

A photograph of four business professionals in a modern office setting. On the left, a woman with blonde hair and glasses, wearing a green top, is seated at a white table. Standing next to her is a man with grey hair and glasses, wearing a dark suit and a pink shirt. On the right, a woman with dark hair, wearing a dark blue top, is seated at the table, smiling. Standing next to her is a man with a beard, wearing a light blue shirt. They are all looking towards the center of the table. A laptop is open on the table in front of the woman in the dark blue top. The background is a bright, modern office with large windows and glass partitions.

INSTONE REAL ESTATE  
**GESCHÄFTSBERICHT**  
**2019**

---

**HAND IN HAND  
MEHR ERREICHEN**

## KENNZAHLENÜBERSICHT GRI 102-7

In Mio. Euro

STAND: 31.12.2019

|                                           |      | 2019    | 2018    |
|-------------------------------------------|------|---------|---------|
| <b>Leistungskennzahlen</b>                |      |         |         |
| Vermarktungsvolumen                       |      | 1.403,1 | 460,8   |
| Neugenehmigungsvolumen                    |      | 1.284,2 | 1.298,0 |
| Projektportfolio                          |      | 5.845,7 | 4.763,2 |
| Umsatzerlöse bereinigt                    |      | 736,7   | 372,8   |
| <b>Ergebniskennzahlen</b>                 |      |         |         |
| Rohergebnis bereinigt                     |      | 187,8   | 106,4   |
| Rohergebnismarge bereinigt                | In % | 25,5    | 28,5    |
| EBIT bereinigt                            |      | 128,9   | 49,6    |
| EBIT-Marge bereinigt                      | In % | 17,5    | 13,7    |
| EBT bereinigt                             |      | 107,8   | 41,5    |
| EBT-Marge bereinigt                       | In % | 14,6    | 11,5    |
| Konzernergebnis bereinigt                 |      | 105,6   | 19,1    |
| <b>Liquiditätskennzahlen</b>              |      |         |         |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit |      | - 205,1 | - 40,4  |
| Free Cashflow                             |      | - 237,5 | - 39,9  |
| Bestand liquide Mittel                    |      | 117,1   | 88,0    |

## KENNZAHLENÜBERSICHT GRI 102-7

In Mio. Euro

STAND: 31.12.2019

|                             |      | 2019    | 2018  |
|-----------------------------|------|---------|-------|
| <b>Bilanzkennzahlen</b>     |      |         |       |
| Bilanzsumme                 |      | 1.123,4 | 686,6 |
| Eigenkapital                |      | 310,2   | 246,9 |
| Nettofinanzschulden         |      | 478,4   | 177,5 |
| Verschuldungsgrad           |      | 3,6     | 3,5   |
| ROCE <sup>1</sup> bereinigt | In % | 12,9    | 11,9  |
| <b>Mitarbeiter</b>          |      |         |       |
| Anzahl                      |      | 375     | 311   |
| FTE <sup>2</sup>            |      | 307,7   | 258,7 |

<sup>1</sup> Return on Capital Employed = EBIT/(Zwei-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital + Nettoverschuldung).

<sup>2</sup> Full Time Employee.

# MISSION STATEMENT

---

## UNSERE VISION

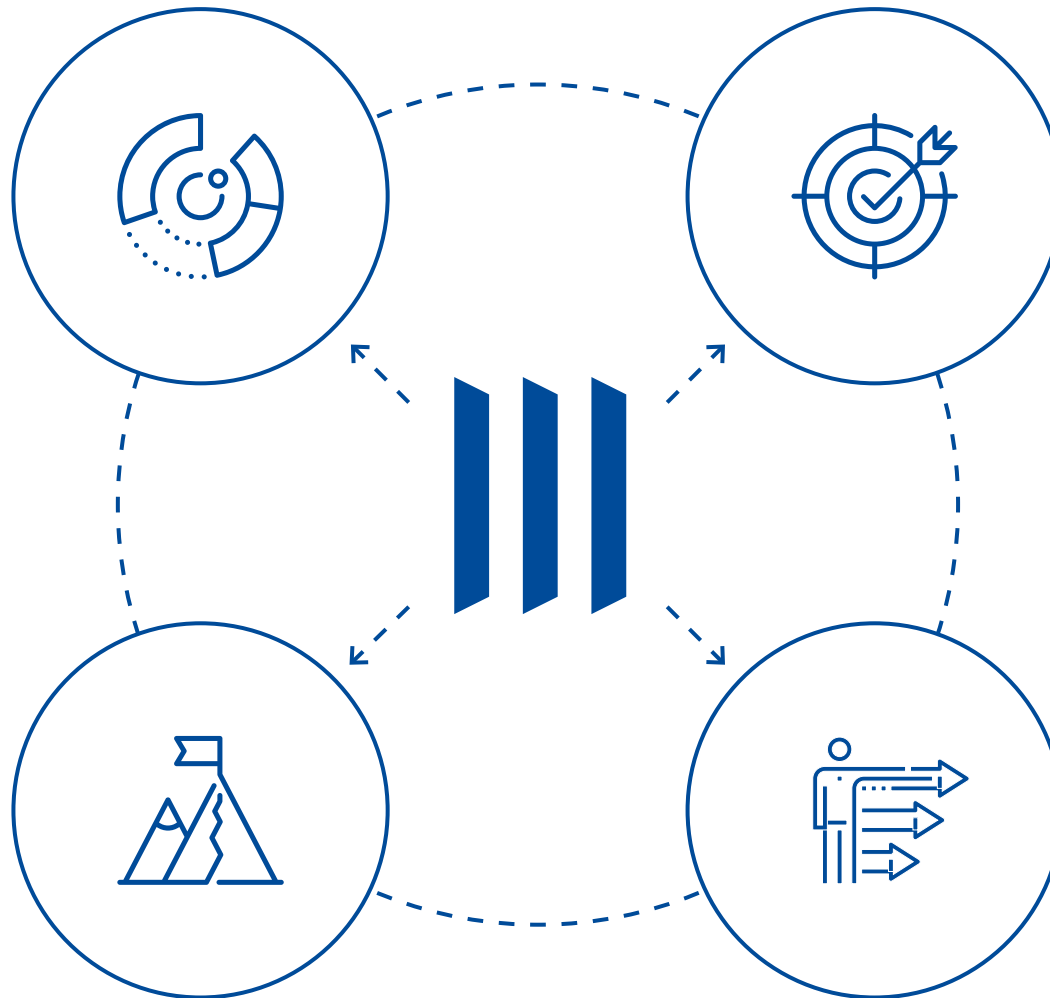
### Immobilien mit Leidenschaft entwickeln

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 ist dabei unsere Erfahrung von über 29 Jahren und unser umfassendes Know-how bei der Entwicklung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen.

## UNSER ZIEL

### Erfolgreicher Player am Wohnungsmarkt

Mit nunmehr 375 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.

# INHALT



05

## „Mit nachhaltig guten Konzepten punkten.“

Gerade bei umfangreichen Projekten haben städtebauliche und soziale Aspekte höchste Priorität.

08

## „Immer mit allem rechnen.“

Kein Projekt ist wie das andere – unsere Projektmanager sind darauf eingestellt.



12

## Chancengeber und Wegbereiter

Das Kundenmanagement ist das kommunikative Bindeglied zu den Käufern.



15

## „Das Zahlenwerk muss stimmen.“

Ob großer Investor oder Privatkunde: Wir gehen auf alle Wünsche ein.



18

## An unsere Aktionäre

31

## Zusammengefasster Lagebericht

106

## Konzernabschluss

115

## Anhang zum Konzernabschluss

153

## Sonstige Informationen

162

## Glossar

### Verweislogik

- ☰ Verweis innerhalb des Berichts
- Verweis zu einer externen Quelle
- ☐ Verweis zu IFRS
- 🔗 Verweis zu GRI

PHILIPP PELLIO, LEITER PROJEKTENTWICKLUNG  
INSTONE REAL ESTATE

**„Mit nachhaltig  
guten Konzepten punkten.“**

Gerade bei umfangreichen Projekten haben  
städtebauliche und soziale Aspekte höchste Priorität.

**Wenn in den urbanen Zentren Deutschlands neu gebaut wird, dann ist Instone Real Estate ein gefragter Partner. Mit großer Zielstrebigkeit und einem geübten Blick fürs Ganze realisieren wir komplette Quartiere. Das gelingt nur dank unserer hoch motivierten und bestens ausgebildeten Mitarbeiter. Philipp Pellio, Leiter der Projektentwicklung in Hamburg, ist einer von ihnen.**

**Herr Pellio, wo liegen Ihre Verantwortungsbereiche als Leiter der Projektentwicklung in Hamburg?**

**PHILIPP PELLIO (PP)** In meiner Position decke ich im Grunde vier Bereiche ab. Dazu gehören die Strategieentwicklung der einzelnen Projekte sowie die übergeordnete Verantwortung für das Kundenmanagement und die Sonderwunschbearbeitung. Zudem obliegt mir die Projektleitung für die Projekte in Rothenburgsort mit insgesamt rund 700 Einheiten; Baurechtschaffung, Konzeption, Vermarktung und auch Umsetzung sind da wesentliche Tätigkeitsbereiche. Das bietet mir die Möglichkeit, trotz meiner zentralen Aufgaben nach wie vor nah am Projekt zu bleiben. Darüber hinaus unterstütze ich als Impulsgeber die einzelnen Projektleiter sowie die Weiterentwicklung der Juniorprojektleiter und Werkstudenten. Nicht zuletzt fallen auch die Mitwirkung bei der Grundstücksakquise und die Unterstützung der Niederlassungsleitung in meinen Tätigkeitsbereich.



Als Projektentwickler ist man nicht nur auf der Baustelle tätig ...

**Wie findet Instone Real Estate passende Grundstücke zur Entwicklung?**

**PP** Für die Grundstücksakquise nutzen wir ganz verschiedene Möglichkeiten: Wichtigstes Element der Akquise ist unser langjähriges Netzwerk, das uns Off-Market-Chancen bietet und uns frühzeitig an die Seite der Grundstückseigentümer bringt. Darüber hinaus beteiligen wir uns an Wettbewerben und prüfen Maklerangebote. Das sehr gut ausgebaute Netzwerk ermöglicht uns den Zugang zu passenden und attraktiven Grundstücken. Doch wir investieren auch sehr viel Zeit in die eigene strategische Suche nach ungenutzten Flächen und Wohnbaupotenzialen. Dies geschieht anhand von festgelegten Parametern und Suchrastern.

... sondern nutzt auch viel Zeit am PC oder in Besprechungen.



