werden dabei einstimmig unter den Partnern getroffen.Die Partner besitzen Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens.

Zum 31. Dezember 2020 sind neben der Instone Real Estate Group AG insgesamt 18 (Vorjahr: 25) inländische und zwei (Vorjahr: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden Konzernabschlusses und voll konsolidiert.

Am 31. Dezember 2020 wurden sieben Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: zwei) nach der Equity-Methode bewertet. Für die Bewertung nach der Equity-Methode wurde jeweils der letzte verfügbare Jahresabschluss zugrunde gelegt.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Insgesamt sechs Tochterunternehmen (Vorjahr: sechs) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Aufgrund ihrer insgesamt geringen Bedeutung wurden fünf Gesellschaften (Vorjahr: drei) nicht auf Basis der Equity-Methode in den Konzernabschluss aufgenommen. Diese Gesellschaften sind sowohl einzeln als auch insgesamt für die Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von Instone Real Estate von untergeordneter Bedeutung.

Eine detaillierte Übersicht über alle von der Instone Real Estate Group AG direkt oder indirekt gehaltenen Anteile ist in der Anteilsbesitzliste aufgeführt.
Seite 150 f.

Unternehmenszusammenschlüsse GRI 102-48

Unternehmenszusammenschlüsse werden zum Anschaffungswert bilanziert, sobald die Beherrschung auf den Instone-Konzern übergeht.

Die für den Erwerb gezahlte Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Gleiches gilt für die erworbenen identifizierbaren Nettovermögenswerte und -schulden. Entstandener Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich einer Prüfung auf Wertminderung unterzogen. Sämtliche Gewinne aus Erwerben zu Preisen, die unter dem Marktwert liegen, werden unmittelbar ertragswirksam verbucht. Transaktionskosten werden verbucht, wenn sie entstehen, soweit es sich nicht um die Begebung von Schuldverschreibungen oder Aktienpapieren handelt.

Die gezahlte Gegenleistung enthält nicht die Beträge, die für die Begleichung von Forderungen aus Beziehungen aus der Vergangenheit erforderlich sind. Diese Beträge werden grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Bedingte Gegenleistungen werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt erfasst. Wenn eine Verpflichtung zur Entrichtung einer bedingten Gegenleistung, die die Voraussetzungen der Definition eines Finanzinstruments erfüllt, als Eigenkapital klassifiziert wird, wird sie sodann nicht neu bewertet und bei Erfüllung im Eigenkapital erfasst. In sonstiger Hinsicht wird eine bedingte Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert zum jeweiligen Bilanzstichtag bewertet. Nachfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der bedingten Gegenleistung werden aufwandswirksam verbucht.

Erwerb nicht beherrschender Anteile

Nicht beherrschende Anteile werden auf der Grundlage ihres Anteils gemessen, den sie zum Zeitpunkt des Erwerbs an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Erwerbers ausmachen. Änderungen an Beteiligungen des Konzerns an einer Tochtergesellschaft, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen behandelt.

Konsolidierungsgrundsätze GRI 102-46

Die Abschlüsse der Gesellschaften, die dem Konsolidierungskreis angehören, werden unter Verwendung einheitlicher Rechnungslegungsgrundsätze erstellt. Konzerninterne Salden, Geschäftsvorfälle, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden in voller Höhe eliminiert. Auf temporäre Differenzen aus Konsolidierungsmaßnahmen werden latente Steuern abgegrenzt. Für Wertminderungsaufwand, der für Konzerngesellschaften in deren Einzelabschlüssen erfasst ist, erfolgt eine entsprechende Konsolidierungsanpassung.

Die gleichen Konsolidierungsgrundsätze gelten auch für Anteile an nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften. Dazu gehören die Gemeinschaftsunternehmen des Instone-Konzerns.

Die Abschlüsse aller nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften werden gemäß einheitlichen Konzern-Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Fremdwährungsumrechnung

Alle vollständig konsolidierten Unternehmen und nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften erstellen ihre Einzelabschlüsse in Euro.

Rechnungslegungsgrundsätze GRI 102-46

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
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamtergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapitalflussrechnung
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Geschäfts- oder Firmenwerte aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften werden zu Anschaffungskosten angesetzt und werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest nach IAS 36 unterzogen. Der in der Niederlassung Bayern Nord als Zahlungsmittel generierende Einheit bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert wird als immaterieller Vermögenswert mit unbestimmbarer Nutzungsdauer eingestuft, da dieser weder einen Produktlebenszyklus hat noch einer technischen, technologischen oder kommerziellen Abnutzung sowie anderen Restriktionen unterliegt.

Die jährliche Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte wird im Instone-Konzern zum 31. Dezember des Geschäftsjahres durchgeführt. Im Rahmen der Werthaltigkeitstests wird der erzielbare Betrag einer Niederlassung mit dem Buchwert verglichen. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird anhand des individuellen Nutzungswertes der zugeordneten Projektentwicklungen bestimmt. Dieser entspricht dem Barwert der zukünftigen Cashflows, die voraussichtlich aus der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten erzielt werden können. Der Nutzungswert wird auf der Grundlage eines Projektbewertungsmodells (Discounted-Cashflow-Methode) ermittelt. Der Bestimmung liegen projektbezogene Cashflow-Planungen der nächsten vier Jahre zugrunde, die grundsätzlich auf der vom Vorstand genehmigten und zum Zeitpunkt der Durchführung des Werthaltigkeitstests gültigen Projektplanung über den Entwicklungszeitraum basieren. Eine Annahme von Cashflows über den Planungszeitraum der Projekte hinaus wurde nicht getroffen. In diese Planung fließen Erfahrungen ebenso wie Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung ein. Die Kapitalkostensätze basieren auf dem Konzept der durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten (WACC). Es erfolgt eine Nach-Steuer-Betrachtung des Nutzungswerts durch Diskontierung der Cashflows mit einem für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit separat ermittelten Kapitalkostensatz nach Steuern. Eine ewige Rente wird nicht angesetzt.

Erworbene **immaterielle Vermögenswerte** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst. Dabei handelt es sich ausschließlich um Software für kommerzielle und technische Anwendungen. Immaterielle Vermögenswerte werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte umfassen selbst entwickelte Software und werden zu Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von drei Jahren bilanziert. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. In diesen Kosten sind nur die Kosten enthalten, die direkt einem Posten in den Sachanlagen zurechenbar sind. Sachanlagen werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis acht Jahren abgeschrieben. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

Verluste aus Wertminderung werden für materielle und immaterielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr erzielbarer Betrag unter ihren Buchwert fällt. Wenn der Grund für einen zu einem früheren Zeitpunkt entstandenen Wertminderungsverlust nicht mehr besteht, erfolgt eine Wertaufholung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Leasingverhältnisse werden unter Anwendung der Regelungen von IFRS 16 bilanziell abgebildet. Dabei werden zum Zeitpunkt der Bereitstellung des Leasingobjekts das Nutzungsrecht als Vermögenswert und die damit verbundene Zahlungsverpflichtung als Leasingverbindlichkeit in der Bilanz angesetzt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit des Leasingvertrags und wirtschaftlicher Nutzungsdauer des 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 mehr 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 im Zahlungszeitpunkt aufwandswirksam erfasst. Aus dem Anwendungsbereich ausgenommen sind zudem Nutzungsrechte an immateriellen Vermögenswerten. In Verträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird nur bei unwesentlichen Anlageklassen keine Trennung vorgenommen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Der Instone-Konzern erwirtschaftet in geringem Maße auch Erträge aus Leasingverhältnissen durch den Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien, die zum Abbruch oder zur Sanierung bestimmt sind. Aus diesen Leasingverhältnissen werden keine auf lange Zeit bestimmte Erträge erwartet, da es das Ziel des Instone-Konzerns ist, die Mietverhältnisse zu beenden.

Nach der **Equity-Methode erfasste Anteile** werden zu Anschaffungskosten bewertet und in den Folgezeiträumen anteilig zu den Nettovermögenswerten erfasst. Der volle Buchwert wird jährlich auf Wertminderung getestet, Entnahmen und sonstige Änderungen im Eigenkapital werden erhöht oder verringert. Nach der Equity-Methode erfasste Anteile unterliegen dann einer Wertminderung, wenn ihr erzielbarer Betrag unter ihren Buchwert fällt.

Übrige Finanzanlagen enthalten Beteiligungen und Wertpapiere, die ausschließlich in die Bewertungskategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ fallen. Sie werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte enthalten Finanzforderungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode (unter Berücksichtigung von Faktoren wie Aufschlägen und Rabatten) bewertet. Unverzinsliche beziehungsweise niedrig verzinsliche Ausleihungen werden mit ihrem diskontierten Betrag unter Verwendung eines aktuellen marktüblichen Zinssatzes bilanziert. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist. Instone Real Estate wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

Langfristige Darlehen, die in den Finanzverbindlichkeiten erfasst sind, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Zinstragende Darlehen zu normalen Marktsätzen sind mit ihrem Nennwert ausgewiesen.

Latente Steuern entstehen aufgrund von temporären Differenzen zwischen der IFRS- und der Steuerbilanz der verschiedenen Unternehmen sowie als Folge der Konsolidierung.

Latente Steueransprüche werden auch bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauf folgenden Jahren entstehen. Latente Steuern müssen aktiviert werden, wenn mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteile in Anspruch genommen werden können. Ihre Höhe wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Konzernintern werden die für die verschiedenen Unternehmen anwendbaren Gewerbesteuersätze als Grundlage genommen. Für alle sonstigen Zwecke werden latente Steuern auf der Grundlage der Steuervorschriften bewertet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung in Kraft sind beziehungsweise erlassen wurden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet.

Vorräte sind Vermögenswerte, die sich in der Fertigung befinden (unfertige Erzeugnisse) und für die noch kein Verkaufsvertrag geschlossen wurde. Sie werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten enthalten die vollständigen produktionsbezogenen Kosten. Fremdkapitalkosten für Vorräte, die zu den qualifizierten Vermögenswerten gehören, werden als Kostenbestandteile aktiviert. Wenn der erzielbare Betrag unter den zu einem bestimmten Bilanzstichtag aktivierten Kosten liegt, wird der geringere erzielbare Betrag in Ansatz gebracht. Wenn sich der erzielbare Betrag von Vorräten in der Folge erhöht, muss der sich daraus ergebende Gewinn angesetzt werden. Dies erfolgt durch die Erhöhung der Bestandsveränderungen. Zum Zwecke der kommerziellen Darstellung sind die Vorräte aus den einzelnen größeren Projektentwicklungsmaßnahmen in mehrere Teilprojektentwicklungsmaßnahmen aufgesplittet. Diese Aufsplittung hat keine Auswirkungen auf die Bewertung. Konzernintern wird das jeweilige Gesamtprojekt als Sondermaßeinheit in den kurzfristigen Vermögenswerten erfasst. Die sich aus individuellen Teilprojektmaßeinheiten ergebenden Risiken können durch Chancen aus anderen Teilprojekten kompensiert werden. Einem über den Buchwert hinausgehenden Wertminderungsbedarf wird durch den Ansatz einer Rückstellung für Drohverluste Rechnung getragen.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus individuell verhandelten Kundenverträgen sind unter **Vertragsvermögenswerten** und **Vertragsverbindlichkeiten** aufgeführt. Diese Forderungen und Verbindlichkeiten werden nach dem Standard IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ bilanziert und bewertet.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Die Kundenverträge der Gesellschaft erfüllen die Kriterien zur Identifizierung eines Vertrags nach IFRS 15. Zur Bewertung werden die jeweiligen möglicherweise trennbaren Leistungsverpflichtungen aus den jeweiligen Verträgen zu einer Leistungsverpflichtung zusammengefasst, da ein einzelner Nutzen getrennter Leistungsverpflichtungen für den Kunden nicht besteht und die Verträge auch die Übergabe getrennter Leistungsverpflichtungen nicht vorsehen. Auch nachträglich vereinbarte Sonderwünsche des Kunden werden mit zu der einen Leistungsverpflichtung hinzugerechnet.

Die Verträge werden grundsätzlich als Verträge mit Festpreis angesehen. Nachträgliche Sonderwünsche werden auf den Festpreis aufgeschlagen. Sollte im Strukturvertrieb der Verkauf mehrerer Wohneinheiten in einem Vertrag zusammengefasst werden, wird im Vertrag für jede Wohneinheit ein getrennter Festpreis vereinbart. Im Investorenvertrieb werden grundsätzlich auch immer Verträge mit getrennt aufgeführten Festpreisen geschlossen, sollte es sich bei der Leistungsverpflichtung des Vertrags um mehrere Gebäude mit getrennten Bauabschnitten handeln. Die Verträge im Investorenvertrieb enthalten, neben dem grundsätzlich vereinbarten Festpreis, in manchen Fällen eine Anpassungsklausel zum Festpreis auf Basis der errichteten Wohnfläche nach endgültiger Fertigstellung. Die Verträge zur Veräußerung von Wohnimmobilien werden grundsätzlich nach einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bewertet. Bei Verträgen im Einzelvertrieb liegt meist ein Rücktrittsrecht bis zu einer Vermarktungsquote von 30 % der Wohneinheiten eines Bauabschnitts vor, sodass erst nach Erreichung dieser Quote die zeitraumbezogene Erlösrealisierung begonnen wird. Ansonsten wird bei Verträgen im Strukturvertrieb oder im Investorenvertrieb die zeitraumbezogene Erlösrealisierung direkt mit Wirksamkeit des Vertrags begonnen. Als Bemessungsgrundlage der erwarteten Erlöse für alle Verträge wird grundsätzlich der vereinbarte Festpreis angenommen, da die Anpassung auf die errichteten Wohnflächen bei Investorenverträgen vor Fertigstellung nicht eindeutig bestimmbar ist. Die Bestimmung des Leistungsfortschritts erfolgt nach der 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 von Instone Real Estate realisiert. Folglich werden sie auch dann als kurzfristige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten eingestuft, wenn die Realisierung des gesamten Bauvertrags mehr als ein Jahr in Anspruch nimmt.

Die Verträge mit Kunden im Instone-Konzern sehen grundsätzlich keine Rücknahmeverpflichtungen und Garantien – über den gesetzlichen Gewährleistungsrahmen hinaus – vor.