**Philipp Pellio**  
Leiter der  
Projektentwicklung  
Hamburg

**„Instone Real Estate blickt auf eine langjährige Markterfahrung zurück und konnte sich somit ein eng verbundenes Netzwerk aufbauen, das mit den vielen neuen Kollegen ständig erweitert wird.“**

**An umfangreichen Bauprojekten sind oft viele Partner beteiligt – wie entsteht die Zusammenarbeit?**

**PP** Instone Real Estate ist nach nur wenigen Jahren der Umfirmierung eine bekannte Größe und steht sowohl bei der Stadt, bei Investoren und bei Privatkäufern als auch bei allen anderen Marktteilnehmern für eine gelungene und seriöse Umsetzung von Projekten. Bei Instone Real Estate wird nicht nur projektiert, sondern auch fertig gebaut. Dies zeigen die vielen hervorragenden Referenzen, die unsere Städte schon jetzt prägen. Instone Real Estate blickt auf eine langjährige Markterfahrung zurück und konnte sich somit ein eng verbundenes Netzwerk aufbauen, das mit den vielen neuen Kollegen ständig erweitert wird.



## Worauf achtet Instone Real Estate bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten?

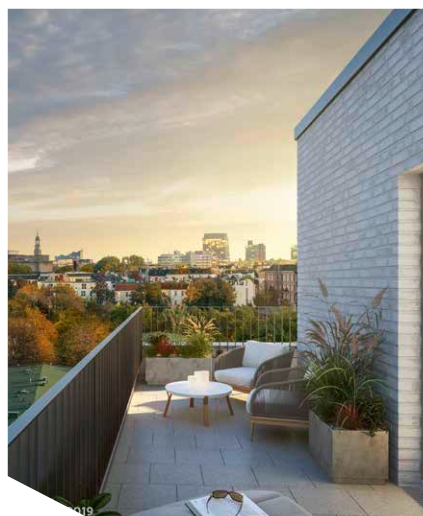
**PP** Unsere Nutzungskonzepte werden von vielen verschiedenen Parametern geprägt und sind im Ergebnis die richtige Mischung aus Fakten und jahrelanger Erfahrung. Das Planungs- und Baurecht gibt dabei einen gewissen Rahmen vor, der durch unsere Erfahrungswerte sowie Marktresearch und die Standortfaktoren gefüllt wird. In Abstimmung mit der Stadtplanung entsteht dann der Feinschliff. Gerade

Das Projekt „Amanda“ zwischen dem lebendigen Schanzenviertel und dem ruhigen Westen Eimsbüttels.



## „Ich schätze vor allem die Vielfältigkeit meiner Aufgaben in Zusammenarbeit mit unserem Team.“

**PHILIPP PELLIO**



Beste Sicht auf Hamburg

städtebauliche Zusammenhänge beziehen wir sehr stark in das Gesamtkonzept mit ein, da meist in intensiven B-Planverfahren mit der Stadt und den Nachbarn um die besten Gesamtkonzepte gerungen wird. Hier gilt es Überzeugungsarbeit zu leisten, mit nachhaltig guten Konzepten zu punkten und der politischen Landschaft aufgeschlossen gegenüberzutreten.

## Bitte schildern Sie uns kurz, was Sie an Ihrer Arbeit bei Instone Real Estate besonders schätzen?

**PP** Ich schätze vor allem die Vielfältigkeit meiner Aufgaben in Zusammenarbeit mit unserem Team. Ein weiterer ganz wichtiger Aspekt ist für mich außerdem die Förderung der unternehmerischen Verantwortung bei jedem Einzelnen. So verlässlich, wie Instone Real Estate gegenüber unseren Kunden ist, ist das Unternehmen als Arbeitgeber auch zu seinen Mitarbeitern. Zudem gefallen mir die modernen Strukturen und die Unternehmensphilosophie von Instone Real Estate. Beides ist wichtig, um auf dem aktuellen Arbeitsmarkt gute Mitarbeiter für sich zu gewinnen und zu halten.

Es macht mir sehr viel Spaß, mit unserem kreativen, motivierten und effektiven Team zu arbeiten. Wir möchten in den nächsten Jahren vor allem unsere Prognosen für die in der Planung befindlichen Projekte erfüllen und die Niederlassung weiter ausbauen. Persönlich möchte ich mich natürlich für die nächste Verantwortungsstufe weiterempfehlen und diese erreichen.

TOBIAS CLAREN, PROJEKTMANAGER  
INSTONE REAL ESTATE

# „Immer mit allem rechnen.“

Kein Projekt ist wie das andere – unsere Projektmanager  
sind darauf eingestellt.

# „Wir sind ein tolles Team, jeder unterstützt den anderen und man findet stets ein offenes Ohr für seine Anliegen.“

TOBIAS CLAREN

W

er als Projektmanager bei Instone Real Estate tätig ist, braucht eine gehörige Portion Flexibilität. Von den ersten Überlegungen des Akquisiteurs in Fragen der Umsetzbarkeit, über die Prüfung von Grundstücken bis zur Übergabe der letzten Wohneinheit an den Kunden sind die Projektmanager mit dabei und bringen ihre Anliegen hinsichtlich Planbarkeit und Umsetzbarkeit mit ein.



**Tobias Claren**  
PROJEKTMANAGER AM  
STANDORT KÖLN

„Immer mit allem rechnen, damit man nicht überrascht wird. Den idealen Verlauf eines Projekts gibt es nicht. Trotzdem ist es wichtig, basierend auf Erfahrungswerten Zeiträume für die verschiedenen Phasen abzuschätzen und diese immer weiter zu konkretisieren.“

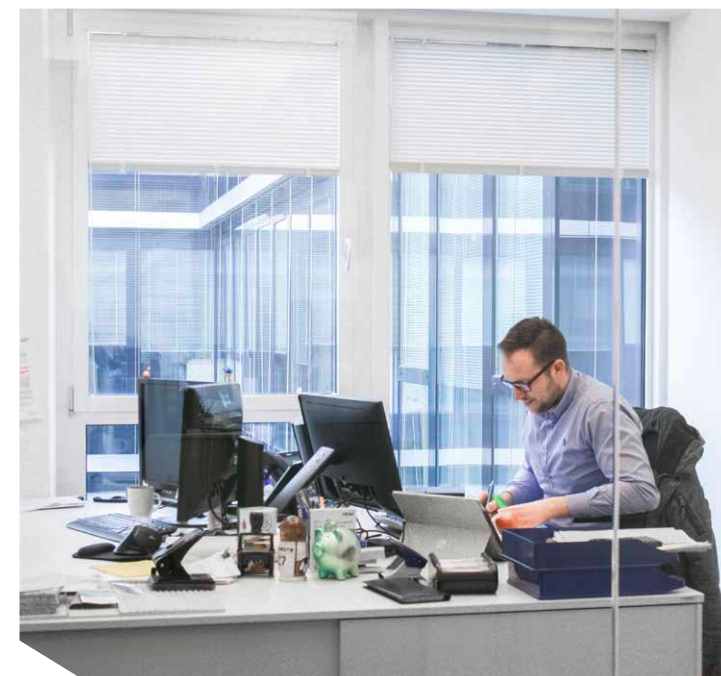
Als Projektmanager setzt Tobias Claren Modelle in die Tat um.



## Komplexe Prozesse, viele Ansprechpartner

In den acht Jahren, in denen Tobias Claren bereits bei Instone Real Estate beschäftigt ist, begleitete er vier Projekte als Projektmanager. Angefangen hat alles mit dem Projekt „Marienhof“ in Köln. Das nächste Projekt führte ihn nach Berlin, dort unterstützte er die Kollegen beim Projekt „Chausseestraße“. Es schloss sich das Bauvorhaben „Graffring“ in Bochum an; dort wurden 42 Wohneinheiten erstellt. Aktuell betreut er das Vorhaben „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf-Unterbach. Dort entstehen 360 Wohneinheiten in unterschiedlichsten Wohnformen – Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser – sowie mit komplexen

Im Kölner Büro werden alle Vorbereitungen für die nächste Projektphase getroffen.



Erschließungsthemen. „Jedes Projekt hat neue Themen und Erfahrungen mit sich gebracht“, erklärt Tobias Claren, „Wohnen im Hochfeld“ sticht aber aufgrund der Größe und Komplexität deutlich heraus.“

Als Bauleiter hat er es mit einer Vielzahl von Ansprechpartnern zu tun. Das ist eine große Herausforderung, denn für jede Gruppe muss er die richtige Ansprache finden – Kunden, Nachunternehmer, Planer, Behörden etc. Offenheit und Verbindlichkeit sind wichtige Voraussetzungen dafür.

#### Ein offenes Ohr für Anliegen

Genau diese Eigenschaften sieht Tobias Claren bei Instone Real Estate generell: „Unsere Kunden merken, dass wir eine durchdachte Planung des Gesamtprojekts und jeder einzelnen Wohnung im Blick haben. Sie mögen uns als Instone Real Estate. Wir treten verständnisvoll und lösungsorientiert auf und gehen auf den Kunden ein.“

Was die Kunden auch merken: Teams wie das der Kölner Niederlassung arbeiten eng und vertrauensvoll zusammen. „Wir sind ein tolles Team, die Stimmung ist gut in der Niederlassung und generell untereinander, jeder unterstützt den anderen und man findet stets ein offenes Ohr für seine Anliegen“, erklärt Tobias Claren. Woher nimmt er die Motivation für seine tägliche Arbeit? „Meine Aufgaben sind sehr vielschichtig, ich kann immer wieder Neues kennen- und dazulernen. Hinzu kommen die flachen Hierarchien und gute Entwicklungsmöglichkeiten. Das alles erlaubt es mir, mich in meiner Position ständig weiterzuentwickeln.“



Modell vom  
Düsseldorfer  
Projekt „Wohnen  
im Hochfeld“

**„Meine Aufgaben sind sehr vielschichtig, ich kann immer wieder Neues kennen- und dazulernen.“**



### Projektsteckbrief „Wohnen im Hochfeld“

#### Lage

Gerresheimer Landstraße 75  
40627 Düsseldorf-Unterbach

#### Wohneinheiten

360 Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, geförderte Wohnungen und Einfamilienhäuser

#### Besonderheiten

Vorzüge der Landeshauptstadt nutzen, aber trotzdem im Grünen wohnen.

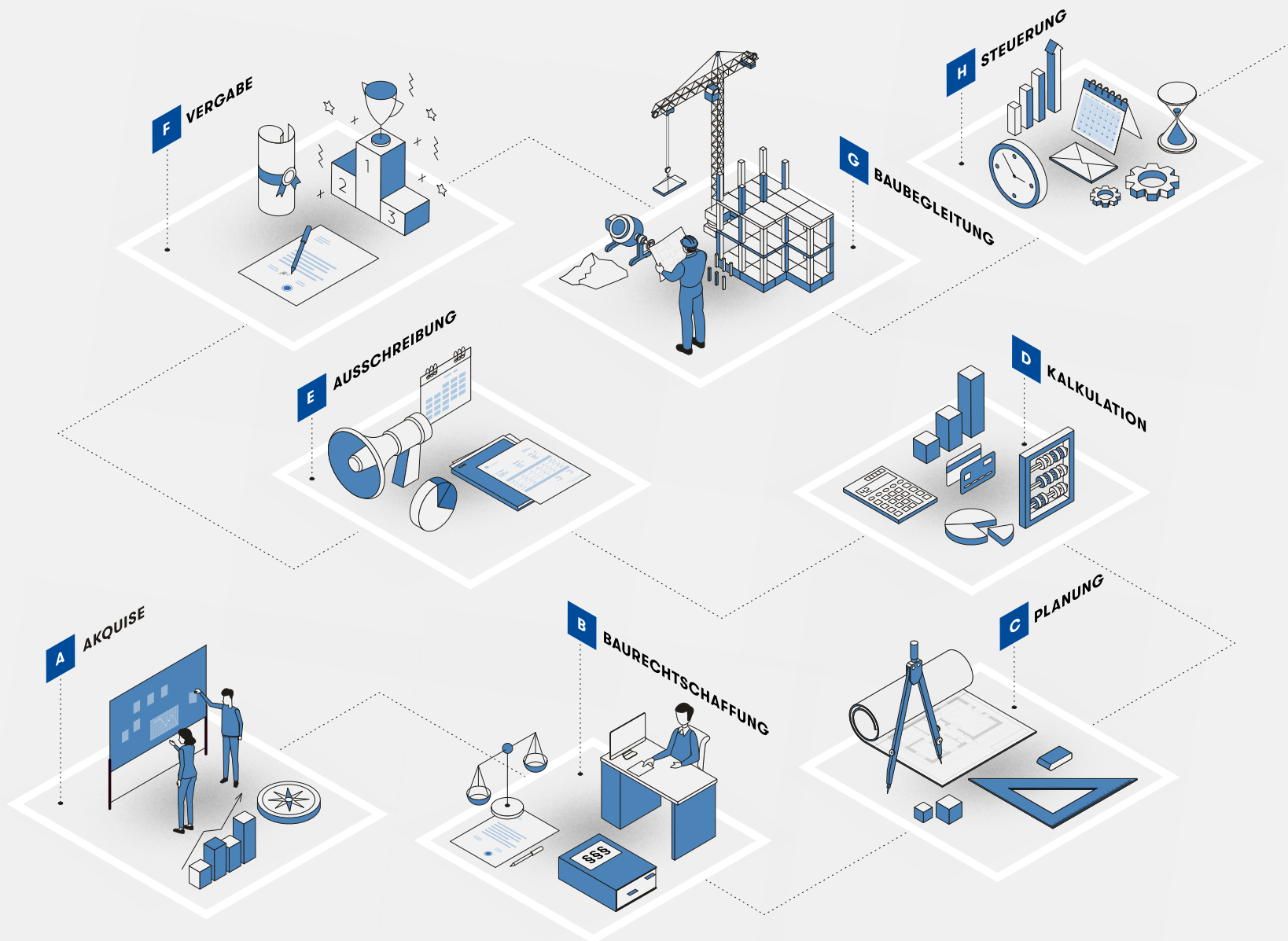
#### Bauzeit

2020 – 2023



# PROZESSSCHRITTE IN DER PROJEKTENTWICKLUNG

- A Akquise**  
Ein gut ausgebautes und vertrauensvolles Netzwerk bietet besten Zugang zu neuen Grundstücksakquisitionen.
- B Baurechtschaffung**  
Die Komplexität der Baurechtschaffung erfordert exzellentes Know-how und muss aufgrund der unterschiedlichen Gesetzeslage für jeden Standort individuell betrachtet werden.
- C Planung**  
Langjährige Erfahrung in Kombination mit gezielten Standort- und Marktanalysen ermöglichen eine optimale Planung.
- D Kalkulation**  
Eine genaue und realistische Kalkulation unserer Experten ist die Basis für den späteren Projekterfolg.
- E Ausschreibung**  
Um kompetente Partner zu finden, die das passende Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten, werden die verschiedenen Gewerke ausgeschrieben.
- F Vergabe**  
Bei der Vergabe von Bauleistungen werden alle Compliance-Richtlinien eingehalten.
- G Baubegleitung**  
Die eigene Bauleitung vor Ort gewährleistet den reibungslosen und planungsgetreuen Ablauf auf unseren Baustellen.
- H Steuerung**  
Dank der internen Steuerungen können Projekte termin- und kostengerecht umgesetzt werden.



SARAH KOWALEWSKI, KUNDENMANAGERIN  
INSTONE REAL ESTATE

# „Chancengeber und Wegbereiter sein.“

Das Kundenmanagement ist das kommunikative Bindeglied zwischen Erwerber und Instone Real Estate.

**Zufriedene Kunden sind keine Selbstverständlichkeit – sie sind das Ergebnis der Arbeit von Menschen wie Sarah Kowalewski. Die Kundenmanagerin sorgt dafür, dass auch bei umfangreichen Projekten vom Kauf bis zur Schlüsselübergabe alles reibungslos verläuft.**



Der persönliche Kontakt ist auch im digitalen Zeitalter noch sehr gefragt.

**W**er im Kundenmanagement bei Instone Real Estate arbeitet, braucht neben fachlichen Kenntnissen auch Einfühlungsvermögen. „Am wichtigsten ist die Kommunikationsfähigkeit“, erläutert Sarah Kowalewski, „denn unsere Arbeit ist in erster Linie die eines kommunikativen Bindeglieds zwischen den Käufern und denjenigen, die unsere Projekte planen und bauen.“ Was noch zählt? Empathie und Sympathie sind gute Voraussetzungen sowie Managementkompetenzen und ein Auge für Details.

„Die Mehrheit dieser Qualitäten brachte ich bereits mit, als ich das erste Mal bei Instone Real Estate reinschnupperte“, sagt Sarah Kowalewski. Sie kam als Quereinsteigerin ins Berliner Team, zunächst vertretungsweise, dann in Festanstellung als Sachbearbeiterin im Kundenmanagement. Ambitioniert, motiviert und mit viel Freude an der Herausforderung drang sie schnell in das neue Fachgebiet vor und stieg schon nach wenigen Jahren zur Kundenmanagerin auf. Wenn Sarah Kowalewski mit ihrer Kollegin ein Kundengespräch führt, dann reichen oft kleinste Gesten, um sich auf die Situation einzustellen. „Als Team sind wir perfekt aufeinander eingespielt. Das schätze ich sehr an meinen Kollegen.“ Vertrauen im Team ist bei dem hohen Pensum ihrer Arbeit – allein 414 Eigentumswohnungen im Projekt „Luisenpark“ betreut sie – und den unterschiedlichsten Anforderungen der Käufer unabdingbar.

### Mittlerin zwischen den Welten

Es sind vor allem die Abwechslung und die Verantwortung, die Sarah Kowalewski an ihrer Tätigkeit reizen. Dabei muss sie sowohl die Perspektive der Käufer als auch die der Planer und Ausführenden einnehmen können und zwischen beiden Positionen im Sinne von Instone Real Estate vermitteln. „Es können ja zwei bis drei Jahre vergehen, bis ein Kunde nach Kaufabschluss den Schlüssel für seine Wohnung erhält“, erläutert die Kundenmanagerin den üblichen Prozess. „In dieser Zeit gibt es Phasen, in denen vieles entschieden wird, Phasen, in denen erst der Vertrieb und später vor allem der Baufortschritt im Vordergrund stehen, aber auch Phasen, in denen einfach die Ärmel hochgekrempelt werden müssen.“



**Sarah Kowalewski**  
KUNDENMANAGERIN

„Am wichtigsten ist die Kommunikationsfähigkeit, denn unsere Arbeit ist in erster Linie die eines kommunikativen Bindeglieds zwischen den Käufern und denjenigen, die unsere Projekte planen und bauen.“



Motiviert und mit viel Vorfreude blickt Sarah Kowalewski dem nächsten Kundentermin entgegen.

Es ist enorm wichtig, das Vertrauen der Kunden während jeder dieser Phasen zu erhalten und bestenfalls auszubauen. Dies gelingt uns durch fachkundige, verbindliche, transparente und freundliche Kommunikation.“

Und das gilt nicht nur für die Kunden: „Natürlich sind wir auch mit unseren Projektentwicklern, den Projektmanagern und mit den Herstellern im Austausch – schließlich müssen wir unseren Kunden und auch Kollegen jederzeit qualifiziert Auskunft geben können.“ Neben den persönlichen Gesprächen und der E-Mail-Korrespondenz mit den Erwerbern gibt es einen Newsletter, der regelmäßig über den aktuellen Baufortschritt informiert. Die Kommunikation erfolgt auf Deutsch und Englisch, denn ein guter Teil der Kunden sind ausländische Kapitalanleger.

Weil sie als Kundenmanagerin die Wünsche und Ansprüche der verschiedenen Käufergruppen bestens kennt, ist Sarah Kowalewski auch in die Ausstattungsplanung der Projekte eingebunden. „Der Grund, warum wir uns im Vorfeld detailliert Gedanken zur Ausstattung machen, liegt einfach darin, dass wir damit so viele Käufer wie möglich abholen möchten. Wir orientieren uns zwar an Trends, entscheiden jedoch insbesondere danach, womit die meisten Käufer unserer Meinung nach langfristig zufrieden sind.“

Es gibt immer Käufer, die ihre neue Wohnung gerne individuell anpassen möchten. „Das läuft bei uns unter Sonderwunsch“, erklärt sie. „In diesem Prozess gilt es auszuloten, worum es dem Kunden tatsächlich geht und ob diese Änderung bestenfalls abwendbar ist.“ Dann ist das persönliche Gespräch das Maß aller Dinge, denn oft genug müssen die Kundenberater den Käufern zunächst den zeitlichen, technischen

## „Für mich ist Instone einfach ein Chancengeber und Wegbereiter, auch in Zukunft.“

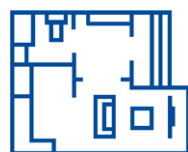
SARAH KOWALEWSKI

und auch den budgetären Rahmen erklären. Was viele nicht bedenken: Jede Änderung am Plan ist eine potenzielle Fehlerquelle am Bau. Das Beratungsgespräch dient deshalb nicht zuletzt der Prozesssicherheit im Baufortschritt.

### Eine starke Einheit

Einmal die Woche trifft sich das Kundenmanagement in Berlin zu einer internen Fortbildung. Dabei geht es um fachlich-technische Themen wie Architektur, Bautechnik und Planverständnis, aber auch um die zwischenmenschliche Seite der Arbeit – etwa die Frage, auf welcher Kommunikationsebene man sich befindet und wie man in schwierigen Situationen reagiert. Dieses gemeinsame Streben danach, immer besser zu werden, trägt dazu bei, dass das Team nach außen stets mit einer Stimme sprechen kann.