Flüssige Mittel (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) gibt es in der Form von Barmitteln und Bankguthaben. Sie umfassen zudem alle Kapitalanlagen mit einer Restlaufzeit zum Anschaffungszeitpunkt von bis zu drei Monaten. Flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Rückstellungen werden für sämtliche rechtliche und faktische Verbindlichkeiten gegenüber Dritten gebildet, die zum Stichtag des Abschlusses aus in der Vergangenheit getätigten Transaktionen bestehen, von denen es wahrscheinlich ist, dass sie zu einem Abgang von Ressourcen führen, deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Rückstellungen werden zu ihrem erwarteten Erfüllungswert angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen verrechnet. Sämtliche langfristigen Rückstellungen werden zu ihrem erwarteten Erfüllungswert verbucht und auf den Stichtag des Jahresabschlusses abgezinst. Weiterhin werden sämtliche Kostensteigerungen, mit denen zum Erfüllungsdatum gerechnet wird, bei der Berechnung dieses Betrags berücksichtigt.

Für leistungsorientierte Pläne werden **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** angesetzt. Diese enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechtigte aktive und ehemalige Arbeitnehmer und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmer ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen und Pensionssteigerungen, mit denen in der Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarischen Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden (in erster Line die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck).

Die Rückstellung ergibt sich aus dem aktuarischen Barwert der Verpflichtung und dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens, das für die Erfüllung der Pensionsverpflichtung erforderlich ist. Der Dienstzeitaufwand ist im Personalaufwand enthalten. Der Nettozinsertrag ist Bestandteil der Finanzerträge. Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Nettoverbindlichkeiten beziehungsweise Nettovermögenswerten werden vollständig in der Periode angesetzt, in der sie entstehen. Sie werden im Eigenkapital ausgewiesen, sind nicht ergebniswirksam und werden nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Auch in Folgejahren werden sie nicht in den Gewinnen und Verlusten ausgewiesen.

Für beitragsorientierte Versorgungspläne geht Instone Real Estate keine weiteren Verpflichtungen ein, die die Beitragszahlungen für Sonderfonds überschreiten würden. Die Beitragszahlungen sind als Personalaufwand erfasst.

Alle **sonstigen Rückstellungen** tragen sämtlichen erkennbaren Risiken angemessen Rechnung. Sie werden mit dem Betrag angesetzt, der aufgrund einer vorsichtigen kaufmännischen Einschätzung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen des Konzerns zu erfüllen. In diesem Zusammenhang wird der Betrag angesetzt, der unter Berücksichtigung des Einzelfalls als am wahrscheinlichsten erscheint.

Nicht derivative **Finanzverbindlichkeiten** (einschließlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) werden gemäß IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode angesetzt. Die erstmalige Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert einschließlich der Transaktionskosten.

Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen beinhalten die Kommanditanteile von Minderheitsgesellschaftern. Sie werden bei Zugang zum Konzern erfolgsneutral mit dem Barwert ihres Rückzahlungsbetrags als Verbindlichkeit erfasst. Die Folgebewertung geschieht erfolgswirksam.

Ertragsteuerverbindlichkeiten umfassen Verpflichtungen zur Zahlung von tatsächlichen Ertragsteuern. Ertragsteuerverbindlichkeiten werden mit den entsprechenden Steuerrückerstattungsansprüchen verrechnet, sofern sie im selben Rechtsraum bestehen und im Hinblick auf Art und Fälligkeit identisch sind.

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten aus bereits stattgefundenen Ereignissen, die von dem Unternehmen nicht vollständig beherrscht werden können, beziehungsweise bestehende Verpflichtungen gegenüber Dritten, die wahrscheinlich nicht zu einem Abfluss von Ressourcen führen werden beziehungsweise deren Höhe nicht hinreichend zuverlässig geschätzt werden kann. Grundsätzlich werden Eventualverbindlichkeiten nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, welche die Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze des Konzerns sowie die Erfassung und Bewertung beeinflussen können. Die Schätzungen basieren auf Erfahrungswerten aus der Vergangenheit und sonstigem Wissen, das im Hinblick auf die zu verbuchenden Transaktionen besteht. Die faktischen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen sind insbesondere erforderlich für die Bewertung von Vorräten und Vertragsvermögenswerten, die Zuweisung von Kaufpreisen, die Wirksamkeit von Verkaufsverträgen, den Erhalt ausstehender Genehmigungen, den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuerforderungen, den Ansatz von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsverbindlichkeiten, den Ansatz von Rückstellungen für Pensionen sowie für sonstige Rückstellungen.

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management-und-Reportingsystem, das Instone Real Estate für ihre Segmente verwendet. Instone Real Estate ist in nur einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2020 hat der Instone-Konzern mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

Die interne Berichterstattung für das eine Geschäftssegment weicht allerdings von den Zahlen aus der IFRS-Rechnungslegung ab. Instone Real Estate fokussiert die interne Berichterstattung insbesondere auf die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen. Aus diesem Grund führt Instone Real Estate für dieses eine Geschäftssegment diese Segmentberichterstattung durch.

Die interne Unternehmenssteuerung des Geschäftssegments baut insbesondere auf dem internen Berichtswesen zur Darstellung der wesentlichen Entwicklungen im Hinblick auf die immobilienwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen, ergänzt um eine Betrachtung der wesentlichen Projektmeilensteine und der Liquiditätsentwicklung, auf.

Instone Real Estate steuert ihr Segment über die bereinigte Ertragslage mit den wichtigen Steuerungskennziffern bereinigte Umsatzerlöse, bereinigtes Rohergebnis und bereinigtes Ergebnis nach Zinsen und Steuern.

Bereinigter Umsatz

Die Leistungserbringung des Geschäftssegments wird über den bereinigten Umsatz auf Basis der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung berichtet. Der bereinigte Umsatz wird unter Hinzurechnung von Umsatzrealisierung aus Share Deals in gleicher Weise wie aus Asset Deals ohne die Effekte aus Kaufpreisallokationen ermittelt.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Bereinigtes Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis dient zur Analyse des projektbasierten Unternehmenserfolgs und wird ermittelt aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Materialaufwands, der Bestandsveränderungen, der materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträgen, der indirekten Vertriebskosten sowie der aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen und Share Deals.

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ermittelt sich aus dem bereinigten Rohergebnis abzüglich des Plattformaufwands, bestehend aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Abschreibungen, Beteiligungs- und sonstigem Ergebnis, Finanzergebnis sowie Ertragsteuern, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen und Share Deals sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte. Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden Ergebnisse von Gemeinschaftsunternehmen in das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern einbezogen, da in dieser Position zu erfassende künftige Ergebnisse von Projektgesellschaften dem operativen Ergebnis zuzurechnen sind. Die Vorjahresangabe wurde diesbezüglich in der Tabelle angepasst.

Die Effekte zur bereinigten Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

Share-Deal-Effekte

Die Projektgesellschaften Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH und Westville 5 GmbH sind handelsrechtlich als vermögensverwaltende Gesellschaften konzipiert und stellen ein Großprojekt in Frankfurt am Main dar. Instone Real Estate hat diese Projektgesellschaften in Form eines Share Deals mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Wohnanlage bereits veräußert. In der bereinigten Ertragslage wird das Gesamtprojekt „Westville“ analog zu den anderen Projekten im Instone-Konzern in einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 geführt. Im Konzernabschluss werden diese Gesellschaften gemäß IAS 2 bewertet und einbezogen. Die Effekte aus dieser unterschiedlichen Bewertung bilden sich in den Umsatzerlösen mit 28.304 Tsd. Euro (Vorjahr: 220.801 Tsd. Euro), dem Projektaufwand mit – 25.490 Tsd. Euro (Vorjahr: – 193.702 Tsd. Euro) und den Ertragsteuern mit – 445 Tsd. Euro (Vorjahr: – 4.289 Tsd. Euro) ab.

Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2020 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 31. Dezember 2020 noch Zuschreibungen in Höhe von 43.013 Tsd. Euro (Vorjahr: 46.127 Tsd. Euro) aus Kaufpreiszuweisungen enthalten. Die laufenden Amortisationen dieser Kaufpreisallokationen auf Basis der fortschreitenden Realisierung der in diesen Erstkonsolidierungen enthaltenen Projekte werden für die interne Berichterstattung bereinigt. Die Bereinigung der Amortisation von Kaufpreiszuweisungen entfiel mit – 6.183 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.390 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit – 264 Tsd. Euro (Vorjahr: 20.984 Tsd. Euro) auf Materialaufwand, mit 9.297 Tsd. Euro (Vorjahr: – 13.108 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und mit – 842 Tsd. Euro (Vorjahr: – 4.471 Tsd. Euro) auf Ertragsteuern. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Im Geschäftsjahr wurden materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge (Erträge, denen ein direkt zuordenbarer Posten im Materialaufwand gegenübersteht) in Höhe von 1.486 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) in den Materialaufwand umgegliedert. Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 2.393 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.084 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 3.105 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.248 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand. Im Geschäftsjahr wurden 6.365 Tsd. Euro aus den Umsatzerlösen und 4.163 Tsd. Euro aus den Bestandsveränderungen auf Basis einer Korrektur der Bewertungsmethoden als Vorjahreseffekt sowie Steuereffekte von 5.249 Tsd. Euro als Vorjahreseffekte bereinigt. Im Vorjahr sind Einmaleffekte in Höhe von 4.669 Tsd. Euro aus dem Plattformaufwand bereinigt worden. Diese Effekte entfielen mit 2.517 Tsd. Euro auf Aufwendungen für den Unternehmenserwerb der S&P Stadtbau GmbH im dritten Quartal des Vorjahres und nachträgliche Kosten in Höhe von 2.152 Tsd. Euro aus einem Unternehmenserwerb im Jahr 2015.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

In der folgenden Tabelle sind die Unterschiede aus der Bewertung der einzelnen Sachverhalte von der bereinigten Ertragslage in die Konzernberichterstattung übergeleitet:

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 2020 TABELLE 053

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	**480.146**	**–28.304**	**6.365**	**0**	**6.183**	**464.390**
Projektaufwand	**–333.509**	**25.490**	**–4.163**	**4.001**	**–9.033**	**–317.214**
Materialaufwand	–365.420	2.061	0	907	264	–362.189
Bestandsveränderungen	31.912	23.429	–4.163	3.093	–9.297	44.974
Rohergebnis	**146.637**	**–2.814**	**2.202**	**4.001**	**–2.850**	**147.176**
Plattformaufwand	**–65.547**	**0**	**0**	**–907**	**0**	**–66.454**
Personalaufwand	–42.060	0	0	0	0	–42.060
Sonstige betriebliche Erträge	4.270	0	0	1.486	0	5.756
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–23.677	0	0	–2.393	0	–26.071
Abschreibungen	–4.080	0	0	0	0	–4.080
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.721	0	0	0	0	2.721
EBIT	**83.811**	**–2.814**	**2.202**	**3.093**	**–2.850**	**83.443**
Übriges Beteiligungsergebnis	–1.207	0	0	0	0	–1.207
Finanzergebnis	–23.211	0	0	–3.093	0	–26.304
EBT	**59.393**	**–2.814**	**2.202**	**0**	**–2.850**	**55.931**
Steuern	–18.283	445	–5.249	0	842	–22.245
EAT	**41.110**	**–2.368**	**–3.047**	**0**	**–2.008**	**33.686**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 2019

TABELLE 054

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	**736.685**	**– 220.801**	**0**	**0**	**– 6.390**	**509.494**
Projektaufwand	**– 548.840**	**193.702**	**0**	**6.332**	**– 7.877**	**– 356.684**
Materialaufwand	– 616.054	0	0	3.084	– 20.984	– 633.954
Bestandsveränderungen	67.214	193.702	0	3.248	13.108	277.270
Rohergebnis	**187.845**	**– 27.100**	**0**	**6.332**	**– 14.266**	**152.811**
Plattformaufwand	**– 58.978**	**0**	**0**	**– 7.753**	**0**	**– 66.732**
Personalaufwand	– 37.336	0	0	0	0	– 37.336
Sonstige betriebliche Erträge	7.717	0	0	0	0	7.717
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 25.294	0	0	– 7.753	0	– 33.048
Abschreibungen	– 4.065	0	0	0	0	– 4.065
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	744	0	0	0	0	744
EBIT	**129.610**	**– 27.100**	**0**	**– 1.422**	**– 14.266**	**86.823**
Übriges Beteiligungsergebnis	– 5.734	0	0	0	0	– 5.734
Finanzergebnis	– 16.083	0	0	– 1.764	0	– 17.847
EBT	**107.793**	**– 27.100**	**0**	**– 3.186**	**– 14.266**	**63.241**
Steuern	– 2.224	4.289	0	0	4.471	6.535
EAT	**105.569**	**– 22.811**	**0**	**– 3.186**	**– 9.796**	**69.776**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

UMSATZERLÖSE NACH REGION GRI 201-1 — TABELLE 055

In Tsd. Euro

	2020	2019
Deutschland	464.310	509.414
Übriges Europa	80	81
	464.390	**509.494**

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse nach Erlösart ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

UMSATZERLÖSE NACH ERLÖSART GRI 201-1 — TABELLE 056

In Tsd. Euro

	2020	2019
Erlöse aus Bauaufträgen		
zeitraumbezogene Erlösrealisierung	436.709	482.916
zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	22.636	20.280
	459.346	**503.196**
Erlöse aus Leasingverhältnissen	4.784	6.065
Sonstige Leistungen	261	233
	464.390	**509.494**

Die Umsatzerlöse aus Bauaufträgen sind im Geschäftsjahr aufgrund der coronabedingten eingetrübten Nachfrage im zweiten Quartal 2020 auf 459.346 Tsd. Euro gesunken.

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen beträgt 1.036.967 Tsd. Euro.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE — TABELLE 057

In Tsd. Euro

	2020	2019
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.056	1.813
Erträge aus frei gewordenen Verbindlichkeiten	347	1.838
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	83	1
Erträge aus der Zuschreibung von Forderungen	18	0
Erträge aus Vergleich von Rechtsstreitigkeiten	0	1.356
Erträge aus Versicherungsschäden	0	46
Übrige andere sonstige betriebliche Erträge	3.251	2.663
	5.756	**7.717**

Die übrigen anderen sonstigen Erträge umfassen überwiegend Weiterberechnungen von Kosten an Nachunternehmer sowie Positionen, die nicht an anderer Stelle ausgewiesen werden.