Sarah Kowalewski jedenfalls ist glücklich, bei Instone Real Estate eine berufliche Heimat gefunden zu haben: „Das sind eben die vielen Dinge, die für mich die Arbeit bei Instone Real Estate ausmachen – das große Vertrauen im Team, die Verantwortung, die ich übernehmen darf. Dass ich gefördert werde, aber auch gefordert bin. Überhaupt, dass Instone Real Estate mir die Chance eröffnet hat, mich als Branchenfremde in diesem Berufsumfeld zu bewähren. Für mich ist Instone Real Estate einfach ein Chancengeber und Wegbereiter, auch in der Zukunft.“



**414**

Eigentumswohnungen  
im Projekt „Luisenpark“



**INSTONE  
REAL  
ESTATE**

### Projektsteckbrief „Luisenpark“

#### Lage

Stallschreiberstraße 15 – 23, 25 – 28,  
30 – 32a/  
Alexandrinestraße 55 – 56/  
10179 Berlin-Mitte

#### Wohneinheiten

414 Eigentumswohnungen  
139 öffentlich geförderte Wohnungen

#### Besonderheiten

Mittendrin – zentraler als der Fernsehturm. Zwischen Ruhe und Großstadtleben, zwischen grün und bunt, zwischen Park und Innenstadt.

#### Bauzeit

2017 – 2020

DÖRTE HENNHÖFER, KAUFMÄNNISCHE LEITERIN RHEIN-MAIN  
INSTONE REAL ESTATE

# „Das Zahlenwerk muss stimmen.“

Ob großer Investor oder Privatkunde:  
Alle können auf das umfangreiche Know-how  
von Instone Real Estate zählen.



Im Frankfurter  
Showroom  
lässt es sich  
bestens  
über Zahlen  
sprechen.

**Frau Hennhöfer, beschreiben Sie uns bitte kurz Ihren Verantwortungsbereich!**

**DÖRTE HENNHÖFER (DH)** Unsere Projekte sind kaufmännisch recht unterschiedlich aufgebaut – das macht meinen Tätigkeitsbereich als kaufmännische Leiterin sehr interessant und abwechslungsreich. Dabei decke ich in meiner täglichen Arbeit eine große Bandbreite an Themen ab – von Projektcontrolling und -finanzierung bis hin zu Gesellschaftsthemen in Verbindung mit den Projekten.

**Wie empfinden Sie die Zusammenarbeit mit Ihren Kollegen in den anderen Unternehmensbereichen, etwa im Kundenmanagement, in der Bauleitung oder in der Projektentwicklung?**

**DH** Unsere Zusammenarbeit ist sehr unkompliziert, wir sind als Team gut eingespielt. Wir können schnell in Kontakt zueinander treten und offene Fragen über den kurzen Dienstweg lösungsorientiert klären. Zudem sind wir sowohl mit den zentralen Abteilungen als auch den bundesweiten Niederlassungen gut vernetzt. Die Zusammenarbeit profitiert vor allem auch von einem regelmäßigen internen Austausch auf Veranstaltungen, etwa bei der Instone-Sommertagung, der Kaufleutetagung oder unserer Leitungsrunde.

**Wofür tragen Sie im besonderen Maß Verantwortung?**

**DH** Meine Verantwortung gilt dem Zahlenwerk hinter den Projekten. Aktuelle Zahlen müssen regelmäßig und transparent an die Zentrale berichtet werden. Neue Projekte müssen gut geplant sein und Planungsstände müssen immer wieder realistisch mit dem Projektteam abgeglichen und gegebenenfalls auch korrigiert werden.

**Hat der kaufmännische Bereich nach dem Börsengang an Bedeutung gewonnen?**

**DH** Insbesondere für eine Aktiengesellschaft ist ein gewisses Maß an Kontrolle und Transparenz der Zahlen erforderlich. Ein guter kaufmännischer Service gewährleistet die notwendige Erklärbarkeit der Kennzahlen und ist daher unabdingbar für ein gut funktionierendes börsennotiertes Unternehmen.

**Komplexe Bauprojekte, viele Beteiligte, große Summen, Börsennotierung: Bei einem Unternehmen wie Instone Real Estate kommt dem kaufmännischen Bereich ein besonderer Stellenwert zu. Gut, wenn man sich da auf die Expertise langjähriger Mitarbeiter verlassen kann. Zu diesen zählt auch Dörte Hennhöfer, kaufmännische Leiterin Rhein-Main.**

Hinter  
jedem Modell  
steckt eine  
umfangreiche  
Kalkulation.



## „Die Erfahrung und das breit gefächerte Know-how sind unser entscheidendes Plus.“

DÖRTE HENNHÖFER

### **Worin sehen Sie den Mehrwert von Instone Real Estate für die Kunden?**

**DH** Die Erfahrung und das breit gefächerte Know-how sind unser entscheidendes Plus. Doch auch die frühe Einbindung des Projektmanagements in den Planungsprozess sowie dessen kundenorientierte Präsenz vor Ort auf den Baustellen unterscheidet Instone Real Estate von anderen Marktteilnehmern.

### **Sie können auf eine Reihe von Jahren bei Instone Real Estate und den Vorgängergesellschaften zurückblicken. Was zeichnet für Sie das Arbeiten bei Instone Real Estate aus?**

**DH** Ich schätze insbesondere den offenen Umgang im Team hier in Frankfurt am Main. Meine Tätigkeit bietet ein breites Spektrum, und unsere Projekte sind alle kaufmännisch individuell aufgebaut, sodass Eintönigkeit keine Chance hat. Auch die erforderliche Flexibilität der Arbeitszeiten, um Job und Familie im Einklang zu halten, schätze ich sehr. Ich habe die Option, bei Bedarf auch mal im Homeoffice arbeiten zu können, und kann meiner Führungsposition auch in Teilzeit nachkommen. Das ist

heute noch nicht in jedem Unternehmen selbstverständlich. Für mich ist Instone Real Estate ein Unternehmen mit Perspektive.

### **Geben Sie uns einen kleinen Ausblick in die Zukunft – was haben Sie sich beruflich vorgenommen?**

**DH** Ich kann mich glücklich schätzen und sagen, dass ich momentan zufrieden bin, so wie es ist. Meine Ziele beziehen sich daher eher auf das Unternehmen: Neues Personal muss aufgebaut werden und unser Qualitätsanspruch muss entsprechend erhalten und weitergegeben werden. Dafür setze ich mich gerne ein.



**Dörte Hennhöfer**  
KAUFMÄNNISCHE LEITERIN  
RHEIN-MAIN

„Ein guter kaufmännischer Service gewährleistet die notwendige Erklärbarkeit der Kennzahlen und ist daher unabdingbar für ein gut funktionierendes börsennotiertes Unternehmen.“



Offene Fragen können auf dem kurzen Dienstweg schnell besprochen werden.



Auch Projektanzeigen gehören in die Budgetplanung.

# AN UNSERE AKTIONÄRE

- 19 Brief des Vorstands
- 21 Der Vorstand
- 23 Bericht des Aufsichtsrats
- 29 Aktie

# BRIEF DES VORSTANDS

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

für unser Unternehmen war 2019 ein äußerst erfolgreiches und spannendes Jahr. Es freut mich sehr, dass Sie uns auf unserem Weg begleiten und sich über die Aktivitäten von Instone Real Estate informieren. Mit dem vorliegenden zweiten Geschäftsbericht seit unserem Börsengang als erster deutscher Wohnentwickler möchten wir wieder transparent unseren Geschäftsverlauf, das dahinterstehende Geschäftsmodell und die zukünftige Strategie darlegen. Erstmals widmen wir uns auch ausführlicher dem Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Dabei orientieren wir uns an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI).

Die operative Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr 2019 verlief sehr positiv und wir konnten unsere gesteckten Ziele allesamt erfüllen und teilweise sogar übertreffen. Auch das Instone-Projektportfolio ist erneut deutlich angewachsen und bildet die Grundlage für unseren weiteren Wachstumskurs. Fundamental bietet der deutsche Wohnungsmarkt ein unverändert erhebliches Potenzial, wovon wir auch zukünftig sowohl mit unserem bestehenden Produkt als auch mit der im letzten Jahr begonnenen Entwicklung eines neuen Produktbereichs langfristig profitieren werden. Dieses neue Produkt wird mit einem hohen Maß an Standardisierung und Digitalisierung deutlich preisgünstiger als unser heutiges Kernprodukt sein und einen zusätzlichen attraktiven und nachhaltigen Wachstumsmarkt insbesondere in den deutschen B- und C-Lagen bedienen.

## Positive operative Geschäftsentwicklung im Jahr 2019

Auf die Entwicklung des letzten Geschäftsjahres und unsere wichtigsten Kennzahlen blicken wir mit großer Zufriedenheit. Die am 16. September 2019 durch den im Rahmen eines „Forward Sales“ erfolgten Verkauf des Frankfurter Projekts „Westville“ angehobene Prognose des bereinigten Umsatzes und Ergebnisses für 2019 konnte klar erfüllt, teilweise sogar übertroffen werden.

So stiegen die bereinigten Umsatzerlöse um rund 98 % auf 736,7 Mio. Euro und das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) um etwa 160 % auf 128,9 Mio. Euro. Geplant hatten wir mit Umsatzerlösen zwischen 700 und 750 Mio. Euro und einem EBIT von 110 bis 125 Mio. Euro. Die bereinigte Rohergebnismarge von 25,5 % übertraf dabei unsere Prognose von rund 24 % deutlich.

Eine weitere für unser Geschäft wichtige Kennzahl, das Verkaufsvolumen – also das Volumen der neu abgeschlossenen Kaufverträge mit unseren Kunden –, konnten wir ebenfalls deutlich auf 1.403,1 Mio. Euro steigern und unsere Prognose von mehr als 1.100 Mio. Euro erfüllen. Zu dieser

Entwicklung hat neben der konstant hohen Nachfrage unserer privaten Kunden vor allem auch die gestiegene Nachfrage von institutionellen Kunden beigetragen.

## Große Quartiersprojekte zeigen die Kompetenz und Stärke von Instone Real Estate

Eines jener Highlight-Projekte, die die hohe Entwicklungskompetenz von Instone Real Estate 2019 sehr gut verdeutlichen, ist sicherlich das bereits angesprochene Projekt „Westville/Kleyerquartier“ in Frankfurt am Main. Dabei werden wir in den kommenden vier Jahren eines der größten Stadtquartiere in Deutschland mit mehr als 1.200 neuen Wohnungen, darunter rund 400 öffentlich geförderte Einheiten, entwickeln. Alleiniger Erwerber des Projekts mit einem erwarteten Verkaufsvolumen von rund 600 Mio. Euro ist ein Immobilienspezialfonds der Bayerischen Versorgungskammer (BVK). Mit diesem Kunden arbeiten wir bereits erfolgreich bei weiteren Projekten in Frankfurt am Main, Bonn und Stuttgart zusammen. 2019 konnten wir im Bereich der institutionellen Kunden sowohl unsere Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern ausbauen als auch neue institutionelle Kunden hinzugewinnen.

## Politik bewegte das Immobilienjahr 2019

Jeder, der sich 2019 mit Wohnimmobilien in Deutschland beschäftigt hat, wird sich eine Meinung zu den Beschlüssen des Berliner Senats gebildet haben, einen sogenannten „Mietendeckel“ einzuführen. Dies hat zu erheblichen Unsicherheiten geführt und auch den Aktienkurs so mancher Wohnimmobilienunternehmen, vor allem von Bestandshaltern, im Börsenjahr 2019 negativ beeinflusst. Die Debatte hat in unseren Augen vor allem eines gezeigt: Wohnen ist **das** gesellschaftliche Thema nicht nur in Berlin, sondern in ganz Deutschland. Die Wohnungsfrage wird aber unserer Überzeugung nach nicht durch ein Mehr an Regulierung, sondern nur durch verstärkten Wohnungsneubau gelöst werden können. Hier ist Instone Real Estate ein Unternehmen, das Lösungen anzubieten hat.

In dem vorliegenden Geschäftsbericht widmen wir dem Thema „Marktumfeld und regulatorische Bedingungen“ ein eigenes Kapitel [≡ Seite 34](#), um ein besseres Verständnis der Fakten zu ermöglichen. So viel sei nur an dieser Stelle gesagt: Wir sehen durch den „Berliner Mietendeckel“ keine unmittelbaren Auswirkungen auf unser Geschäft und auch nicht auf unsere aktuelle Berlin-Strategie, da vor allem der Wohnungsneubau im Gesetzesentwurf ausgenommen ist. Bei unseren Kunden kann es allerdings zu Verschiebungen der Nachfrage in andere deutsche Ballungsgebiete kommen. Dafür ist Instone Real Estate aufgrund seiner breiten geografischen Ausrichtung in Deutschland sehr gut aufgestellt.

## Projektportfolio wächst weiter an

Unser Projektportfolio ist im Berichtsjahr 2019 erneut deutlich angewachsen. Zum 31. Dezember 2019 umfasste es 55 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Vermarktungsvolumen von insgesamt 5,8 Mrd. Euro. Rund 90 % davon befinden sich in den wichtigsten deutschen Ballungsräumen, was unsere sehr gute Marktposition in diesen Regionen unterstreicht. Das Neugenehmigungsvolumen stieg im Jahr 2019 ebenfalls deutlich auf rund 1.284 Mio. Euro an.

## Solides Fundament für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung

Unser gut gefülltes Projektportfolio, unsere exzellente Position in allen deutschen Kernstädten und Metropolregionen sowie unser – auch aufgrund der erfolgreichen Refinanzierung im vergangenen Jahr – solides finanzielles Fundament, sind die Grundlage für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftsentwicklung. Die Visibilität für das laufende Geschäftsjahr ist dagegen aufgrund der Coronavirus-Pandemie derzeit stark eingeschränkt. Unter der Annahme einer nur moderat negativen Auswirkung auf die Instone Geschäftstätigkeit ist der Vorstand am 13. März 2020 von bereinigten Umsatzerlösen in Höhe von 600 – 650 Mio. Euro, einer bereinigten Rohergebnismarge von 26 – 27% und einem bereinigten EBIT zwischen 95 und 120 Mio. Euro ausgegangen. Dem lag ein Verkaufsvolumen von mindestens 600 Mio. Euro zugrunde.

Die Entwicklung der Pandemie-Daten in Deutschland und Europa sowie die weltweit von den Behörden initiierten Maßnahmen der letzten Tage, implizieren eine nochmalige Zunahme der Risiken für die konjunkturelle Entwicklung bis hin zu einer temporären Aussetzung weiter Teile der wirtschaftlichen Aktivitäten in Deutschland. Von den Auswirkungen einer solchen Entwicklung wird Instone sich nach Einschätzung des Vorstands nicht abkoppeln können. Auch wenn das bereits verkaufte Projektvolumen von 2,2 Mrd. Euro wesentliche Teile der künftigen Umsätze untermauert und die aktuellen internen Daten der Instone Projekte keine konkreten Indikationen über deutlich zurückgehende Verkäufe oder die erhebliche Verlangsamung des Baufortschritts auf unseren Baustellen implizieren, sind die Risiken für die weitere Instone Geschäftsentwicklung in den letzten Tagen nochmals deutlich gestiegen. Der Vorstand verfolgt die Entwicklung engmaschig und hat ein Paket klar definierter Maßnahmen eingeleitet, um das Unternehmen auch auf einen wirtschaftlich schwierigeren Geschäftsverlauf vorzubereiten. Dazu zählt unter anderem die Entscheidung bis auf weiteres zusätzliche Projektankäufe nur in begrenztem Umfang umzusetzen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass bereits das bestehende Projektportfolio die geplanten und kommunizierten bereinigten Umsatz- und Ertragsziele der nächsten Jahre vollständig abdeckt. Weitere Details dazu finden Sie auf der [Seite 63 f.](#)

## Wichtige strategische Weichen gestellt

2019 ist es uns außerdem gelungen, durch die erste strategische Unternehmensakquisition von Instone Real Estate nach dem Börsengang unsere Aktivitäten auf die stark wachsende Region Nordbayern

auszudehnen. Mit dem Erwerb der Aktivitäten der S&P Stadtbau GmbH, eines in der Metropolregion Nürnberg führenden Immobilienentwicklers, haben wir unser Portfolio nicht nur um Projekte mit rund 1.000 projektierten Wohneinheiten ergänzt, sondern auch ein exzellentes Team von 20 Mitarbeitern inklusive der bisherigen S&P Stadtbau-Geschäftsführung für Instone Real Estate gewinnen können. Detaillierte Angaben zu dieser Akquisition haben wir für Sie auf [Seite 118](#) aufbereitet. 2020 werden wir mit unserem erfahrenen Team die Umsetzung des Projektportfolios fortsetzen und neue Grundstücke in unseren Zielregionen akquirieren. Neben dem etablierten Instone-Produkt wollen wir noch eine zweite Produktlinie einführen, die Wohnungen in einem niedrigeren Preissegment anbietet. Damit wollen wir uns weitere Zielgruppen erschließen und auf die dringende Wohnungsnachfrage in deutschen Metropolregionen mit größerer Angebotsvielfalt antworten.

## Positive Aktienkursentwicklung in 2019

Zu guter Letzt möchte ich noch auf die Entwicklung der Instone-Aktie eingehen. Wir haben das Jahr 2019 mit einer starken Kursentwicklung begonnen und konnten am 10. Mai 2019 unseren Jahreshöchstkurs mit 22,40 Euro erreichen. Ab Juni 2019, in einer Zeit, in der der gesamte Immobiliensektor in Deutschland – nicht zuletzt durch die besprochenen politischen Regulierungsankündigungen – nachgab, folgte auch die Instone-Aktie dem negativen Trend. Sie konnte sich zum Herbst dann aber erholen und verzeichnete schließlich im Dezember einen starken Kursanstieg, der in einem Schlusskurs zum 30. Dezember 2019 von 22,05 Euro resultierte. Wir spüren, dass die Aufmerksamkeit für die Instone-Aktie kontinuierlich wächst. Dies liegt auch an einer sehr erfreulichen Index-Aufnahme, die uns im Sommer zuteilwurde. Zum 29. August 2019 wurde Instone Real Estate in den SDAX aufgenommen und ist damit der einzige Wohnentwickler in einem der DAX-Auswahlindizes. Die positive Aktienkursentwicklung setzte sich in den ersten Wochen des laufenden Jahres weiter fort und die Instone-Aktie markierte sein bisheriges Jahreshoch bei 27,70 Euro. Leider ist dann auch der Kurs unserer Aktie in den letzten Tagen von den signifikanten Auswirkungen der Corona-Pandemie an den Kapitalmärkten nicht verschont geblieben und hat deutlich verloren.

Ich möchte mich bei allen Mitarbeitern und Geschäftspartnern bedanken, die die Erfolge von Instone Real Estate bislang möglich gemacht haben, und bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Interesse und Vertrauen in unser Unternehmen. [GRI 102-14](#)

Ich freue mich auf den weiteren Austausch mit Ihnen!



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



# 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 der CEO der Instone Real Estate Development GmbH. Er blickt sowohl auf umfassende Erfahrungen als Ingenieur, Bauleiter und Projektentwickler als auch auf eine 17-jährige Praxis in der Geschäftsführung großer Entwicklungsgesellschaften zurück – beispielsweise bei der Wilma Wohnen Süd GmbH. Seit 2008 ist Herr Crepulja als Geschäftsführer für die Instone Real Estate Development GmbH-Vorgängergesellschaft 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. In den letzten zwölf Jahren war er 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 Niederlassungen Baden-Württemberg, Bayern-Nord und Bayern-Süd. Der ausgebildete Baufachwirt ist seit 30 Jahren im Bau- und Immobiliensektor tätig. Andreas Gräf etablierte die Wohnungsbauentwicklung als eigenständiges Geschäftsmodell der Hochtief AG und wurde 2008 zum Geschäftsführer der Instone Real Estate Development GmbH-Vorgängergesellschaft formart GmbH und 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

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

bevor Sie nachfolgend über die Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2019 informiert werden, gestatten Sie mir einige Anmerkungen zum abgelaufenen Geschäftsjahr.

Wir blicken erneut auf ein überaus ereignisreiches und erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem Instone Real Estate seinen eingeschlagenen Wachstumskurs konsequent weiterverfolgt hat. So ist es dem Unternehmen gelungen, den bereinigten Umsatz und Gewinn – über die ursprünglich für das Geschäftsjahr 2019 ausgegebene Prognose hinaus – deutlich zu steigern. Möglich gemacht haben dies die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen ich an dieser Stelle ausdrücklich für ihren herausragenden Einsatz danken möchte.

Aus den vielen Projekten von Instone Real Estate, die zu diesem geschäftlichen Erfolg beigetragen haben, möchte ich das Großprojekt „Westville/Kleyerquartier“ in Frankfurt am Main herausgreifen, das neben einem Gesamtverkaufsvolumen von rund 600 Mio. Euro auch aus einem weiteren Grund heraussticht: Es belegt mit seinen mehr als 1.200 projektierten Wohnungen, darunter rund 400 öffentlich geförderte Einheiten, eindrucksvoll, welchen wichtigen Beitrag Instone Real Estate zur Schaffung des insbesondere in Metropolen und Ballungsgebieten dringend benötigten zusätzlichen Wohnraums zu leisten imstande ist.

Auch „in eigener Sache“, also bezogen auf den Aufsichtsrat selbst, freue ich mich über einen wichtigen Schritt: Es ist uns gelungen, den Aufsichtsrat hochkarätig nachzubetzen, nachdem die Herren Stefan Mohr und Richard Wartenberg zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 ausgeschieden waren. Mit Thomas Hegel und Dietmar P. Binkowska konnten zwei erfahrene Spezialisten mit langjähriger Aufsichtsratserfahrung für den Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG gewonnen werden, die mit ihrer Expertise im deutschen

Wohnimmobiliensektor und ihrer Reputation an den internationalen Kapitalmärkten das Gremium optimal ergänzen. An dieser Stelle möchte ich mich schließlich im Namen des gesamten Aufsichtsrats bei Ihnen für das Vertrauen bedanken, dass Sie unserem Unternehmen als unsere Aktionärinnen und Aktionäre im vergangenen Geschäftsjahr entgegengebracht haben.