3 Materialaufwand

MATERIALAUFWAND GRI 201-1 — TABELLE 058

In Tsd. Euro

	2020	2019
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	– 131.340	– 371.461
Aufwendungen für bezogene Leistungen	– 230.849	– 262.493
	– 362.189	**– 633.954**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

4 Personalaufwand

PERSONALAUFWAND GRI 201-1 — TABELLE 059

In Tsd. Euro

	2020	2019
Löhne und Gehälter	– 37.096	– 33.007
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	– 4.963	– 4.329
	– 42.060	**– 37.336**

Die vom Arbeitgeber im Geschäftsjahr an die staatliche Rentenversicherung abgeführten Beiträge beliefen sich auf 2.173 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.824 Tsd. Euro).

Die Aufwendungen für Altersversorgung betrugen 388 Tsd. Euro (Vorjahr: 417 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 Mitarbeiter lässt sich folgendermaßen aufschlüsseln:

MITARBEITER — TABELLE 060

Anzahl (Durchschnitt)

	2020	2019
Deutschland		
Berlin	34	35
Essen	97	83
Frankfurt a. M.	51	47
Hamburg	31	31
Köln	58	44
Leipzig	44	45
München	21	21
Nürnberg	27	10
Stuttgart	32	29
	395	**345**
Übriges Europa		
Österreich	1	1
Luxemburg	1	1
	2	**2**
	397	**347**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN GRI 201-1 — TABELLE 061

In Tsd. Euro

	2020	2019
Beratungs-/Untersuchungsaufwendungen	– 4.661	– 3.152
Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	– 3.196	– 3.851
Provisionen	– 2.393	– 3.084
Sonstige Steuern	– 2.347	– 4.049
Kosten für EDV und IT	– 1.814	– 1.782
Leasingaufwand inklusive Nebenkosten	– 1.384	– 921
Prüfungsaufwendungen	– 886	– 766
Reisekosten	– 753	– 1.205
Fremdleistungen	– 662	– 123
Veränderung Gewährleistungsrückstellungen	– 598	– 1.359
Aufsichtsratstantiemen	– 462	– 388
Abfindungen während der Bauzeit	– 448	– 655
Kosten des Post-/Zahlungsverkehrs, Telekommunikationskosten	– 376	– 364
Versicherungen	– 374	– 1.027
Prozesskosten	– 338	– 380
Aufwand aus Struktur- und Anpassungsmaßnahmen	– 332	– 210
Weiterbildungsaufwendungen	– 320	– 323
Allgemeine Werbungskosten	– 230	– 478
Nachträgliche Kaufpreiszahlungen aus Unternehmenserwerb	0	– 3.603
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	– 4.498	– 5.330
	– 26.071	**– 33.048**

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Personalbeschaffungskosten, Bewirtungskosten, Beiträge an Verbände, Büromaterial und andere Aufwendungen, die nicht an anderer Stelle erfasst werden.

6 Abschreibung und Wertminderung

Wie im Vorjahr erfolgte keine Wertminderung auf Geschäfts- oder Firmenwerte, immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen.

Die Abschreibungen des Leasingvermögens teilen sich auf folgende Klassen auf: Immobilien 1.797 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.917 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 916 Tsd. Euro (Vorjahr: 753 Tsd. Euro) und Sonstiges 439 Tsd. Euro (Vorjahr: 550 Tsd. Euro).

ABSCHREIBUNGEN — TABELLE 062

In Tsd. Euro

	2020	2019
Leasingvermögen	– 3.153	– 3.220
Sachanlagen	– 891	– 801
Immaterielle Vermögenswerte	– 36	– 43
	– 4.080	**– 4.065**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

7 Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus at Equity bewerteten Beteiligungen sowie das übrige Beteiligungsergebnis ergeben sich wie folgt:

BETEILIGUNGSERGEBNIS TABELLE 063

In Tsd. Euro

	2020	2019
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen		
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	243	557
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	– 4	187
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	229	0
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	645	0
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	1.106	0
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	487	0
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	14	0
	2.721	**744**
Übriges Beteiligungsergebnis		
Veränderung aus dem Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	– 1.224	– 5.751
Sonstiges übriges Beteiligungsergebnis	17	17
	– 1.207	**– 5.734**

8 Finanzergebnis

FINANZERGEBNIS TABELLE 064

In Tsd. Euro

	2020	2019
Finanzertrag		
Zinsen und ähnliche Erträge	346	1.085
	346	**1.085**
Finanzaufwand		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	– 26.271	– 19.055
davon Zinsaufwand aus Leasingverhältnissen	– 227	– 263
Zinsanteile an Rückstellungszuführungen	– 55	– 66
davon Nettozinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen	– 47	– 69
	– 26.327	**– 19.121**
Übriges Finanzergebnis		
Ertrag aus langfristigen Wertpapieren (Vorjahr: Aufwand)	– 324	189
	– 324	**189**

Der Finanzertrag setzt sich im Wesentlichen aus Zinserträgen für Geldanlagen und Darlehen zusammen. Die Finanzaufwendungen bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwand für Geldanlagen, verzinslichen Wertpapieren und sonstigen Darlehen.

Im Geschäftsjahr wurden Zinserträge in Höhe von 346 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.085 Tsd. Euro) für Finanzinstrumente angesetzt, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wurden; der Zinsaufwand für diese Finanzinstrumente belief sich auf – 23.306 Tsd. Euro (Vorjahr: – 19.055 Tsd. Euro).

Der Nettozinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von – 47 Tsd. Euro (Vorjahr: – 69 Tsd. Euro) beinhaltet die jährlich auf den Nettobarwert der Pensionsverpflichtungen zugerechneten Zinsen in Höhe von – 203 Tsd. Euro (Vorjahr: – 227 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Planvermögen in Höhe von 156 Tsd. Euro (Vorjahr: 157 Tsd. Euro) verrechnet. GRI 201-3

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

9 Ertragsteuern

ERTRAGSTEUERN TABELLE 065

In Tsd. Euro

	2020	2019
Tatsächliche Ertragsteuern		
Gewerbesteuer	– 4.950	– 12.009
Körperschaftsteuer	– 4.301	– 8.302
	– 9.251	**– 20.310**
Latente Steuern		
Latente Steuern	– 12.994	26.845
	– 22.245	**6.535**

Die Veränderung der erfolgsneutralen latenten Steuern beträgt 2.154 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.277 Tsd. Euro). Die Veränderung der erfolgsneutralen laufenden Steuern beträgt 1.029 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

Auf temporäre Unterschiede in Höhe von 6.366 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.504 Tsd. Euro) zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile an diesen Konzerngesellschaften („Outside Basis Differences“) wurden keine latenten Steuern gebildet, da die Veräußerung der betroffenen Beteiligungen auf unbestimmte Zeit nicht vorgesehen ist.

Die Überleitung der theoretischen Ertragsteuern auf die angesetzten Ertragsteuern stellt sich folgendermaßen dar:

STEUERLICHE ÜBERLEITUNG TABELLE 066

In Tsd. Euro

	2020	2019
Ergebnis vor Steuern	**55.931**	**63.241**
Theoretischer Steueraufwand 31,320 % (Vorjahr: 32,625 %)	17.518	20.632
Abweichung vom erwarteten Steuersatz des Konzerns	142	– 1.082
Steuereffekt aus Steuersatzänderungen	870	0
Erstmaliger Ansatz bisher nicht angesetzter aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Zinsvorträge	0	– 24.872
Nutzung von Verlust- und Zinsvorträgen, auf die zuvor keine latenten Steuern gebildet worden sind	– 69	– 523
Periodenfremde Ertragsteuern	5.058	– 2.138
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen und permanente Differenzen	– 1.719	5.788
Steuerfreie Erträge	0	– 798
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	236	– 3.973
Wertänderungen und Nichtansatz von latenten Steuern	0	231
Effekte aus Personengesellschaften	0	886
Sonstige Effekte	209	– 687
Effektiver Steueraufwand	**22.245**	**– 6.535**
Effektiver Steuersatz	39,77 %	– 10,33 %

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Die Überleitung wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Für den Instone-Konzern wurde ein Steuersatz von 31,320 % (Vorjahr: 32,625 %) als erwarteter Steuersatz angesetzt.

Die erstmalige Aktivierung aus dem Ansatz steuerlicher Verlust- und Zinsvorträge der Muttergesellschaft aus Vorjahren erfolgte aufgrund der positiven Entscheidung der Hauptversammlung im Juni 2019 zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit einer Tochtergesellschaft. Der Abschluss dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ist am 11. September 2019 erfolgt und wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 13. September 2019 rückwirkend zum 1. Januar 2019 wirksam.

10 Ergebnis je Aktie

ERGEBNIS JE AKTIE TABELLE 067

	2020	2019
Nettoergebnis für die Aktionäre der Instone Real Estate Group AG (in Tsd. Euro)	33.673	69.764
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)	41.553.540	39.299.574
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,81	1,78

Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der Anteil des Nettokonzernergebnisses, der auf die Instone-Aktionäre entfällt, durch den gewichteten Durchschnitt an in Umlauf befindlichen Aktien geteilt wird. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien sowie das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie für das Vorjahr wurden rückwirkend aufgrund der Ausgabe neuer Aktien mit Bezugsrechten im Geschäftsjahr 2020 angepasst.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Anhang zur Konzernbilanz

11 Geschäfts- oder Firmenwert

Die Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 6.056 Tsd. Euro (Vorjahr 6.056 Tsd. Euro) entfallen vollständig auf die Niederlassung Bayern Nord der Instone Real Estate Development GmbH. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich, sowie zusätzlich bei Vorliegen bestimmter, auf eine mögliche Wertminderung hindeutender Indikatoren einem Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 unterzogen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist in voller Höhe nicht steuerlich abzugsfähig.

Die im Rahmen der Erstkonsolidierung aktivierten Geschäfts- oder Firmenwerte von vollkonsolidierten Gesellschaften sind der relevanten Niederlassung als zahlungsmittelgenerierende Einheiten zugeordnet worden, um Werthaltigkeitstests durchzuführen.

GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT TABELLE 068

In Tsd. Euro

	2020	2019
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	**6.056**	**0**
Änderungen Konsolidierungskreis	0	6.056
Stand 31. Dezember	**6.056**	**6.056**

Die im Rahmen der Werthaltigkeitstests verwendeten Diskontierungssätze für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Niederlassung Bayern Nord liegen nach Steuern bei 5,75 % (Vorjahr: 5,4 %) und vor Steuern bei 8,4 % (Vorjahr: 8,0 %).

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 853 Tsd. Euro aktivierter Entwicklungskosten, deren Herstellung zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen war, sowie 80 Tsd. Euro Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte. Die Werthaltigkeit der aktivierten Entwicklungskosten wurde mithilfe eines Werthaltigkeitstests zum 31. Dezember 2020 bestätigt.

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE TABELLE 069

In Tsd. Euro

	2020	2019
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	**203**	**200**
Zugänge	853	3
Stand 31. Dezember	**1.056**	**203**
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	**88**	**45**
Zugänge	36	43
Stand 31. Dezember	**124**	**88**
	932	**115**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

13 Leasingvermögen

Die angesetzten Nutzungsrechte beziehen sich auf Immobilien, Baustelleneinrichtung, Personenkraftwagen sowie Baucontainer. Der Instone-Konzern mietet im Bereich Immobilien im Wesentlichen Büros und weitere Bürogebäude. Darüber hinaus werden Fahrzeuge und sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung im Instone-Konzern angemietet.

LEASINGVERMÖGEN TABELLE 070

In Tsd. Euro

	2020	2019
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	**12.671**	**8.652**
Zugänge	4.085	4.243
Abgänge	– 2.261	– 224
Stand 31. Dezember	**14.495**	**12.671**
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	**2.996**	**0**
Zugänge	3.153	3.220
Abgänge	– 2.189	– 224
Stand 31. Dezember	**3.961**	**2.996**
	10.535	**9.675**

Leasingzahlungen in Höhe von 112 Tsd. Euro (Vorjahr: 63 Tsd. Euro) aus kurzfristigen Leasingverhältnissen und 52 Tsd. Euro (Vorjahr: 183 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 7.711 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.952 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 2.109 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.078 Tsd. Euro) und Sonstiges 715 Tsd. Euro (Vorjahr: 645 Tsd. Euro).

14 Sachanlagen

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

SACHANLAGEN TABELLE 071

In Tsd. Euro

	2020	2019
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	**3.538**	**2.614**
Zugänge	1.069	938
Abgänge	– 522	– 14
Stand 31. Dezember	**4.085**	**3.538**
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	**1.411**	**619**
Zugänge	891	799
Abgänge	– 491	– 7
Stand 31. Dezember	**1.812**	**1.411**
	2.273	**2.127**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

15 At Equity bewertete Finanzanlagen

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen zu Gemeinschaftsunternehmen dargestellt.

WESENTLICHE GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN TABELLE 043

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Finanzinformationen wesentlicher Gemeinschaftsunternehmen		**FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG**	**FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG**	**FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG**	**FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG**	**Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG**
Kurzfristige Vermögenswerte	124.126	22.208	28.079	46.219	36.329	11.690
davon flüssige Mittel	1.614	320	372	552	370	0
Langfristige Verbindlichkeiten	115.252	19.666	24.043	39.685	31.858	0
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	115.252	19.666	24.043	39.685	31.858	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.699	419	623	803	775	79
Reinvermögen	**6.175**	**2.123**	**3.413**	**5.732**	**3.695**	**11.611**
Umsatzerlöse	167	0	0	0	0	167
Zinserträge	5.930	563	1.542	2.635	1.190	0
Zinsaufwand	– 2.379	– 398	– 504	– 837	– 639	0
Ertragsteuern	– 1.396	– 168	– 335	– 574	– 317	0
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	**5.020**	**458**	**1.290**	**2.213**	**1.002**	**57**
Überleitung der dargestellten Finanzinformationen zum Equity-Buchwert im Konzernabschluss						
Anteile des Konzerns		50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %	25,1 %
Buchwert bei Anschaffung	7.900	833	1.062	1.760	1.347	2.900
Anteiliges Jahresergebnis	2.496	229	645	1.106	501	14
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	**10.396**	**1.061**	**1.707**	**2.866**	**1.848**	**2.914**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

UNWESENTLICHE GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN TABELLE 073

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Nettovermögen		
Vermögenswerte	1.922	2.658
Verbindlichkeiten	– 1.387	– 1.717
	535	**941**
Ergebnis		
Jahresergebnis	486	884

16 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie unten dargestellt zusammen:

ÜBRIGE FINANZANLAGEN TABELLE 074

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Tochterunternehmen, nicht in den Konzernabschluss einbezogen		
Immobiliengesellschaft C.S.C. S.à r.l.	31	31
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH	25	25
Instone Real Estate Erste Projekt GmbH	25	25
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH	22	22
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltungsgesellschaft mbH	18	18
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH	112	112
	233	**233**
Andere Beteiligungen		
BEYOUTOPE GmbH (vormals: Sportplatz RKP GmbH)	0	700
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG	149	149
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH	26	26
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH	25	25
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH	0	0
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH	13	13
	213	**913**

17 Vorräte

VORRÄTE TABELLE 075

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Unfertige Erzeugnisse	777.705	732.051
Fertige Erzeugnisse	56	77
	777.761	**732.127**

Unter den Vorräten sind gemäß IAS 2 diejenigen Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang vorgesehen sind (fertige Erzeugnisse) beziehungsweise die sich in der Herstellung für den Verkauf befinden (unfertige Erzeugnisse).