Nachfolgend möchten wir Sie nun über die Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2019 informieren.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht und stand dem Vorstand in Fragen der Unternehmensleitung beratend zur Seite.

Im vergangenen Geschäftsjahr hielt der Aufsichtsrat insgesamt 13 Sitzungen ab, wobei der Aufsichtsrat regelmäßig, beispielsweise zu Themen der Vorstandsvergütung, auch ohne den Vorstand getagt hat. Insgesamt elfmal fanden Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren statt.

In seiner ersten Präsenzsitzung am 24. Januar 2019 hat er sich insbesondere eingehend mit der Besetzung der infolge des Ausscheidens der Herren Stefan Mohr und Richard Wartenberg vakant gewordenen Aufsichtsratssitze sowie mit potenziellen Kandidaten befasst. Durch das Ausscheiden von Herrn Mohr und Herrn Wartenberg waren zudem Anpassungen bei den Ausschussbesetzungen erforderlich. In der Sitzung hat der Aufsichtsrat ferner den Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand angepasst, den Bericht des Vorstands zur Geschäftsentwicklung entgegengenommen und gemeinsam mit dem Vorstand eine potenzielle strategische Unternehmensakquisition erörtert.



In seiner Sitzung am 6. Februar 2019 hat der Aufsichtsrat sich intensiv mit der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 vorgestellten Unternehmensplanung befasst, diese gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und ihr zugestimmt.

Am 14. März 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit der vom Vorstand angestoßenen Reorganisation der Unternehmensfinanzierung, insbesondere dem geplanten Abschluss eines großvolumigen Unternehmenskredits der Instone Real Estate Group AG.

In seiner Sitzung am 27. März 2019 behandelte der Aufsichtsrat zunächst eingehend den vom Vorstand erstatteten und geprüften Abhängigkeitsbericht. Ferner erörterte der Aufsichtsrat 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.

In seiner Sitzung am 26. April 2019 beschäftigte sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2019 sowie den hierfür zu unterbreitenden Beschlussvorschlägen der Verwaltung. Unter anderem beschloss er hierbei auf Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Hauptversammlung die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer sowie für eine gegebenenfalls erfolgende prüferische Durchsicht unterjähriger Finanzberichte vorzuschlagen. Ferner befasste er sich auf Basis der Empfehlung des Nominierungsausschusses intensiv mit den Vorschlägen zu den anstehenden Aufsichtsratswahlen. In der Sitzung erörterte er zudem gemeinsam mit dem Vorstand den Abschluss des Kreditvertrags im Rahmen der vom Vorstand verfolgten Neuordnung der Unternehmensfinanzierung, mit dem er sich bereits in seiner Sitzung im März befasst hatte, und stimmte diesem zu. Schließlich nahm der Aufsichtsrat in der Sitzung den regelmäßigen Bericht des Vorstands über den Gang der Geschäfte entgegen.

Vom 31. Mai 2019 bis zum 1. Juni 2019 hat der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand eine Strategietagung abgehalten, in der sich beide Gremien insbesondere mit unternehmensstrategischen Fragen befasst haben. Weitere Gegenstände waren Status und Fortentwicklung der Investor-Relations-Aktivitäten sowie ausgewählte Aspekte der Corporate Governance. In diesem Zusammenhang nahm der Aufsichtsrat mit Blick auf die Bestellung von Herrn Hegel und Herrn Binkowska auch personelle Änderungen bei den Ausschussbesetzungen vor.

Am 11. Juni 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit der variablen Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2018 und legte diese auf Basis der Empfehlungen des Vergütungsausschusses im Einzelnen fest.

In seiner Sitzung am 12. August 2019 erörterte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand detailliert die geplante strategische Akquisition der Wohnimmobilienaktivitäten von der Erlangerer Sontowski & Partner Group und stimmte dieser zu.

Am 26. August 2019 berichtete der Vorstand zunächst ausführlich über die Halbjahresergebnisse. Auf dieser Grundlage fand sodann eine detaillierte Erörterung des Halbjahresfinanzberichts 2019 der Gesellschaft mit dem Vorstand statt.

In seiner Sitzung am 2. Oktober 2019 nahm der Aufsichtsrat den Bericht des Vorstands zum Gang der Geschäfte entgegen. Hierbei gab der Vorstand auch ein detailliertes Status-Update zum Umsetzungsstand bezüglich des Projekts „Westville-Gallus“ in Frankfurt am Main. Im Rahmen der Sitzung berichtete der Vorstand zudem über durchgeführte und anstehende Investor-Relations-Aktivitäten. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat in der Sitzung intensiv mit dem Status der Implementierung der internen Revision, zu der neben dem Vorstand auch der Prüfungsausschussvorsitzende berichtete. Ein weiterer Gegenstand war zudem die Geschäftsordnung für den Vorstand, die der Aufsichtsrat auf Basis der vorbereitenden Behandlung durch den Prüfungsausschuss insbesondere im Bereich des Katalogs zustimmungsbedürftiger Rechtsgeschäfte und Maßnahmen angepasst hat.

Am 25. November 2019 erörterte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand vor deren Veröffentlichung die Ergebnisse für das dritte Quartal 2019 und die zugehörige Quartalsmitteilung.

In seiner Sitzung am 26. November 2019 befasste sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der Weiterentwicklung der Vorstands- und Geschäftsführungsstrukturen im Instone-Konzern und dem Funktionswechsel von Herrn Kracht. Gegenstand der Sitzung waren zudem die Ergebnisse einer vom Vorstand in Auftrag gegebenen Studie zur Vergütung im Instone-Konzern.

In seiner letzten Präsenzsitzung des Geschäftsjahres am 10. Dezember 2019 erstattete der Vorstand seinen regelmäßigen Bericht zum Gang der Geschäfte und präsentierte dem Aufsichtsrat die vor-

läufige Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2020, die dieser mit dem Vorstand eingehend erörterte. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit verschiedenen Governance-Themen und fasste Beschluss über die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Ferner behandelte der Aufsichtsrat ein vom Vorstand zur Zustimmung vorgelegtes neues Projekt.

Die im vergangenen Geschäftsjahr im schriftlichen Verfahren gefassten elf Beschlüsse des Aufsichtsrats betrafen neben vom Vorstand zur Zustimmung vorgelegten neuen Projekten unter anderem die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2019, Maßnahmen der Projekt- und Unternehmensfinanzierung, die persönlichen Ziele der Mitglieder des Vorstands sowie den Abschluss eines konzerninternen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags.

#### 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.

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. Auch außerhalb der Sitzungen stand insbesondere der Vorstandsvorsitzende in intensivem und regelmäßigem Austausch vor allem mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden.

Geschäfte, 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 strategische Akquisition der Entwicklungsplattform für Wohnimmobilien von der Erlanger Sontowski & Partner Group.

#### 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 von Ziffer 5.4.2 des DCGK. Der Aufsichtsrat unterliegt keiner Mitbestimmung durch die Arbeitnehmer.

#### 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)

#### AUFSICHTSRAT 2019/ÜBERSICHT ÜBER SITZUNGSTEILNAHME

|                             | Stefan Brendgen | Dr. Jochen Scharpe | Marija Korsch | Dietmar P. Binkowska | Thomas Hegel | Schriftliche<br>AR-Beschlüsse |
|-----------------------------|-----------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------|-------------------------------|
| <b>Aufsichtsratssitzung</b> |                 |                    |               |                      |              |                               |
| 24.01.                      | Ja              | Ja                 | Ja            |                      |              |                               |
| 06.02.                      | Ja              | Ja                 | Nein          |                      |              |                               |
| 14.03.                      | Ja              | Ja                 | Ja            |                      |              |                               |
| 27.03.                      | Ja              | Nein               | Ja            |                      |              |                               |
| 26.04.                      | Ja              | Ja                 | Ja            | Ja                   | Ja           |                               |
| 31.05.                      | Ja              | Ja                 | Ja            | Ja                   | Ja           |                               |
| 11.06.                      | Ja              | Ja                 | Ja            | Ja                   | Ja           |                               |
| 12.08.                      | Ja              | Ja                 | Ja            | Ja                   | Ja           |                               |
| 26.08.                      | Ja              | Ja                 | Ja            | Ja                   | Ja           |                               |
| 02.10.                      | Ja              | Ja                 | Ja            | Ja                   | Ja           |                               |
| 25.11.                      | Ja              | Nein               | Ja            | Nein                 | Ja           |                               |
| 26.11.                      | Ja              | Ja                 | Nein          | Ja                   | Ja           |                               |
| 10.12.                      | Nein            | Ja                 | Ja            | Ja                   | Ja           |                               |
| <b>Insgesamt</b>            | <b>12/13</b>    | <b>11/13</b>       | <b>11/13</b>  | <b>8/9</b>           | <b>9/9</b>   | <b>11</b>                     |
| <b>Prüfungsausschuss</b>    |                 |                    |               |                      |              |                               |
| 11.03.                      | Ja              | Ja                 | Ja            |                      |              |                               |
| 26.04.                      | Ja              | Ja                 | Ja            |                      |              |                               |
| 27.05.                      | Ja              | Ja                 | Ja            |                      |              |                               |
| 02.09.                      | Ja              | Ja                 |               |                      | Nein         |                               |
| 02.10.                      | Ja              | Ja                 |               |                      | Ja           |                               |
| 09.12.                      | Ja              | Ja                 |               |                      | Ja           |                               |
| <b>Insgesamt</b>            | <b>6/6</b>      | <b>6/6</b>         | <b>3/3</b>    |                      | <b>2/3</b>   | <b>1</b>                      |

**AUFSICHTSRAT 2019/ÜBERSICHT ÜBER SITZUNGSTEILNAHME**

|                              | Stefan Brendgen | Dr. Jochen Scharpe | Marija Korsch | Dietmar P. Binkowska | Thomas Hegel | Schriftliche<br>AR-Beschlüsse |
|------------------------------|-----------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------|-------------------------------|
| <b>Vergütungsausschuss</b>   |                 |                    |               |                      |              |                               |
| 12.07.                       | Ja              |                    | Ja            | Ja                   |              |                               |
| 11.06.                       | Ja              |                    | Ja            | Ja                   |              |                               |
| 10.12.                       | Nein            |                    | Ja            | Ja                   |              |                               |
| <b>Insgesamt</b>             | <b>2/3</b>      |                    | <b>3/3</b>    | <b>3/3</b>           |              | <b>0</b>                      |
| <b>Nominierungsausschuss</b> |                 |                    |               |                      |              |                               |
| 26.04.                       | Ja              | Ja                 | Ja            |                      |              |                               |
| <b>Insgesamt</b>             | <b>1/1</b>      | <b>1/1</b>         | <b>1/1</b>    |                      |              | <b>0</b>                      |

Die ausführlichen Lebensläufe der aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats können Sie auf der [Website der Gesellschaft](#) unter **Instone > Lebensläufe der Aufsichtsräte** einsehen.

Keines der Mitglieder des Aufsichtsrats hat in dem Berichtszeitraum an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses teilgenommen, dem es angehört.

Die individualisierte Übersicht über die Teilnahme an den Sitzungen des Aufsichtsrats und der Aufsichtsratsausschüsse ist oben und auf [Seite 25](#) 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 2019 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 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 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 dabei insbesondere die Vorprüfung der Unter-

lagen 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 Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern hinsichtlich zusätzlicher Beratungsleistungen, soweit diese Verträge der Zustimmung bedürfen. Der Prüfungsausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements sowie der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems.

Mitglieder des Prüfungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2019 folgende Mitglieder:

- Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Thomas Hegel (seit dem 1. Juni 2019)
- Marija Korsch (24. Januar bis 31. Mai 2019)

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. Ferner ist der Ausschussvorsitzende insbesondere auch mit den Vorgaben sowie Grundsätzen und dem Ablauf der Abschlussprüfung vertraut.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2019 insgesamt sechs Sitzungen abgehalten und einen Beschluss im schriftlichen Verfahren gefasst. Zu den Themen, mit denen er sich im Berichtszeitraum befasst hat, zählten unter anderem die Vorbereitung der Beschlussfassungen des Gesamtaufichtsrats zum Jahresabschluss und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 samt zusammengefasstem Lagebericht, zu dem vom Vorstand erstatteten Abhängigkeitsbericht sowie zum Wahlvorschlag bezüglich des Abschlussprüfers an die Hauptversammlung. Ferner waren Gegenstand seiner Verhandlungen die Erörterung und Genehmigung von Nicht-Prüfungsleistungen durch den Abschlussprüfer sowie die Befassung mit Prüfungsschwerpunkten des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019, ferner die Definition der im Rahmen der Abschlussprüfung zu berücksichtigenden Einmal- und Sondereffekte. Außerdem befasste sich der Prüfungsausschuss intensiv mit dem Risikomanagementsystem sowie dem Aufbau und der Implementierung der internen Revision der Gesellschaft, welche im vergangenen Geschäftsjahr kontinuierlich weiterentwickelt wurden. Neben der Ausgestaltung des Risikomanagementsystems ließ sich der Prüfungsausschuss in mehreren Sitzungen über die Umsetzung der eingeleiteten Schritte berichten und stand dem Vorstand bei Fragen der inhaltlichen Ausgestaltung auch in diesem Geschäftsjahr wieder beratend zur Seite. 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 2019:

- Dietmar P. Binkowska (seit dem 1. Juni 2019 – Vorsitzender)
- Stefan Brendgen

→ Dr. Jochen Scharpe (seit dem 24. Januar 2019)

→ Marija Korsch (1. Januar bis 31. Mai 2019)

Der Nominierungsausschuss hat im vergangenen Geschäftsjahr eine Sitzung abgehalten. In dieser hat er sich unter Berücksichtigung der Empfehlungen des DCGK und der Ziele des Aufsichtsrats für seine Zusammensetzung, für das Kompetenzprofil und das Diversitätskonzept intensiv mit den Vorschlägen an die Hauptversammlung für die Wahlen zum Aufsichtsrat beraten. Auf dieser Grundlage hat der Ausschuss dem Aufsichtsrat empfohlen, der Hauptversammlung Herrn Binkowska und Herrn Hegel zur Wahl in den Aufsichtsrat vorzuschlagen und sie hierdurch in ihrem Amt beständigen zu lassen.

### 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.

Im Geschäftsjahr 2019 gehörten dem Vergütungsausschuss folgende Mitglieder an:

- Marija Korsch (seit dem 24. Januar 2019, seit dem 1. Juni 2019 Vorsitzende)
- Stefan Brendgen
- Dietmar P. Binkowska (seit dem 1. Juni 2019)
- Dr. Jochen Scharpe (24. Januar bis 31. Mai 2019)

Der Vergütungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2019 drei Sitzungen abgehalten. In diesen hat er sich insbesondere mit der Vorbereitung der Aufsichtsratsentscheidung über die Festlegung der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2018

und mit den persönlichen Zielen der Vorstandsmitglieder befasst. Die Vorsitzende des Vergütungsausschusses ist unabhängig.

### Corporate Governance und Entsprechenserklärung

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

Dies betrifft etwa die Überprüfung und Anpassung der Geschäftsordnung des Vorstands bezüglich des Katalogs zustimmungsbedürftiger Rechtsgeschäfte wie auch die prozeduralen Vorgaben für die Arbeit des Gesamtvorstands.

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG haben im Dezember 2019 auf der Basis eingehender Beratungen eine gemeinsame Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß den Vorgaben des § 161 Aktiengesetz abgegeben. Diese ist im vorliegenden Geschäftsbericht 2019 auf [Seite 97 f.](#) abgedruckt und ebenfalls auf der [Website der Gesellschaft](#) im Bereich Investor Relations unter Instone Entsprechenserklärung zu finden.

Zudem berichten Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance der Instone Real Estate Group AG ausführlich im Corporate-Governance-Bericht. Dieser ist mit der Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB zusammengefasst und findet sich auf [Seite 97–104](#) dieses Geschäftsberichts. Darüber hinaus kann die Erklärung zur Unternehmensführung zusammen mit dem Corporate-Governance-Bericht ebenfalls auf der [Website der Gesellschaft](#) im Bereich Investor Relations eingesehen werden.

Gemäß den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex (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 Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2019 konnten mit Herrn Dietmar P. Binkowska und Herrn Thomas Hegel zwei neue hochkarätige Mitglieder für den Aufsichtsrat gewonnen werden. Sie wurden in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat auf Antrag des Vorstands durch Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 3. April 2019 zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt und auf Basis der vom Aufsichtsrat unterbreiteten Wahlvorschläge durch die Hauptversammlung am 13. Juni 2019 in ihren Ämtern bestätigt. Herr Binkowska und Herr Hegel folgen den Herren Stefan Mohr und Richard Wartenberg, die ihre Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2018 niedergelegt hatten.

#### Personelle Veränderungen im Vorstand

Seit dem 1. Januar 2019 gehört Herr Dr. Foruhar Madjlessi dem Vorstand der Instone Real Estate Group AG als Finanzvorstand und CFO an. Er ist ein anerkannter Kapitalmarktexperte und verfügt über langjährige und umfassende Expertise auf dem Gebiet der Unternehmensfinanzierung. Herr Dr. Madjlessi ist Wirtschaftsingenieur und kommt von der Deutschen Bank, wo er zuletzt als Managing Director den Bereich Equity Capital Markets für die Region Deutschland, Österreich und die Schweiz geleitet hat. Diese erstklassige Verstärkung unseres Managementteams ist ein wichtiger Baustein für den weiteren erfolgreichen und zukunftssträchtigen Ausbau von Instone Real Estate.

Nach der Zusammenführung der operativen Aktivitäten der Instone Real Estate Leipzig GmbH unter dem Dach der Instone Real Estate Development GmbH hat sich Herr Torsten Kracht mit Ablauf des Geschäftsjahres 2019 wie geplant aus dem Vorstand der Instone Real Estate Group AG zurückgezogen.

#### Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 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 2. September 2019 eingehend mit dem Abschlussprüfer besprochen und entsprechend festgelegt.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 am 16. März 2020 zur Verfügung gestellt.

Der Bericht wurde in der Sitzung des Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Plenums am 16. März 2020 jeweils in Anwesenheit des Abschlussprüfers umfassend erörtert. Der Abschlussprüfer erstattete in den Sitzungen jeweils ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung Bericht und beantwortete die Fragen der Mitglieder des Prüfungsausschusses beziehungsweise des Plenums vollumfänglich. Zudem informierte der Abschlussprüfer über Leistungen, die von ihm zusätzlich zu den Abschlussprüferleistungen erbracht worden sind. Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers befürchten lassen, lagen nicht vor.

Der Abschlussprüfer hat dem Jahres- und Konzernabschluss 2019 und dem zusammengefassten Lagebericht am 16. März 2020 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Nach eingehender eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2019 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 16. März 2020

Für den Aufsichtsrat



Stefan Brendgen  
Aufsichtsratsvorsitzender

# AKTIE

## Instone-Aktie mit positiver Entwicklung

Die schwache Weltkonjunktur und die Unsicherheit aufgrund verschiedener politischer Entwicklungen und Spannungen haben sowohl den internationalen als auch den deutschen Aktienmarkt im letzten Jahr immer wieder belastet. Trotzdem konnten sich sowohl der DAX mit einem Plus von 25,5 % als auch der SDAX mit einem Anstieg von 31,6 % im Jahr 2019 positiv entwickeln.

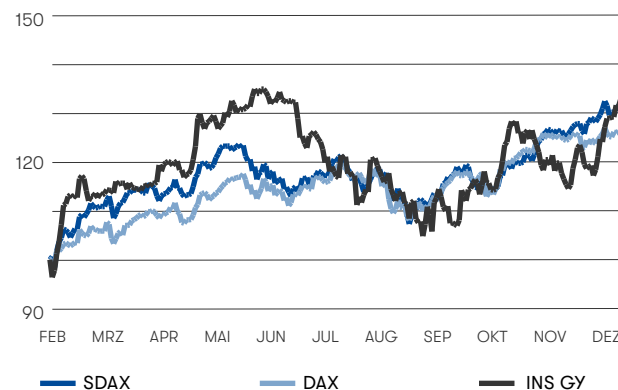
Der Kurs der Instone-Aktie entwickelte sich in den ersten Monaten 2019 sehr positiv und auch deutlich besser als die genannten Indizes. Der Schlusskurs von 16,00 Euro vom 2. Januar 2019 markierte damit zugleich das Jahrestief. Der Jahreshöchstkurs lag am 10. Mai 2019 bei 22,40 Euro. Der im Juni angekündigte Plan des Berliner Senats, einen Mietendeckel einzuführen, führte dann zu einer großen Belastung von Immobilienaktien insgesamt. Und obwohl der Anteil Berlins in unserem Projektportfolio sehr gering und der Neubau – und damit unser Geschäft – von dem geplanten Mietendeckel ausgeschlossen ist, wurde auch der Kurs unserer Aktie nachhaltig von dieser Verunsicherung belastet. Letztendlich konnte sich der Aktienkurs dann aber zum Jahresende hin vor allem aufgrund der guten Geschäftsentwicklung und des positiven Ausblicks wieder deutlich erholen. Die Instone-Aktie schloss das Jahr 2019 mit einem Wert von 22,05 Euro und einem Plus von 32,8 %.