Die unfertigen Erzeugnisse unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken in Höhe von 313.056 Tsd. Euro (Vorjahr: 366.025 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 14.347 Tsd. Euro (Vorjahr: 13.160 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 497.341 Tsd. Euro (Vorjahr: 565.027 Tsd. Euro) erst nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

Auf das Vorratsvermögen wurden 7.464 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.138 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen. Wertaufholungen lagen im Geschäftsjahr wie im Vorjahr nicht vor.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

18 Finanzforderungen

Die Finanzforderungen stellen sich wie folgt dar:

FINANZFORDERUNGEN TABELLE 076

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Langfristig		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen / übrige Beteiligungen	21.467	0
Sonstige Ausleihungen	0	450
	21.467	**450**
Kurzfristig		
Finanzforderungen Gemeinschaftsunternehmen / übrige Beteiligungen	2	5
Kurzfristige Termingeldanlagen	145.000	0
Sonstige Finanzforderungen	10.748	0
	155.750	**5**
	177.217	**455**

Die langfristigen Finanzforderungen erhöhten sich im Geschäftsjahr durch die Darlehensausreichung an im Geschäftsjahr neu erworbene Gemeinschafts-unternehmen.

Die kurzfristigen Finanzforderungen erhöhten sich zum Bilanzstichtag haupt-sächlich bedingt durch Termingeldanlagen aufgrund des Mittelzuflusses aus der Kapitalerhöhung im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2020 sowie durch ausgereichte Darlehen an Mitgesellschafter von Projektgesellschaften.

19 Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

VERTRAGSVERMÖGENSWERTE TABELLE 077

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Vertragsvermögenswerte	573.066	479.401
Erhaltene Anzahlungen	– 383.546	– 266.923
	189.520	**212.478**
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	4.638	6.541
	194.158	**219.019**

Die Veränderung der Vertragsvermögenswerte ist zurückzuführen auf die Steigerung der Leistungserfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden bei gleichzeitigem temporärem Anstieg von erhaltenen Anzahlungen der Kunden.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 8.165 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.171 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

20 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie unten dargestellt zusammen:

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN TABELLE 078

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.080	8.278
	1.080	**8.278**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

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 079

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Anzahlungen auf Grundstücke	6.000	6.000
Anzahlungen auf Beteiligungen	1.800	0
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	1.419	2.267
Sonstige Steueransprüche	1.025	1.066
Kredite und Forderungen	809	1.312
Gegebene Kautionen	388	559
Übrige Forderungen und Übrige Vermögenswerte	623	1.270
	12.065	**12.473**

Es wird damit gerechnet, dass außer den Kautionen keine sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

22 Ertragsteueransprüche

ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE — TABELLE 080

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegen inländische und ausländische Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.359	13.956
	2.359	**13.956**

23 Flüssige Mittel

FLÜSSIGE MITTEL — TABELLE 081

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Guthaben bei Kreditinstituten	87.032	117.076
Barmittel	12	13
	87.044	**117.090**
davon verfügungsbeschränkt	8.362	8.042

Die Verfügungsbeschränkungen bei den flüssigen Mitteln resultieren aus noch nicht beendeten Projektfinanzierungen durch Banken.

24 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2020 46.988 Tsd. Euro (Vorjahr: 36.988 Tsd. Euro) und ist voll eingezahlt. Es ist in 46.988.336 Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Der rechnerische Wert der Stückaktie beträgt 1,00 Euro.

Im September 2020 wurde das Grundkapital durch die Ausgabe von 10.000.000 Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten gegen Bareinlage um 10.000.000 Euro erhöht. Der Bezugspreis je Aktie lag bei 18,20 Euro. Alle Aktien sind ab dem 1. Januar 2020 voll dividendenberechtigt. Die Transaktionskosten abzüglich Steuereffekt in Verbindung mit dieser Kapitalerhöhung belaufen sich auf 5.643 Tsd. Euro und sind mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Hauptversammlung hat am 29. Juni 2018 beschlossen, ein genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 durch die Ausgabe von bis zu 18.450.000 neuen Stückaktien um bis zu 18.450 Tsd. Euro zu erhöhen. Das genehmigte Kapital zum 31. Dezember 2020 beträgt 8.450.000 Euro. Dies entspricht 8.450.000 Stückaktien.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Das genehmigte Kapital ist mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen im Zuge des grenzüberschreitenden Formwechsels am 28. August 2018 wirksam geworden. Hinsichtlich des bedingten Kapitals wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Übernahmerechtliche Angaben“ im zusammengefassten Lagebericht Seite 148 verwiesen.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2020 nach erfolgter Kapitalerhöhung und einer für das Geschäftsjahr beschlossenen Entnahme 358.983 Tsd. Euro (Vorjahr: 198.899 Tsd. Euro).

Die Gewinnrücklagen/Verlustvorträge, die im Rahmen des Konzerneigenkapitals gebildet wurden, bestehen aus den von den Gesellschaften erwirtschafteten Erträgen, die in den Konzernabschluss einfließen.

Das kumulierte sonstige Gesamtergebnis aus dem Eigenkapital der Gesellschaft gibt die Eigenkapitalveränderungen der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Versorgungsplänen in Höhe von – 716 Tsd. Euro (Vorjahr: – 313 Tsd. Euro) wieder.

Die direkt im Eigenkapital erfassten Ertragsteuereffekte können wie folgt aufgeschlüsselt werden:

EIGENKAPITAL TABELLE 082

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Betrag vor Ertragsteuern	– 1.043	– 465
Ertragsteuern	327	152
	– 716	**– 313**

Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 1.598 Tsd. Euro (Vorjahr: 912 Tsd. Euro) beziehen sich im Wesentlichen auf die KORE GmbH. Im Geschäftsjahr wurde keine Dividende (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) an die nicht beherrschenden Anteile ausgeschüttet. Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf 14 Tsd. Euro (Vorjahr: 12 Tsd. Euro).

25 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die bei Instone Real Estate vorhandenen Pensionspläne bestehen sowohl aus leistungsorientierten als auch aus beitragsorientierten Versorgungsplänen. Bei beitragsorientierten Plänen leistet das Unternehmen entweder auf gesetzlicher beziehungsweise vertraglicher oder auf freiwilliger Basis Zahlungen an eine staatliche oder private Rentenversicherungsanstalt. Das Unternehmen ist insoweit nicht gesetzlich zur Leistung weiter gehender Zahlungen verpflichtet. Bei den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist das Unternehmen verpflichtet, die zugesagten Leistungen an bestehende und ehemalige Mitarbeiter zu zahlen; dabei wird zwischen rückstellungsfinanzierten und durch externe Finanzierungsquellen finanzierten Plänen unterschieden.

Die bei Instone Real Estate vorhandene Altersvorsorge besteht aus einer von den Konzerngesellschaften finanzierten Basisrente in Form eines modularen beitragsorientierten Versorgungsplans sowie aus einem zusätzlichen Pensionsbestandteil, der an den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft gekoppelt ist. Gemäß IAS 19 werden die entsprechenden Zusagen als Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen erfasst. GRI 201-3

Die Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen von Instone Real Estate stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN LEISTUNGSORIENTIERTE PLÄNE TABELLE 083

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Aktive Mitarbeiter nicht entgeltabhängig	7.620	6.713
Unverfallbare Ansprüche	5.292	4.936
Laufende Pensionen	1.260	950
	14.172	**12.600**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Die durchschnittliche Dauer der Restdienstzeit der anspruchsberechtigten aktiven Mitarbeiter beträgt zum Bilanzstichtag 14,73 Jahre (Vorjahr: 15,46 Jahre).

Die Pensionsverpflichtungen im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen werden durch den Ankauf von Anteilen an Publikumsfonds finanziert. Die über den Helaba Pension Trust e. V. finanzierten Verpflichtungen machen circa 63,1 % (Vorjahr: circa 64,6 %) der gesamten Versicherungsdeckung aus; insgesamt beträgt die Deckung 66,7 % (Vorjahr: 68,7 %). Die Absicherung der leistungsorientierten Verpflichtungen durch Planvermögen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

DECKUNG DES ANWARTSCHAFTSBARWERTS DURCH PLANVERMÖGEN TABELLE 084

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Pensionsverpflichtungen fondsgedeckt	13.322	11.726
Deferred Compensation fondsgedeckt	849	873
	14.172	**12.600**
Zeitwert des Fondsvermögens	– 9.454	– 8.659
	4.718	**3.940**

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 085

In Tsd. Euro

	2020	2019
Anwartschaftsbarwert am 1. Januar	**12.600**	**11.258**
Laufender Dienstzeitaufwand	499	455
Zinsaufwendungen	203	227
Versicherungsmathematische Gewinne (–) / versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von demografischen Annahmen	– 1	0
Versicherungsmathematische Gewinne (–) / versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von finanziellen Annahmen	1.105	744
Versicherungsmathematische Gewinne (–) / versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von sonstigen Annahmen	– 124	– 46
Rentenzahlungen	– 111	– 38
Anwartschaftsbarwert am 31. Dezember	**14.172**	**12.600**

Die Abzinsungsfaktoren sind vom sogenannten Mercer-Pension-Discount-Yield-Curve-(MPDYC-)Ansatz abgeleitet, der die für die Gesellschaft einschlägige Dauer der Pensionsverpflichtungen berücksichtigt. Die zugrunde gelegten Sterblichkeitsdaten wurden den für das jeweilige Land veröffentlichten Statistiken und Erfahrungswerten entnommen. Dabei wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung und der beizulegende Zeitwert des Planvermögens weisen die nachfolgend dargelegten Änderungen auf:

PLANVERMÖGEN TABELLE 086

In Tsd. Euro

	2020	2019
Planvermögen 1. Januar	**8.659**	**7.291**
Zuführungen	1.000	953
Zinserträge aus Planvermögen	99	415
Erträge aus Planvermögen, die nicht im Zinsergebnis enthalten sind	– 304	0
Planvermögen zum 31. Dezember	**9.454**	**8.659**

ZUMSAMMENSETZUNG PLANVERMÖGEN TABELLE 087

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Notierung an einem aktiven Markt		
CTA[1]-Vermögen	8.947	8.145
DC[2]-Vermögen	507	515
	9.454	**8.659**

[1] CTA = Contractual Trust Arrangement (Pensionstreuhandvereinbarung).
[2] DC = Deferred Compensation (Entgeltumwandlung).

FAKTOREN TABELLE 088

In %

	31.12.2020	31.12.2019
Abzinsungsfaktor	1,29	1,62
Gehaltssteigerungsrate	3,00	2,65
Rentenanpassung: Zusagen mit Anpassungsgarantie	1,00	1,00
Rentenanpassung: Sonstige Zusagen	1,50	1,50

Sensitivitätsanalyse

Die Pensionsverpflichtungen von Instone Real Estate unterliegen verschiedenen Risiken. Die Hauptrisiken sind durch allgemeine Änderungen der Zinssätze und Inflationsraten bedingt; den Pensionsverpflichtungen wohnen keine unüblichen Risiken inne.

Zinsrisiko: Die (rechnerischen) Beiträge werden in Leistungen im Rahmen eines beitragsorientierten Pensionsplans umgerechnet, wobei eine Tabelle mit Festzinssätzen zur Anwendung gelangt, welche nicht von tatsächlichen Marktzinssätzen abhängig sind. Instone Real Estate trägt also im Hinblick auf die Leistungsermittlung das Risiko aus den allgemeinen Kapitalmarktzinssätzen. Die Pensionsverpflichtungen haben sich in den letzten Jahren aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt wesentlich erhöht. Der vergleichsweise starke Effekt ergibt sich aus der relativ langen Laufzeit der Verpflichtungen.

Inflationsrisiko: Laut Gesetz müssen die Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge in Deutschland alle drei Jahre an die Inflationsentwicklung angepasst werden. Die in Deutschland im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge bestehenden Verpflichtungen aus dem 2000+-Pensionsplan erhöhen sich jedes Jahr um 1 %, daher besteht nur ein geringes Inflationsrisiko während der Rentenphase im Hinblick auf langfristige Pensionszusagen.

Langlebigkeitsrisiko: Da die Altersvorsorge ein Leben lang gewährt wird, besteht das Risiko, dass die Leistungsempfänger länger leben, als dies ursprünglich prognostiziert wurde, sodass das entsprechende Risiko von Instone Real Estate zu tragen ist. In der Regel gleicht sich dieses Risiko über sämtliche Anspruchsberechtigte hinweg wieder aus und hat nur dann eine Auswirkung, wenn die allgemeine Lebensdauer länger ist als ursprünglich angenommen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

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 089

In Tsd. Euro

	31.12.2020		31.12.2019	
	Anstieg	Abnahme	Anstieg	Abnahme
Abzinsungsfaktor +0,50 % / – 0,50 %	– 1.629	1.926	– 1.434	1.693
Rentensteigerungsrate +0,25 % / – 0,25 %	254	– 241	229	– 218
Lebenserwartung +1,00 Jahr / – 1,00 Jahr	500	– 504	421	0

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 499 Tsd. Euro (Vorjahr: 499 Tsd. Euro) geschätzt.

→ Die Beiträge zu beitragsorientierten Plänen werden im Geschäftsjahr 2021 voraussichtlich um das gleiche Verhältnis wie im Geschäftsjahr 2020 steigen.

26 Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

ANDERE RÜCKSTELLUNGEN TABELLE 090

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Langfristig		
Personalrückstellungen	3.880	5.794
Rückstellungen für drohende Verluste	0	356
Sonstige übrige Rückstellungen	1.091	179
	4.971	**6.329**
Kurzfristig		
Personalrückstellungen	2.538	52
Gewährleistungsverpflichtungen	8.473	7.892
Rückstellungen für drohende Verluste	6.247	7.223
Steuerrückstellungen	1.412	2.212
Prozessrisiken	2.782	4.073
Sonstige übrige Rückstellungen	2.690	1.516
	24.141	**22.967**
	29.112	**29.297**

Die kurz- und langfristigen Rückstellungen im Zusammenhang mit Arbeitnehmern beziehen sich in erster Linie auf Rückstellungen, die für Sonderleistungen auf Basis eines langfristigen Anreizsystems und für Vorruhestandsleistungen gebildet werden.

Sonstige kurzfristige Rückstellungen werden unter anderem – ohne darauf beschränkt zu sein – gebildet für Investitionsrisiken, Fälle von Schadensersatz und sonstige Eventualverbindlichkeiten.

Die Rückstellungen für drohende Verluste wurden gebildet für drohende Verluste aus Bauleistungsverpflichtungen gegenüber Dritten.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen lässt sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

ENTWICKLUNG ANDERE RÜCKSTELLUNGEN TABELLE 091

In Tsd. Euro

	31.12.2020	01.01.2020	Zuführung	Auflösung	Umbuchung	Verbrauch
Personalrückstellungen	6.418	5.846	849	– 123	0	– 155
Gewährleistungsverpflichtungen	8.473	7.892	1.062	– 481	0	0
Rückstellungen für drohende Verluste	6.247	7.579	0	0	– 356	– 976
Steuerrückstellungen	1.412	2.212	0	0	– 262	– 537
Prozessrisiken	2.782	4.073	466	– 1.468	0	– 289
Sonstige Rückstellungen	3.781	1.695	2.682	– 855	356	– 98
	29.112	**29.297**	**5.060**	**– 2.927**	**– 262**	**– 2.055**

Die Personalrückstellungen umfassen Zusagen gegenüber Arbeitnehmern im Zusammenhang mit langfristigen Anreizplänen. Für diese langfristigen Anreizpläne wurden Rückstellungen in Höhe von 6.874 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.225 Tsd. Euro) angesetzt. Im Geschäftsjahr 2020 fielen in diesem Zusammenhang Aufwendungen in Höhe von 1.867 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.640 Tsd. Euro) an.

27 Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden aus Krediten mit festen und variablen Zinssätzen, die von verschiedenen Banken ausgereicht wurden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Laufzeit zwischen ein und vier Jahren (Vorjahr: zwischen ein und vier Jahren). Die Zinssätze liegen zwischen 1,45 % und 4,00 % (Vorjahr: 1,45 % und 5,75 %). Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus den Tilgungen von Projektfinanzierungen für laufende Projekte in Höhe von 401.520 Tsd. Euro, denen Aufnahmen in Höhe von 275.645 Tsd. Euro gegenüberstanden.

Die Verbindlichkeiten des Instone-Konzerns gegenüber Kreditinstituten sind in der Regel nicht Gegenstand von vertraglichen Zusicherungen, sondern werden durch Grundschulden besichert.

FINANZVERBINDLICHKEITEN TABELLE 092

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	213.620	451.586
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	100.045	0
	313.665	**451.586**
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	167.849	143.294
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	188	633
	168.037	**143.927**
	481.701	**595.513**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

FINANZVERBINDLICHKEITEN 2020 TABELLE 093

In Tsd. Euro

				Zahlungsunwirksame Veränderungen		
	31.12.2020	01.01.2020	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Änderungen Konsolidierungskreis	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	381.469	594.881	– 225.698	0	12.807	– 521
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	100.233	633	99.600	0	0	0
	481.701	**595.513**	**– 126.098**	**0**	**12.807**	**– 521**

FINANZVERBINDLICHKEITEN 2019 TABELLE 094

In Tsd. Euro

				Zahlungsunwirksame Veränderungen		
	31.12.2019	01.01.2019	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Änderungen Konsolidierungskreis	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	594.881	265.239	276.042	41.578	13.756	– 1.734
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	633	327	305	0	0	0
	595.513	**265.566**	**276.348**	**41.578**	**13.756**	**– 1.734**

28 Latente Steuern

Latente Steuern werden ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet. In sonstiger Hinsicht werden für die Ermittlung der latenten Steuern die steuerrechtlichen Vorschriften angewendet, die zum Datum der Erstellung dieses Abschlusses gültig oder verabschiedet waren.

Latente Steueransprüche, die bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt werden, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauf folgenden Jahren entstehen und deren Realisierung hinreichend sicher erscheint, belaufen sich auf 12.202 Tsd. Euro (Vorjahr: 17.005 Tsd. Euro).

Außerdem wurden latente Steuern auf Zinsvorträge in Höhe von 4.939 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.659 Tsd. Euro) gebildet.

Es gibt steuerliche Verlustvorträge unserer Unternehmen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden: in Luxemburg in Höhe von 18.999 Tsd. Euro (Vorjahr: 19.245 Tsd. Euro) und in Österreich in Höhe von 31.537 Tsd. Euro (Vorjahr: 31.306 Tsd. Euro).

Grundsätzlich können diese Verlust- und Zinsvorträge innerhalb der einzelnen Länder mit Gewinnen in Folgejahren verrechnet werden. Laut unserer aktuellen Bewertung gehen wir nicht davon aus, dass diese Verlustvorträge in Anspruch genommen werden.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten haben sich wie folgt verändert:

LATENTE STEUERN TABELLE 095

In Tsd. Euro

	31.12.2020		31.12.2019	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte	2.353	4.891	1.952	4.717
Kurzfristige Vermögenswerte	180.194	218.965	111.991	150.769
	182.547	**223.856**	**113.943**	**155.486**
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	2.706	0	2.336	0
Sonstige Rückstellungen	2.322	0	1.846	0
Übrige langfristige Schulden	0	2.307	0	1.112
	5.028	**2.307**	**4.182**	**1.112**
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	1.957	4.886	2.513	6.033
Übrige kurzfristige Schulden	19.179	17.448	20.299	13.774
	21.135	**22.333**	**22.812**	**19.808**
	208.710	**248.496**	**140.937**	**176.405**
Verlustvorträge	17.141	0	23.664	0
Bruttobetrag	225.851	248.496	164.601	176.405
Saldierung	– 225.555	– 225.555	– 164.440	– 164.440
	297	**22.941**	**161**	**11.965**

Neben den erfolgswirksam erfassten latenten Steuern wurden erfolgsneutrale latente Steuern für versicherungsmathematische Verluste im sonstigen Ergebnis in Höhe von 610 Tsd. Euro (Vorjahr: 116 Tsd. Euro) erfasst.

Direkt im Eigenkapital erfasste Ertragsteuern betragen 2.573 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro), von denen 1.544 Tsd. Euro auf latente Steuern entfallen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

29 Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen

Die Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen in Höhe von 10.337 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.504 Tsd. Euro) betreffen Anteile des Minderheitsgesellschafters der Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG.

30 Leasingverbindlichkeiten

LEASINGVERBINDLICHKEITEN TABELLE 096

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Fällig bis ein Jahr	3.036	3.273
Fällig ein bis fünf Jahre	6.855	5.785
Fällig über fünf Jahre	848	1.559
	10.739	**10.617**

Instone Real Estate hat als Mieter/Leasingnehmer langfristige Verträge für gewerblich genutzte Immobilien und Firmenfahrzeuge abgeschlossen. Die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 betrugen 3.036 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.273 Tsd. Euro) kurzfristig und 7.704 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.344 Tsd. Euro) langfristig.

31 Vertragsverbindlichkeiten

VERTRAGSVERBINDLICHKEITEN TABELLE 097

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Erhaltene Anzahlungen	76.584	52.099
Vertragsvermögenswerte	– 51.030	– 28.807
	25.554	**23.292**

Die Vertragsverbindlichkeiten sind im Geschäftsjahr von 23.292 Tsd. Euro am 1. Januar 2020 auf 25.554 Tsd. Euro zum 31. Dezember 2020 gestiegen. Diese Erhöhung ist auf den deutlichen Anstieg der erhaltenen Anzahlungen zurückzuführen.

Der Zyklus der Vertragsverbindlichkeiten beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Auf die Vertragsverbindlichkeiten in Höhe von 23.292 Tsd. Euro zum 1. Januar 2020 sind im Geschäftsjahr 12.191 Tsd. Euro Umsatzerlöse durch die Vertragserfüllung entstanden.

32 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN TABELLE 098

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.895	87.592
	68.895	**87.592**

33 Sonstige Verbindlichkeiten

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN TABELLE 099

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Langfristig		
Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Gemeinschaftsunternehmen	4.977	0
	4.977	**0**
Kurzfristig		
Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte	77.701	0
Verbindlichkeiten aus Gratifikationen	8.363	9.604
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	812	592
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	282	1.327
Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungsbeiträgen	13	6
Verbindlichkeiten aus Jahresabschlussprüfung	0	214
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	1.555	1.383
	88.726	**13.127**
	93.702	**13.127**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

34 Ertragsteuerverbindlichkeiten

ERTRAGSTEUERVERBINDLICHKEITEN TABELLE 100

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber inländischen und ausländischen Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftsentwicklung	14.359	29.123
	14.359	**29.123**

Anhang zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Sämtliche unbaren Erträge und Aufwendungen sowie sämtliche Erträge aus der Veräußerung von Vermögenswerten werden im Rahmen des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit eliminiert.

Zum 31. Dezember 2020 bestanden die flüssigen Mittel ausschließlich aus Zahlungsmitteln in Höhe von 87.044 Tsd. Euro (Vorjahr: 117.090 Tsd. Euro), wovon 8.362 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.042 Tsd. Euro) Verfügungsbeschränkungen unterlagen.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich auf 3.358 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.442 Tsd. Euro), davon mit Tilgungsanteil 3.131 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.176 Tsd. Euro) und Zinsanteil 227 Tsd. Euro (Vorjahr: 266 Tsd. Euro).

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

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 102-25

BEZIEHUNGEN ZU GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN / SONSTIGEN BETEILIGUNGEN TABELLE 101

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	4.410	0
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	3.783	0
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	7.532	
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	5.742	
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH	0	5
	21.467	**5**
Verbindlichkeiten		
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	81	148
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	107	485
	188	**633**

Die Finanzforderungen an die vier Projektgesellschaften FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG und FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG bestehen aus zinslosen Darlehen mit Restlaufzeiten zwischen vier und sieben Jahren. Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG und der Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG bestehen aus zinslosen Darlehen und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Zwischen der Instone Real Estate Group AG, Essen, beziehungsweise einem Konzernunternehmen und Personen aus der Geschäftsleitung oder nahestehenden Personen oder Unternehmen ist es in der Berichtsperiode zu keinen wesentlichen Transaktionen gekommen. Hinsichtlich der beteiligten Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind keine Interessenkonflikte entstanden. GRI 102-25

Vergütung des Vorstands

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands im Jahr 2020 setzte sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Feste Vergütung

→ Die feste Vergütung wird in gleich großen Monatsraten ausgezahlt.

Nebenleistungen

→ Die Nebenleistungen bestehen aus steuerpflichtigen geldwerten Vorteilen wie der Privatnutzung von Dienstwagen oder sonstigen Sachleistungen.

Komponente im Rahmen eines langfristigen Incentive-Plans, die aus zwei Bestandteilen besteht:

Einjährige variable Vergütung (Short Term Incentive – STI)

→ Die einjährige variable Vergütung in Form des STI-Plans knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Produktivität des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an. Für eine ausführliche Beschreibung verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Vergütungsbericht“ Seite 141 im zusammengefassten Lagebericht.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamtergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapitalflussrechnung
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

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 Ziele im Bonusjahr ab. Der vertraglich vereinbarte Basisbetrag – ein für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegter Ausgangsbetrag, auf dem die Berechnung aufsetzt – wird mit der errechneten Zielerreichung multipliziert. Der multiplizierte Basisbetrag ergibt den Wert, der sodann dividiert wird durch die durchschnittlichen Schlusskurse der Instone-Aktie der vorgegebenen letzten 20 Börsentage vor Ablauf des jeweiligen Bonusjahres. Daraus wird sodann die Anzahl virtueller Anteile berechnet, die für das Bonusjahr relevant sind. Die für das Bonusjahr jährlich errechneten virtuellen Anteile haben eine Laufzeit von drei Jahren und werden erst am Ende der jeweiligen Laufzeit mit dem zu diesem Zeitpunkt ermittelten Aktienkurs ausgezahlt. Für eine ausführliche Beschreibung verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Vergütungsbericht“ Seite 141 im zusammengefassten Lagebericht.

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 eine ausführliche Beschreibung verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Vergütungsbericht“ Seite 141 im zusammengefassten Lagebericht.

Für die Mitglieder des Vorstands wurden im Geschäftsjahr folgende Beträge aufwandswirksam erfasst:

VERGÜTUNG DES VORSTANDS — TABELLE 102

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristig fällige Leistungen		
Feste Bezüge	1.167	1.389
Variable Bezüge	1.170	1.397
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		
Versorgungsaufwand	85	95
Langfristig fällige Leistungen		
Variable Bezüge	668	1.154
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses		
Gesamtbezüge	**3.090**	**4.035**
Im Geschäftsjahr erfasster Aufwand für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich	**668**	**1.154**
Zum 31. Dezember erfasste Verbindlichkeit für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich	**2.747**	**2.516**

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2020 bei 462 Tsd. Euro (Vorjahr: 426 Tsd. Euro). Davon entfielen 390 Tsd. Euro (Vorjahr: 355 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 72 Tsd. Euro (Vorjahr: 71 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Transaktionen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2020 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 AG

→ Geschäftsführer/CEO der Instone Real Estate Development GmbH

Dr. Foruhar Madjlessi

→ Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group AG

→ Geschäftsführer/CFO der Instone Real Estate Development GmbH

Andreas Gräf

→ Mitglied des Vorstands/COO der Instone Real Estate Group AG

→ Geschäftsführer/COO der Instone Real Estate Development GmbH für Sachsen

Mitglieder des Aufsichtsrats GRI 102-22; 102-23; 102-25

Stefan Brendgen, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Herr Brendgen Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

→ aamundo asset Management GmbH & Co. KGaA (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

→ aamundo Holding AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

→ HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Dr. Jochen Scharpe, geschäftsführender Gesellschafter der AMCi und der ReTurn Immobilien GmbH

Neben seiner Funktion als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Herr Dr. Scharpe Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

→ FFIRE Immobilienverwaltung AG (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

→ LEG Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Marija Korsch, Vorsitzende des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG

Neben ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Frau Korsch Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

→ Aareal Bank AG (Vorsitzende des Aufsichtsrats)

→ Just Software AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

→ Nomura Financial Products GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

Dietmar P. Binkowska, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Herr Binkowska Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

→ Kathrein SE (Mitglied des Aufsichtsrats)

Thomas Hegel, Rechtsanwalt und selbstständiger Berater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Herr Hegel kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Abschlussprüferhonorar

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, ist seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der Instone Real Estate Group AG, Essen, tätig. Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist seit dem Jahr 2020 aufgrund einer Deloitte-internen Rotation Prof. Dr. Holger Reichmann.

Insgesamt wurden für Leistungen des Abschlussprüfers Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, für das Geschäftsjahr folgende Gesamthonorare als Aufwand erfasst:

ABSCHLUSSPRÜFERHONORAR TABELLE 103

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Abschlussprüfungen	847	701
davon Vorjahre betreffend	209	135
Andere Bestätigungsleistungen	600	110
	1.447	**811**

Vom Abschlussprüfer wurden neben der Jahres- und Konzernabschlussprüfung eine prüferische Durchsicht nach IDW PS 900 sowie eine Prüfung nach IDW PS 850 erbracht, die innerhalb der Abschlussprüfungsleistungen ausgewiesen werden. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer andere Bestätigungsleistungen erbracht; diese sind Prüfungen nach § 16 MaBV, Untersuchungshandlungen nach ISRS 4400 sowie Prüfungen nach IDW PS 980, nach IDW PS 981 und abgestimmte Untersuchungshandlungen (Covenant Reporting). Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Prüfung nach IDW PS 910 durchgeführt.

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 von Angaben in ihrem Jahresabschluss und der Aufstellung eines Lageberichts befreit. Die Instone Real Estate Leipzig GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 31977, erfüllt die in § 264 Absatz 3 HGB genannten Voraussetzungen und verzichtet zum 31. Dezember 2020 auf Offenlegung und Prüfung ihres Jahresabschlusses.

Berichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente umfassen finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie vertraglich verbriefte Ansprüche und Pflichten betreffend den Austausch und die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten. Es sind keine derivativen Finanzinstrumente vorhanden.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Finanzielle Vermögenswerte umfassen hauptsächlich die flüssigen Mittel, Forderungen sowie sonstige Finanzanlagen. Bei den finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich meistens um kurzfristige Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die vorhandenen Finanzinstrumente sind in der Bilanz dargestellt. Das maximale Verlust- oder Ausfallrisiko ist gleich der Summe der finanziellen Vermögenswerte. Jedes Risiko, das im Hinblick auf finanzielle Vermögenswerte identifiziert wird, wird mit seinem Wertminderungsaufwand erfasst.

Risikomanagement

Sämtliche Finanzaktivitäten von Instone Real Estate werden auf der Grundlage einer konzernweiten Finanzrichtlinie durchgeführt. Zusätzlich gibt es 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.

Der Instone-Konzern berücksichtigt im Finanzmanagement die Interessen von Aktionären, Schuldscheininvestoren und finanzierenden Banken. Aus den Vertragsbedingungen des Schuldscheindarlehens, des Festdarlehens und des syndizierten Konsortialkredits ergeben sich finanzielle und nicht finanzielle Finanzrelationen (sogenannte Covenants). Zu den Finanzrelationen zählen die Einhaltung des Verschuldungsgrades, des Zinsdeckungsgrades, der Eigenkapitalhöhe und des Loan to Value. Die aus den Vertragsbedingungen resultierenden potenziellen finanziellen Risiken werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 als nicht wesentlich eingeschätzt. Die Darlehen sind nicht besichert und der Instone-Konzern hat im Geschäftsjahr wie auch schon im Vorjahr sämtliche diesbezüglichen Verpflichtungen eingehalten. Für die Folgeperioden überwacht der Instone-Konzern die zukünftige Entwicklung im Rahmen des konzernweiten Finanzrisikomanagements und geht auch weiterhin von der Einhaltung der Vertragsbedingungen aus. Diese Einschätzung bleibt auch vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie unverändert bestehen.

Steuerung des Liquiditätsrisikos

Instone Real Estate nutzt weitgehend zentralisierte Strukturen zum Pooling der flüssigen Mittel auf Konzernebene, um dadurch unter anderem Engpässe beim Cashflow auf Ebene der einzelnen Konzerngesellschaften zu vermeiden. Die zentrale Liquiditätsposition wird monatlich ermittelt und in einem Bottom-up-Verfahren über einen rollierenden Zwölfmonatszeitraum errechnet. Die Liquiditätsplanung wird durch monatliche Stress-Tests ergänzt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten mit vereinbarten Rückzahlungszeiträumen, die für den Konzern gelten. Die Tabellen sind auf der Grundlage der nicht abgezinsten Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten mit dem Datum erfasst, in dem der Konzern zur Rückzahlung aufgefordert werden kann. Die Tabellen enthalten den Cashflow aus Zinsen und Hauptforderung.

Zinszahlungen für Posten mit variablen Kursen werden einheitlich unter Anwendung des letzten Zinssatzes umgerechnet, der vor dem Stichtag gültig war.

In der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020 sind das im Geschäftsjahr begebene Schuldscheindarlehen über einen Nominalwert von 100.000 Tsd. Euro und das im Geschäftsjahr 2019 begebene Schuldscheindarlehen über einen Nominalwert von 106.000 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.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Fälligkeitsanalyse der Finanzverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die vertraglich zu leistenden Zahlungen im Hinblick auf die Finanzverbindlichkeiten:

LAUFZEITANALYSE FINANZVERBINDLICHKEITEN 2020

TABELLE 104

In Tsd. Euro

		Zahlungsmittelabflüsse		
	Buchwerte 31.12.2020	2021	2022–2025	> 2025
Finanzverbindlichkeiten	481.701	177.128	337.459	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.895	68.895	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	10.337	0	0	10.337
Leasingverbindlichkeiten	10.739	3.727	8.354	870
	571.673	**249.750**	**345.813**	**11.207**

LAUFZEITANALYSE FINANZVERBINDLICHKEITEN 2019

TABELLE 105

In Tsd. Euro

		Zahlungsmittelabflüsse		
	Buchwerte 31.12.2019	2020	2021–2024	> 2024
Finanzverbindlichkeiten	595.513	143.105	423.085	28.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.592	87.592	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	9.504	0	0	9.504
Leasingverbindlichkeiten	10.617	3.273	5.785	1.559
	703.226	**233.970**	**428.870**	**39.063**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

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 106

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	87.044	117.090
davon Barmittel	12	13
davon verfügungsbeschränkt	8.362	8.042
Kreditlinie – nicht genutzter Betrag	284.533	334.236
	371.577	**451.326**

Steuerung von Ausfallrisiken

Instone Real Estate unterliegt aufgrund ihrer betrieblichen Tätigkeit sowie bestimmter Finanzierungaktivitäten gewissen Ausfallrisiken.

Die Steuerung der betrieblichen Risiken erfolgt bei Instone Real Estate durch die kontinuierliche Nachverfolgung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf der Ebene der Zweigniederlassungen. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist. Instone Real Estate wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

Das maximale Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten entspricht den jeweiligen Buchwerten, die in der Bilanz angegeben sind. Jedoch ist das faktische Ausfallrisiko geringer, weil zugunsten von Instone Real Estate Sicherheiten gestellt wurden. Das maximale Risiko aus finanziellen Garantien ist gleich dem maximalen Betrag, den Instone Real Estate zahlen müsste. Das maximale Ausfallrisiko aus Kreditzusagen ist gleich der Höhe der Zusage. Ein Rückgriff auf diese finanziellen Garantien und Kreditzusagen ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung sehr unwahrscheinlich.

Instone Real Estate akzeptiert Sicherheiten zur Besicherung der Vertragserfüllung durch Nachunternehmer, der Gewährleistungsverpflichtungen der Nachunternehmer sowie von Honorarforderungen. Zu diesen Sicherheiten gehören ohne Einschränkung auch Gewährleistungsbürgschaften, Vertragserfüllungsbürgschaften, Vorauszahlungen und Zahlungsgarantien. Für die Annahme von Sicherheiten gibt es eine entsprechende Richtlinie von Instone Real Estate. Diese enthält unter anderem auch Regelungen zur Vertragsgestaltung, Vertragsumsetzung und Vertragsverwaltung für sämtliche Verträge. Die genauen Vorgaben sind unterschiedlich und hängen zum Beispiel vom Land, der Jurisdiktion und der aktuellen Rechtsprechung ab. Im Hinblick auf Ausfallrisiken prüft Instone Real Estate bei allen angenommenen Garantien die Bonität der die Sicherheit stellenden Partei. Instone Real Estate beauftragt weitestmöglich externe Fachleute (wie zum Beispiel Ratingagenturen) mit der Bewertung der Kreditwürdigkeit. Der beizulegende Zeitwert von angenommenen Sicherheiten wird nicht offengelegt, da dieser in der Regel nicht zuverlässig bestimmt werden kann.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Die Altersstruktur der überfälligen finanziellen Vermögenswerte ist branchentypisch. Der Eingang einer Zahlung hängt ab von der Auftragsannahme und Rechnungsprüfung, die häufig relativ viel Zeit in Anspruch nehmen. Die Mehrzahl dieser überfälligen nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte betrifft Forderungen gegen öffentliche Auftraggeber mit hervorragendem Kreditrating. Vertragsvermögenswerte unterliegen keiner Wertminderung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die überfälligen und nicht überfälligen wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte:

Die laufenden Veränderungen im Geschäftsjahr 2020 ermitteln sich aus Zuführungen, Auflösungen sowie Inanspruchnahmen und betragen 326 Tsd. Euro (Vorjahr: – 393 Tsd. Euro), sodass zum 31. Dezember 2020 ein Wertberichtigungsvolumen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 1.927 Tsd. Euro besteht.

WERTMINDERUNGEN IFRS 9 2020 TABELLE 107

In Tsd. Euro

	Buchwert	nicht überfällig	bis 30 Tage überfällig	31 bis 60 Tage überfällig	61 bis 90 Tage überfällig	über 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Bruttobuchwert)	3.007	99	379	57	77	2.395
Wertberichtigungen	– 1.927	– 1	– 4	– 1	– 1	– 1.921
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)	**1.080**	**98**	**375**	**56**	**76**	**474**

WERTMINDERUNGEN IFRS 9 2019 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)	10.530	4.310	3.376	165	121	2.558
Wertberichtigungen	– 2.253	– 43	– 34	– 2	– 1	– 2.173
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)	**8.278**	**4.267**	**3.342**	**163**	**120**	**385**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Steuerung von Zinsrisiken

Das Zinsrisiko von Instone Real Estate besteht hauptsächlich im Hinblick auf kurz- und langfristige zinstragende finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aufgrund von Schwankungen bei den Marktzinssätzen. Je nach Situation am Markt wird diesem Risiko mit einem Mix aus Finanzinstrumenten mit Festzinsen und variablen Zinsen begegnet. Das Risiko wird nicht separat gesteuert, da aufgenommene Fremdmittel in der Regel zeitnah mithilfe der durch die Erwerber erfolgten Zahlungen zurückgeführt werden.

Änderungen der Marktzinssätze für nicht derivative Finanzinstrumente mit festem Zinssatz sind nur dann ergebniswirksam, wenn sie zu ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Aus diesem Grund gilt für alle zu fortgeführten Anschaffungskosten erfassten Finanzinstrumente, dass sie keinen Zinsrisiken im Sinne von IFRS 9 unterliegen.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse haben wir die Auswirkungen von Änderungen der Marktzinssätze auf das Konzernergebnis nach Steuern über eine Bandbreite von 100 Basispunkten untersucht. Im Geschäftsjahr würde eine hypothetische Zunahme oder Abnahme der Marktzinssätze um 100 Basispunkte (soweit die anderen Variablen konstant bleiben) zu einem niedrigeren oder höheren Konzernergebnis nach Steuern von – 2.015 Tsd. Euro oder 1.840 Tsd. Euro (Vorjahr: – 3.260 Tsd. Euro oder 2.708 Tsd. Euro) führen.

Steuerung des Kapitalrisikos

Instone Real Estate verwaltet ihr Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzerngesellschaften auch weiterhin auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) weiterbetrieben werden können. Der Konzern hält die Kapitalkosten so niedrig wie möglich. Dies erfolgt durch Optimierung des Verhältnisses zwischen Eigen- und Fremdkapital auf Bedarfsbasis.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten abzüglich der in der Bilanz und im Eigenkapital ausgewiesenen flüssigen Mittel. Die Kapitalstruktur des Konzerns wird regelmäßig überprüft. Dabei werden auch die risikoangepassten Kapitalkosten berücksichtigt.

Die Gesamtstrategie zur Steuerung des Kapitalrisikos hat sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IFRS 7 angegeben:

BUCHWERTE DER FINANZINSTRUMENTE 2020 TABELLE 109

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2020	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungs-bereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	21.467	21.467	0	0
Kurzfristig	155.750	0	155.750	0
	177.217	**21.467**	**155.750**	**0**
Übrige Finanzanlagen	445	445	0	0
Vertragsvermögenswerte	194.158	0	0	194.158
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.080	0	1.080	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.065	0	10.265	1.800
Flüssige Mittel	87.044	0	87.044	0
	472.009	**21.912**	**254.139**	**195.958**
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	313.665	0	313.665	0
Kurzfristig	168.037	0	168.037	0
	481.701	**0**	**481.701**	**0**
Vertragsverbindlichkeiten	25.554	0	0	25.554
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	10.337	10.337	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.894	0	68.894	0
Sonstige Verbindlichkeiten	93.703	0	93.703	0
	680.190	**10.337**	**644.299**	**25.554**

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

BUCHWERTE DER FINANZINSTRUMENTE 2019

TABELLE 110

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2019	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungs-bereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	450	0	450	0
Kurzfristig	5	0	5	0
	455	**0**	**455**	**0**
Übrige Finanzanlagen	1.145	1.145	0	0
Vertragsvermögenswerte	219.019	0	0	219.019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.278	0	8.278	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.473	0	12.473	0
Flüssige Mittel	117.090	0	117.090	0
	358.460	**1.145**	**138.296**	**219.019**
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	451.586	0	451.586	0
Kurzfristig	143.927	0	143.927	0
	595.513	**0**	**595.513**	**0**
Vertragsverbindlichkeiten	23.292	0	0	23.292
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	9.504	9.504	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.592	0	87.592	0
Sonstige Verbindlichkeiten	13.127	0	13.127	0
	729.028	**9.504**	**696.232**	**23.292**

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten kurzfristigen Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit dem beizulegenden Zeitwert. Im Falle der langfristigen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Buchwert eines Teils aufgrund der variablen Verzinsung dem beizulegenden Zeitwert. Für die festverzinslichen langfristigen Verbindlichkeiten wurde ein beizulegender Zeitwert ermittelt, der zum 31. Dezember 2020 um 11.311 Tsd. Euro (31. Dezember 2019: 0 Tsd. Euro) den Buchwert übersteigt. Die langfristigen festverzinslichen Verbindlichkeiten fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe, Hierachiestufe 2. Der beizulegende Zeitwert wurde mithilfe eines Barwertverfahrens unter Anwendung unternehmensspezifischer vom Markt abgeleiteter aktueller Zinssätze ermittelt. Langfristige Finanzforderungen werden, soweit sie zinslos beziehungsweise niedrig verzinslich sind, mit ihrem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Diese Anleihen fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2 und wurden mit einem Barwertverfahren unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinssätze ermittelt.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Aus Finanzinstrumenten erzieltes Nettoergebnis

Die nachfolgende Tabelle zeigt das aus Finanzinstrumenten erzielte Nettoergebnis gemäß den Kategorien aus IFRS 9:

NETTOERGEBNIS AUS FINANZINSTRUMENTEN TABELLE 111

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	– 2.595	– 135
Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	– 2.968	– 65
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	– 26.270	– 19.054
	– 31.833	**– 19.254**

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 – 310 Tsd. Euro (Vorjahr: – 368 Tsd. Euro).

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG haben im Dezember 2020 die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr gemäß § 161 AktG abgegeben.

Die Entsprechenserklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft unter ↗ Instone Entsprechenserklärung dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2020 liegen 165 Tsd. Euro (Vorjahr: 246 Tsd. Euro) sonstige finanzielle Verpflichtungen vor. Die langfristigen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen sind gemäß IFRS 16 gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 liegen nicht vor.

Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group AG hat den Konzernabschluss am 10. März 2021 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und die Billigung zu beschließen.

Essen, den 10. März 2021

Der Vorstand

Kruno Crepulja Dr. Foruhar Madjlessi Andreas Gräf

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Anteilsbesitzliste

ANTEILSBESITZLISTE 31.12.2020 GRI 102-45

TABELLE 112

	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	512	– 231
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland [1]	100,0	701	0
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	929	216
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	5.950	130
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland [2]	100,0	153.986	0
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	– 1.233	– 380
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	35.541	3.481
Instone Real Estate Projekt Erlangen GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	– 28	– 35
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	– 318	– 227
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	– 56	– 43
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	57	29
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0	6.246	90
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH), Essen, Deutschland [2]	100,0	25	0
Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projektbeteiligungs GmbH & Co. KG), Essen, Deutschland	100,0	487	– 543
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	17.360	10.008
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	170	49
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	10	– 15
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	11	– 14
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	11	– 14
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	11	– 14

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

ANTEILSBESITZLISTE 31.12.2020 GRI 102-45

TABELLE 112

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
II. At Equity bewertete Finanzanlagen			
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	– 889	– 612
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	– 557	– 338
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	– 2.230	– 1.043
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	– 947	– 620
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	24	– 8
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	511	486
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Hamburg, Deutschland	25,1	3.785	57
III. Übrige Beteiligungen			
BEYOUTOPE GmbH (vormals: Sportplatz RKP GmbH), Hannover, Deutschland [4]	0,02	256	2
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0	11	– 11
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0	23	– 2
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Kriftel, Deutschland	50,0	46	2
Immobiliengesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	73	30
Instone Real Estate Erste Projekt GmbH, Essen, Deutschland	100,0	23	– 2
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	6	– 14
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	145	0
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland [3]	6,0	2.979	122
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	0	– 8
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland	50,0	34	8
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, München, Deutschland [5]	10,0	– 712	– 236
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	– 11	– 12

[1] Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH.
[2] Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group AG.
[3] Bilanzstichtag 30.06.2020.
[4] Jahresabschluss 31.12.2019.
[5] Jahresabschluss 31.12.2015.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

ANTEILSBESITZLISTE 31.12.2019

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	743	–102
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland [1]	100,0	701	0
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	1.966	1.222
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	5.839	–9
GRK Beteiligung GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	–146	–146
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland [2]	100,0	153.986	0
Instone Real Estate Erste Projektbeteiligung GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	100,0	5	0
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	–853	–853
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	31.069	29.939
Instone Real Estate Projekt Erlangen GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	7	–1
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	–91	–521
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	–13	–16
Instone Real Estate Projekt Schopenhauerstraße GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	120	4
Instone Real Estate Projekt Seetor GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	602	449
Instone Real Estate Projekt Stephanstraße GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	–38	–52
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	29	–7
Instone Real Estate Property GmbH, Essen, Deutschland	100,0	25	0
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0	6.156	75
OPUS Beteiligung GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	–10	–10
Parkresidenz Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	11.691	142
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	25.750	26.468
west.side gmbH, Köln, Deutschland	100,0	812	337
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	121	–4
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	1	–24
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	0	–25
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	1	–24
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	99,9	2	–23

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

ANTEILSBESITZLISTE 31.12.2019

TABELLE 113

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
II. At Equity bewertete Finanzanlagen			
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	160	160
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	782	782
III. Übrige Beteiligungen			
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0	34	–12
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Kriftel, Deutschland	50,0	44	2
Immobiliengesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	42	10
Instone Real Estate Erste Projekt GmbH, Essen, Deutschland	100,0	25	0
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	25	–6
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	25	29
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland [3]	6,0	2.998	95
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	9	–8
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland	50,0	38	–10
Sportplatz RKP GmbH, Hannover, Deutschland [4]	0,02	253	43
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Hannover, Deutschland [5]	10,0	–476	–136

[1] Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH.

[2] Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group AG.

[3] Bilanzstichtag 30.06.2019.

[4] Jahresabschluss 31.12.2018.

[5] Jahresabschluss 31.12.2014.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

GRI 102-56

An die Instone Real Estate Group AG, Essen

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG, Essen, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der Instone Real Estate Group AG, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

→ entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

→ vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen 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.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

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 2020 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 Prüfungssachverhaltes haben wir wie folgt strukturiert:

a. Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)

b. Prüferisches Vorgehen

Zeitraumbezogene Erlösrealisierung einschließlich der Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte

a. Im Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG, Essen, zum 31. Dezember 2020 werden Vertragsvermögenswerte in Höhe von TEUR 194.158, Vorräte in Höhe von TEUR 777.761 und Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 459.346 aus der Entwicklung von Wohn- und Mehrfamilienhäusern, der Konzeption von Stadtquartieren, der Sanierung denkmalgeschützter Objekte sowie dem öffentlich geförderten Wohnungsbau (Bauträgertätigkeit) in Deutschland ausgewiesen. Unter Anwendung der Regelungen des IFRS 15 zur Umsatzrealisierung erfolgt bei den in Entwicklung befindlichen, verkauften Einheiten eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung. Hierbei wird die erbrachte Leistung einschließlich des anteiligen Ergebnisses entsprechend dem Fertigstellungsgrad in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Umsatzerlöse werden für diese Sachverhalte, mit Ausnahme von Sanierungsobjekten, grundsätzlich dann ausgewiesen, wenn für das jeweilige Projekt ein Vermarktungsstand von 30 % erreicht ist. Ab diesem Zeitpunkt erlischt das beiden Parteien eingeräumte vertragliche Rücktrittsrecht. Bei Sanierungsobjekten erfolgt der Ausweis der Umsatzerlöse mit Beginn der Bautätigkeit.

Die Höhe des realisierten Umsatzes eines Bauprojekts sowie die Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte hängt von folgenden Parametern ab:

→ Vermarktungsstand

→ Erfüllungsstand sowie bis zum Stichtag angefallene Ist-Kosten

→ Schätzung der Gesamt-Erlöse und der Gesamt-Kosten

Während der Ausweis des vermarkteten Teils der Bauprojekte unter dem Vertragsvermögenswert nach Saldierung mit erhaltenen Anzahlungen beziehungsweise bei den Vertragsverbindlichkeiten erfolgt, werden die nicht vermarkteten Teile der Bauprojekte unter den Vorräten ausgewiesen.

Die Erlösrealisierung sowie die Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte basiert in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter im Hinblick auf die Höhe der Gesamtkosten, die Kostenabgrenzung zum Bilanzstichtag sowie die Schätzung der Gesamterlöse des jeweiligen Projekts. Die ermessensbehafteten Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter haben eine direkte und zumeist erhebliche Auswirkung auf die Höhe der realisierten Umsatzerlöse in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Höhe der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte in der Konzernbilanz.

Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Angaben zur Umsatzerlösrealisierung sowie zur Bewertung der Vertragsvermögenswerte und der Vorräte werden von den gesetzlichen Vertretern in Abschnitt „Grundlagen des Konzernabschlusses“ des Konzernanhangs dargestellt.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

b. Bei unserer Prüfung der Umsatzerlöse, der Vertragsvermögenswerte und der Vorräte haben wir die angewendete Bilanzierungsmethode unter Einbeziehung von internen Spezialisten in Übereinstimmung mit den Regelungen des IFRS 15 beurteilt. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die wesentlichen Prozesse von der Projektannahme (Erwerb des Grundstückes) bis zur Projektabwicklung (Bautätigkeit und Verkauf der einzelnen Wohnungen) sowie das Verfahren zur monatlichen Kostenabgrenzung aufgenommen und relevante Kontrollverfahren auf Angemessenheit und Wirksamkeit geprüft. Auf Basis einer risikoorientierten Stichprobenauswahl haben wir Vor-Ort-Besichtigungen von Projekten vorgenommen und aufgrund derer die von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen Schätzungen und Annahmen zum Bilanzstichtag beurteilt. Auf Basis einer Zufallsstichprobenauswahl haben wir die Kostenabgrenzung anhand geeigneter Nachweise überprüft. Darüber hinaus haben wir die zum Bilanzstichtag erfolgten Abgrenzungsbuchungen auf Plausibilität untersucht. Die prognostizierten Gesamterlöse und Gesamtkosten haben wir durch Einbeziehung interner Spezialisten und deren Fach- und Branchenkenntnisse beurteilt. Die relevanten Angaben im Konzernanhang haben wir hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit beurteilt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

→ den Bericht des Aufsichtsrats,

→ die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,

→ die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht und

→ alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,

→ aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lageberichts und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex einschließlich der weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, die Bestandteil der in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung sind, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

→ wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

→ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

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 in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

→ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

→ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

→ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamtergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapitalflussrechnung
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

→ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

→ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

→ holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

→ beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

→ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

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. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei, die den SHA-256-Wert 09B0F9BB216B73B087007AE5CDDD4727C3FBB7F214EA0BE941FB65BF55419584 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften Konzernlagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

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) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Juni 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der Instone Real Estate Group AG, Essen, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Prof. Dr. Holger Reichmann.

Düsseldorf, den 11. März 2021

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Prof. Dr. Holger Reichmann)
Wirtschaftsprüfer

(Michael Pfeiffer)
Wirtschaftsprüfer

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Instone-Konzerns vermittelt sowie dass im mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Instone-Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Instone-Konzerns beschrieben sind.

Essen, den 10. März 2021

Der Vorstand

Kruno Crepulja | Dr. Foruhar Madjlessi | Andreas Gräf

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Kontakt

Business Development & Communication

Burkhard Sawazki

Instone Real Estate Group AG
Grugaplatz 2 – 4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-137
Fax: +49 201 45355-904
E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

GRI 102-53

Impressum

Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2 – 4
45131 Essen
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0
Fax: +49 201 45355-934
E-Mail: info@instone.de

GRI 102-1; 102-3

Vorstand

Kruno Crepulja (Vorsitzender/CEO),
Dr. Foruhar Madjlessi,
Andreas Gräf

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 29362

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

MPM Corporate Communication Solutions,
Mainz
www.mpm.de

Finanzkalender

18.03.2021	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2020
20.05.2021	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2021
09.06.2021	Hauptversammlung
26.08.2021	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2021
18.11.2021	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2021

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

GRI-Inhaltsindex GRI 102-55

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
101	Grundlagen	42, 45
102-1	Name der Organisation	232
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte, Dienstleistungen	42
102-3	Hauptsitz der Organisation	232
102-4	Betriebsstätten	83
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsformen	39
102-6	Belieferte Märkte	56
102-7	Größe der Organisation	21
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	59, 62, 84, 107, 122
102-9	Lieferkette	56
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	56
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	54, 123
102-12	Externe Initiativen	50, 54
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	54
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	25
102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	54, 67, 86
102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensformen	43, 51
102-17	Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik	53
102-18	Führungsstruktur	85, 156, 161
102-19	Delegation von Befugnissen	43
102-20	Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen	50
102-21	Dialog mit Stakeholdern zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	51
102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	158, 161, 210

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
102-23	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	210
102-24	Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan	158
102-25	Interessenkonflikte	39, 148, 208, 210
102-26	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Festlegung von Zielen, Werten und Strategien	160
102-27	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	28
102-28	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	30
102-29	Identifizierung und Umgang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen	52, 161
102-30	Wirksamkeit der Verfahren zum Risikomanagement	160, 161
102-31	Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	160
102-32	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichtserstattung	154
102-33	Übermittlung kritischer Anliegen	161, 165
102-34	Art und Gesamtanzahl kritischer Anliegen	165
102-35	Vergütungspolitik	141
102-38	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	145
102-39	Prozentualer Anstieg des Verhältnisses der Jahresgesamtvergütung	145
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	47, 51
102-41	Tarifverträge	62
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	52
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen von Stakeholdern	52
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	220, 221
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	176, 178
102-47	Liste der wesentlichen Themen	176
102-48	Neudarstellung von Informationen	176, 177, 178
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	176
102-50	Berichtszeitraum	47

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
102-52	Berichtszyklus	47
102-53	Ansprechpartner zum Bericht	232
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	42
102-55	GRI-Inhaltsindex	233
102-56	Externe Prüfung	45, 224
103	Managementansatz	89
103-1	Erläuterungen des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	89
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	89
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	89
102-36	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	141
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	169, 170, 173, 187, 188, 189
201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne	110, 143, 188, 190, 199
202-1	Verhältnis des nach Geschlecht aufgeschlüsselten Standardeintrittsgehalts zum lokalen gesetzlichen Mindestlohn	62
202-2	Anteil der aus der lokalen Gemeinschaft angeworbenen oberen Führungskräfte	62
203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	69
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	69
203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	69
204	Beschaffungspraktiken	56
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	56
205	Korruptionsbekämpfung	132
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	165
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	132
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	132
301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	78
301-2	Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	78

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
301-3	Wiederverwertete Produkte und ihre Verpackungsmaterialien	78
302	Energie	76
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	78
302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	78
304	Biodiversität	79, 80
304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	80
304-3	Geschützte und renaturierte Lebensräume	80
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	80
305	Emissionen	76, 78
306	Abwasser und Abfall	78
306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode	78
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	60
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	62
401-3	Elternzeit	66
402	Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	61
402-1	Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	61
403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	65
403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	65
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	65
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	65
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	65

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	65
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	65
403-7	Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	65
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	65
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	64
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	64
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	62
405	Diversität und Chancengleichheit	63
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	63, 163
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	62
406	Nichtdiskriminierung	53, 56
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	53, 56
408	Kinderarbeit	54, 56
408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	54

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Disclosures	Seite
409	Zwangs- oder Pflichtarbeit	63
413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	69
413-2	Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	67
415	Politische Einflussnahme	54
415-1	Parteispenden	54
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	65, 78
417-2	Verstöße im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	53, 132
417-3	Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation	132
418	Schutz der Kundendaten	132
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	132
419	Sozioökonomische Compliance	132
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	165

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Glossar

A-Städte / Core-Städte:

A-Städte: Bezeichnung für die Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf, die in der Immobilienbranche als die sieben begehrtesten Standorte Deutschlands gelten.

Core-Städte: Ergänzend für Instone Real Estate gilt auch Leipzig als A-Stadt, zusammengefasst mit den A-Städten ergeben sich die Core- Städte. Der neue Instone-Standort Erlangen wird aufgrund seiner eigenen Größe und der Nähe zu Nürnberg ebenfalls zukünftig als Core-Stadt (Nürnberg) mitgeführt, dies ist aber noch nicht an allen Stellen im diesjährigen Geschäftsbericht der Fall aufgrund nicht überall vorliegenden Datenmaterials. Wenn Erlangen / Nürnberg berücksichtigt werden konnten, wird dies explizit im Text vermerkt.

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 werden die einzelnen Wirtschaftsgüter übertragen.

Bezahlbares Wohnen Instone:

Ganzheitlich neu gedachter Ansatz der Projektentwicklung durch konsequente Digitalisierung entlang der Wertschöpfungskette schafft als Produkt bezahlbaren Wohnraum. Mit dem Produkt gelingt es, Neubauwohnungen auch für die Bezieher mittlerer Einkommen in Deutschland wieder bezahlbar zu machen.

Brownfield-Entwicklungen:

Projektentwicklungen auf ehemaligen Industriegeländen und Konversionsflächen, die zur Wohnnutzung umgewidmet werden, es entstehen folglich keine zusätzlichen versiegelten Flächen, sondern es findet eine Aufwertung beziehungsweise Verbesserung der bestehenden Fläche statt.

Contractual Trust Arrangement (CTA):

Pensionstreuhandgesellschaft

Deferred Compensation:

Entgeltumwandlung; Versorgungszusage innerhalb der betrieblichen Altersversorgung – finanziert durch einen Vergütungsverzicht des Arbeitnehmers

Desinvestition:

Freisetzung von gebundenem Kapital in längerfristigen Vermögensgegenständen durch deren Verkauf

Duration:

Bindungsdauer des in festverzinslichen Wertpapieren angelegten Kapitals

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

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

Equity-Methode:

Bilanzierungsmethode für langfristige Beteiligungen einer Gesellschaft, die am stimmberechtigten Kapital eines anderen Unternehmens beteiligt ist (der sogenannte Beteiligungsbuchwert wird laufend an die Entwicklung des Eigenkapitals der Gesellschaft, an dem die Beteiligung besteht, angepasst)

Euribor:

Abkürzung für den Referenzzinssatz Euro InterBank Offered Rate

Family Offices:

Gesellschaften oder Abteilungen von Banken, die private Großvermögen verwalten

Geförderter Wohnraum:

Mietwohnungen, die unter Bereitstellung von Fördermitteln aus staatlichen Haushalten oder von Förderbanken geschaffen oder modernisiert worden und deren Belegung und Miethöhe über eine bestimmte Zeit reglementiert sind (Sozialbindung).

Investor Development:

Projektentwicklungen für den Eigenbestand beziehungsweise Entwicklungen auf Risiko und Rechnung Dritter

Kaufkraftkennziffer (Kaufkraftindex):

Regionales Kaufkraftniveau pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (dieser hat den Normwert 100)

Konversion (Konversionsflächen):

Umnutzung oder Nutzungsänderung

Mezzanine-Finanzierung:

Finanzierung mit sogenanntem Hybridkapital, enthält sowohl Eigenschaften der Eigen- als auch der Fremdkapitalfinanzierung

Prosperierende mittelgroße Städte:

Zu diesen Städten gehören unter anderem für die Instone Real Estate folgende: Darmstadt, Dresden, Freiburg im Breisgau, Hannover, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Mainz, Mannheim, Potsdam, Ulm, Wiesbaden.

PoC-Methode:

Percentage of Completion Method (Gewinnrealisierung nach Fertigstellungsgrad)

Share Deal:

Beim Share Deal erwerben Käufer die Gesellschaft durch Kauf aller oder fast aller Anteile einer Personen- oder Kapitalgesellschaft.

Tausend-Mann-Quote (TMQ):

Meldepflichtige Arbeitsunfälle je 1.000 Vollarbeiter

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

Trading Development:

Der Projektentwicklungsprozess erfolgt dabei auf eigene Rechnung des Projektentwicklers. Das Vermarktungsrisiko wird vom Projektentwickler selbst getragen.

Zielgebiete:

Zu den Zielgebieten von Instone Real Estate gehören neben den Core-Städten und Nürnberg / Erlangen auch prosperierende mittelgroße Städte wie zum Beispiel: Aachen, Augsburg, Baden-Baden, Erfurt, Ingolstadt, Halle, Kiel, Nürnberg, Regensburg, Rhein-Main-Gebiet.

Affordable Living:

Konzentration auf B- und C-Standorte in und um die Ballungsräume herum, die durch die acht Niederlassungen von Instone Real Estate abgedeckt werden. Durch die Kombination von modularer Planung, Lean Management und Lean Construction, Produktvereinfachung, reduziertem Tiefbau und der Nutzung digitaler Vertriebskanäle werden die Baukosten und die Projektdauern reduziert, und auf diese Weise adressiert Instone Real Estate die hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen für niedrige bis mittlere Einkommensgruppen.

FNP- und B-Plan-Prozesse

Ein Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) ein vorbereitender Bauleitplan eines Stadtgebiets, dessen Regelung sich nach den §§ 5 ff. BauGB richtet. Er ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Nutzugsmöglichkeiten, wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr.

Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan. In einem Bebauungsplan werden die Art und Weise geregelt, in der eine Bebauung von Grundstücken möglich ist, und die daraus resultierende Nutzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

GRI

Die GRI-Standards repräsentieren die globale beste Praxis für die öffentliche Berichterstattung zu verschiedenen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen. Die modularen, miteinander verbundenen GRI-Standards sollen in erster Linie als ein Satz zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts, der sich auf wesentliche Themen konzentriert, verwendet werden. Die drei universellen Standards werden von jeder Organisation, die einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt, verwendet.

IFRS 15

International Financial Reporting Standard (IFRS) 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Erlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.

IFRS 16

International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 „Leasingverhältnisse“

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss von Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren. Der Leasingnehmer wendet ein einziges Bilanzierungsmodell an, nach dem mit einigen Ausnahmen sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

FTE

Full Time Equivalent, abgekürzt FTE, ist eine Kennzahl zur Mitarbeiterplanung. Ein FTE entspricht der Arbeitszeit eines Vollzeitangestellten. Um ein FTE in Arbeitszeit umzurechnen, wird die durchschnittliche Arbeitszeit pro Werktag als Standard genommen.

IKS

Das Interne Kontrollsystem (IKS) ist ein System aus technischen und organisatorischen Regeln des methodischen Steuerns und von Kontrollen im Unternehmen zum Einhalten von Richtlinien und zur Abwehr von Schäden.

ROCE

Der Return on Capital Employed (ROCE) ist eine Kennzahl, die misst, wie effizient und profitabel ein Unternehmen mit seinem eingesetzten Kapital umgeht. Der Instone-Konzern berechnet den ROCE wie folgt:

ROCE = EBIT/(Zwei-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital + Nettoverschuldung).

B- und C-Städte / Add-Städte

B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung

C-Städte: wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region

Bei Instone Real Estate werden diese attraktiven Städte unter dem Oberbegriff Add-Städte zusammengefasst.

MaBV

Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) ist eine aus der Gewerbeordnung abgeleitete Rechtsverordnung, die im deutschen Gewerberecht vor allem Vorgaben zum Schutz des Immobilienerwerbers bei der Gestaltung und beim Abschluss eines Bauträgervertrages erteilt.

Einzelvertrieb

Beim Einzelvertrieb wechselt die Eigentumswohnung nach der Herstellung nur einmal den Besitzer, nämlich von Instone Real Estate direkt zum Kunden. Der Einzelvertrieb erfolgt entweder durch beauftragte Vertriebspartner oder Instone Real Estate.

Kapitalmarktvertrieb

Vertriebsform, die durch eine mehrstufige Vermittlungsorganisation gekennzeichnet ist. Die Vermittlungsorganisation vertreibt Instone-Real-Estate-Entwicklungen an Kapitalanleger.

Investorenvertrieb

Über Key-Account-Ansprechpartner von Instone Real Estate werden Projekte an Investoren verkauft.

WACC

„Weighted Average Cost of Capital“ sind gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten. Der Durchschnitt wird aus den Eigenkapitalkosten und den Fremdkapitalkosten gebildet und mit deren Anteil am Gesamtkapital gewichtet.

Unser Unternehmen
An unsere Aktionäre
Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamt-ergebnisrechnung
Konzernbilanz
Konzernkapital-flussrechnung
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss
Sonstige Informationen
Glossar

MEHRJAHRESÜBERSICHT

In Mio. Euro

		2020	2019	2018
Liquiditätskennzahlen				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		119,9	– 205,1	– 40,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		225,0	123,7	32,1
Free Cashflow		– 64,2	– 237,5	– 39,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen [1]		232,0	117,1	88,0
Bilanzkennzahlen				
Bilanzsumme		1.283,1	1.123,4	686,6
Vorräte		777,8	732,1	404,4
Vertragsvermögenswerte		194,2	219,0	158,5
Eigenkapital		521,0	310,2	246,9
Finanzverbindlichkeiten		481,7	595,5	265,6
davon aus Unternehmensfinanzierungen		207,2	180,8	66,1
davon aus Projektfinanzierungen		274,5	414,7	199,5
Nettofinanzschulden [2]		249,7	478,4	177,5
Verschuldungsgrad		2,8	3,6	3,5
Loan-to-Cost [3]	In %	25,7	50,3	k. A.
ROCE [4] bereinigt	In %	10,3	22,8	11,9
Mitarbeiter				
Anzahl		413	375	311
FTE [5]		342,5	307,7	258,7

MEHRJAHRESÜBERSICHT | QUARTALSVERGLEICH

In Mio. Euro

		2020	2019	2018	Q4 2020	Q4 2019
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen		464,4	1.403,1	460,8	246,0	1.088,2
Vermarktungsvolumen	In Stück	1.292	2.733	1.033	708	2.063
Projektportfolio (Bestand)		6.053,6	5.845,7	4.763,2	6.053,6	5.845,7
davon bereits verkauft		2.328,8	2.174,0	998,2	2.328,8	2.174,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	13.561	13.715	11.041	13.561	13.715
davon bereits verkauft	In Stück	5.381	4.814	2.395	5.381	4.814
Neugenehmigungsvolumen [6]		489,9	1.284,2	1.298,0	193,7	629,3
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	1.171	3.857	3.314	482	1.648
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt		480,1	736,7	372,8	188,8	434,3
Projektaufwand bereinigt		– 333,5	– 548,8	– 266,3	– 136,3	– 345,3
Rohergebnis bereinigt		**146,6**	**187,8**	**106,4**	**52,5**	**88,9**
Rohergebnismarge bereinigt		**30,5 %**	**25,5 %**	**28,5 %**	**27,8 %**	**20,5 %**
Plattformaufwand bereinigt		– 65,5	– 59,0	– 56,9	– 20,7	– 16,8
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		2,7	0,7	0,0	2,0	0,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		**83,8**	**129,6**	**49,6**	**33,8**	**72,9**
EBIT-Marge bereinigt		**17,5 %**	**17,6 %**	**13,7 %**	**17,9 %**	**16,8 %**
Beteiligungsergebnis bereinigt		– 1,2	– 5,7	– 0,4	0,0	– 2,4
Finanzergebnis bereinigt		– 23,2	– 16,1	– 7,7	– 8,9	– 8,8
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		**59,4**	**107,8**	**41,5**	**25,0**	**61,7**
EBT-Marge bereinigt		**12,4 %**	**14,6 %**	**11,5 %**	**13,2 %**	**14,2 %**
Ertragsteuern bereinigt		– 18,3	– 2,2	– 22,4	– 8,7	0,5
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		**41,1**	**105,6**	**19,1**	**16,2**	**62,2**
EAT-Marge bereinigt		**8,6 %**	**14,3 %**	**5,1 %**	**8,6 %**	**14,3 %**
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,99	2,69	0,44	0,39	1,57
Dividende je Aktie [7]	In Euro	0,26				
Ausschüttungsbetrag [7]		12,2				

[1] Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

[2] Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquide Mittel und Termingeldanlagen.

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

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

[5] Full Time Employees.

[6] Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

[7] Aktuelles Geschäftsjahr: vorgeschlagene Dividende/vorgeschlagene Ausschüttung.

Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2 – 4
45131 Essen
Deutschland
E-Mail: info@instone.de
www.instone.de