Die Marktkapitalisierung von Instone stieg damit auf 816 Mio. Euro zum 31. Dezember 2019. Mit der Aufnahme in den SDAX im August erreichten wir zudem einen weiteren wichtigen Meilenstein in unserer noch jungen Börsengeschichte.

## ENTWICKLUNG DER AKTIE VOM 01.01.2019 BIS ZUM 31.12.2019

Stand 31.12.2019

Anteil in %



(Quelle: FACTSET)

Composite-Vergleichswerte von Instone Real Estate Group AG, AEDAS Homes S.A. U., Neinor Homes S.A., Metrovacesa S.A., Glenveagh Properties PLC

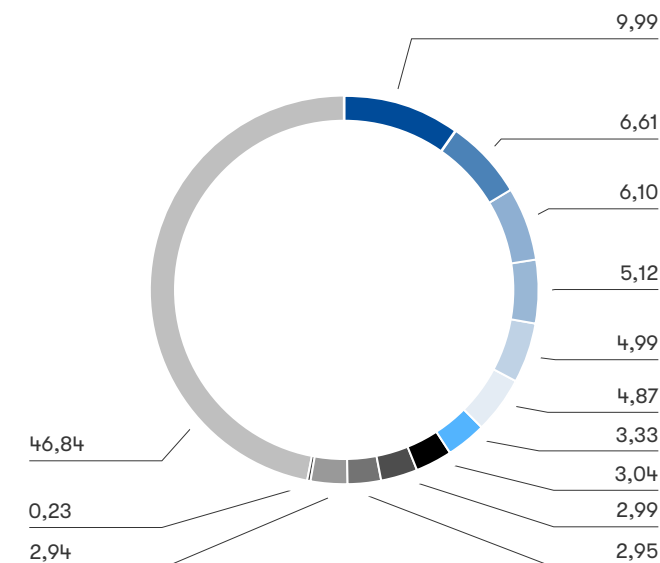
## Stabile Aktionärsstruktur [GRI 102-25](#)

Zu unseren größten institutionellen Anlegern zählen weiterhin zahlreiche namhafte Vermögensverwalter und Pensionskassen aus dem In- und Ausland mit einem langfristigen Anlagehorizont. Viele von ihnen sind schon seit unserem Börsengang Instone-Aktionäre und haben teilweise ihre Beteiligung an Instone im letzten Jahr weiter aufgestockt. Dies beurteilen wir sehr positiv, da ihre Investmentphilosophie sehr gut zu unserem auf langfristigen Erfolg ausgerichteten Geschäftsmodell passt. Zudem sind namhafte auf den Immobiliensektor spezialisierte Investoren als Aktionäre hinzugekommen. Der Streubesitz unserer Aktie laut Definition der Deutschen Börse ist unverändert 100 %.

## WESENTLICHE ANTEILSEIGNER

Stand 31.12.2019

Anteil in %



(Quelle: Stimmrechtsmitteilungen nach Wertpapierhandelsgesetz)

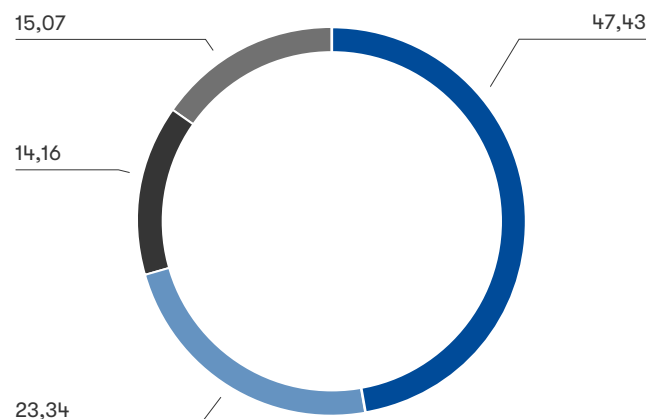
■ Fidelity ■ Janus Henderson Group plc ■ TT. Rowe Price Group  
■ Morgan Stanley ■ The Goldman Sachs Group, Inc. ■ The Capital Group Companies  
■ Cohen & Steers ■ Amundi AM S.A. ■ AFFM S.A. ■ DWS Investment GmbH  
■ Moore Capital Management, LP ■ Bank of America Corporation ■ Sonstige

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 belief sich der Anteil institutioneller Aktionäre gemessen an der Gesamtaktienanzahl auf 81 %. Innerhalb des Segments institutioneller Anleger ist der Anteil angelsächsischer Anteilseigner im Vergleich zum Vorjahr leicht von 73 % auf 71 % gesunken, ist während sich der Anteil deutscher Aktionäre positiv entwickelte und von 11 % auf 14 % stieg. Zudem kommt mit einem Anteil von 14 % weiterhin eine größere Gruppe von institutionellen Aktionären aus Frankreich. [GRI 102-5](#)

**INSTITUTIONELLE INVESTOREN**

Stand 31.12.2019

Anteil in %



(Quelle: IHS Markit)

■ Großbritannien und Irland ■ Nordamerika  
■ Deutschland ■ Sonstige

**Hauptversammlung bestätigt Tagesordnungspunkte**

Die Hauptversammlung der Instone Real Estate Group AG fand am 13. Juni 2019 in Essen statt. Die Präsenz betrug 67,30 % des Grundkapitals. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt. Unter anderem wurden die Herren Thomas Hegel und Dietmar P. Binkowska in den Aufsichtsrat gewählt. Sie ersetzen die beiden Vertreter unseres ehemaligen Gesellschafters ActivumSG, der im September 2018 vollständig ausgestiegen war. Die beiden neuen Aufsichtsratsmitglieder werden mit ihrer großen Erfahrung einen wesentlichen Beitrag zur weiteren erfolgreichen Entwicklung unseres Unternehmens leisten.

**Investor-Relations-Aktivitäten deutlich ausgebaut**

Im vergangenen Jahr haben wir die Kommunikation mit unseren Aktionären, Finanzanalysten und allen anderen interessierten Kapitalmarktteilnehmern weiter ausgebaut. Insgesamt hat unser Vorstand 13 Roadshows in Europa und Nordamerika durchgeführt und an sieben Investorenkonferenzen teilgenommen. Bei Anlegerforen haben wir zudem zahlreiche Privatanleger getroffen und unser Unternehmen vorgestellt. Im Rahmen der regulären Finanzberichterstattung fanden darüber hinaus regelmäßig Telefonkonferenzen mit unserem Vorstand und Finanzanalysten sowie Investoren statt. Zusätzlich haben wir für Investoren zahlreiche Touren organisiert und die Projekte unserer regionalen Niederlassungen vorgestellt.

Im letzten Jahr haben wir ebenfalls unseren ersten Capital Markets Day in London erfolgreich veranstaltet. Dabei konnten wir den mehr als 30 Teilnehmern unsere operative Geschäftsentwicklung und Strategie erläutern und zudem einen Überblick zu unseren Projekten in den Regionen Berlin und Rhein-Main geben.

Im Jahr 2020 werden wir unsere Investor-Relations-Aktivitäten mit hoher Intensität fortführen und den Kapitalmarkt regelmäßig und transparent über die Geschäftsentwicklung und die strategische Ausrichtung unseres Unternehmens informieren. Dazu werden wir unter anderem einen weiteren Capital Markets Day veranstalten.

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 schlagen der Hauptversammlung am 9. Juni 2020 vor, den Bilanzgewinn der Instone Real Estate Group AG für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 17.642.170,58 Euro vollständig auf neue Rechnung vorzutragen und auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten.

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

**Thomas Eisenlohr**

Head of Investor Relations

Telefon: +49 201 45355-365

Fax: +49 201 45355-904

E-Mail: [investorrelations@instone.de](mailto:investorrelations@instone.de)**Basisinformationen zur Aktie**

|                                         |                                                   |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Erstnotierung                           | 15.02.2018                                        |
| Emissionspreis                          | 21,50 Euro                                        |
| Schlusskurs zum Jahresende 2018 (Xetra) | 16,60 Euro                                        |
| Schlusskurs zum Jahresende 2019 (Xetra) | 22,05 Euro                                        |
| Gesamtaktienanzahl                      | 36.988.336                                        |
| Grundkapital                            | 36.988.336 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                                              |

# ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

## **32 Grundlagen des Konzerns**

- 32 Geschäftsmodell und Organisationsstruktur
- 34 Marktumfeld und regulatorische Bedingungen
- 36 Strategie
- 38 Unternehmenssteuerung
- 39 Steuerungskennzahlen

## **41 Nachhaltigkeitsbericht (ungeprüft)**

## **51 Wirtschaftsbericht**

- 51 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 55 Gesamtaussage zum Geschäftsjahr
- 56 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 65 Projektgeschäft im Überblick
- 69 Instone Real Estate Group AG

## **71 Risiko- und Chancenbericht**

## **83 Prognosebericht**

## **85 Vergütungsbericht**

## **92 Sonstige Angaben**

- 92 Übernahmerechtliche Angaben
- 97 Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate-Governance-Bericht (ungeprüft)
- 105 Erstellung
- 105 In die Zukunft gerichtete Aussagen

# GESCHÄFTSMODELL UND ORGANISATIONSSTRUKTUR

Instone Real Estate ist einer der deutschlandweit führenden Wohnentwickler und im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Seit dem 29. August 2019 ist die Instone Real Estate AG im SDAX gelistet. Das Unternehmen 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 29 Jahren konnten so über 1 Mio. Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 375 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. Dezember 2019 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 55 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 5,8 Mrd. Euro und mehr als 13.715 Einheiten.

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich circa 87 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, Nürnberg, München und Stuttgart) und

rund 13 % in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten. Die B- und C-Standorte in den Metropolregionen erfahren immer mehr Bedeutung in der Abdeckung für den nachgefragten generellen Wunsch nach Wohnraum.

## ABDECKUNG DER GESAMTEN Wertschöpfungskette

Instone Real Estate gehört zu den wenigen börsennotierten Wohnimmobilienentwicklern in Deutschland, die die gesamte Wertschöpfungskette  Abbildung abdecken und damit nicht nur die reine Bautätigkeit ausüben. Das Unternehmen bietet eine vollintegrierte deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung, Baubetreuung bis hin zu Marketing und Verkauf.

Jeder Instone-Standort hat 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.



## DIE INSTONE-Wertschöpfungskette



Instone Real Estate verfügt über ein integriertes Risikomanagement 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, was das Finanzierungsrisiko für Instone Real Estate erheblich verringert.

Die Anzahl der neu akquirierten und laufenden Projekte zeigt die kontinuierliche Investitionstätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr, in dem Grundstücke und Immobilien mit einem erwarteten Gesamtumsatzvolumen nach abgeschlossener Entwicklung in Höhe von rund 1.284 Mio. Euro akquiriert wurden.

Die Aktivitäten von Instone Real Estate werden durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum unterstützt.

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.

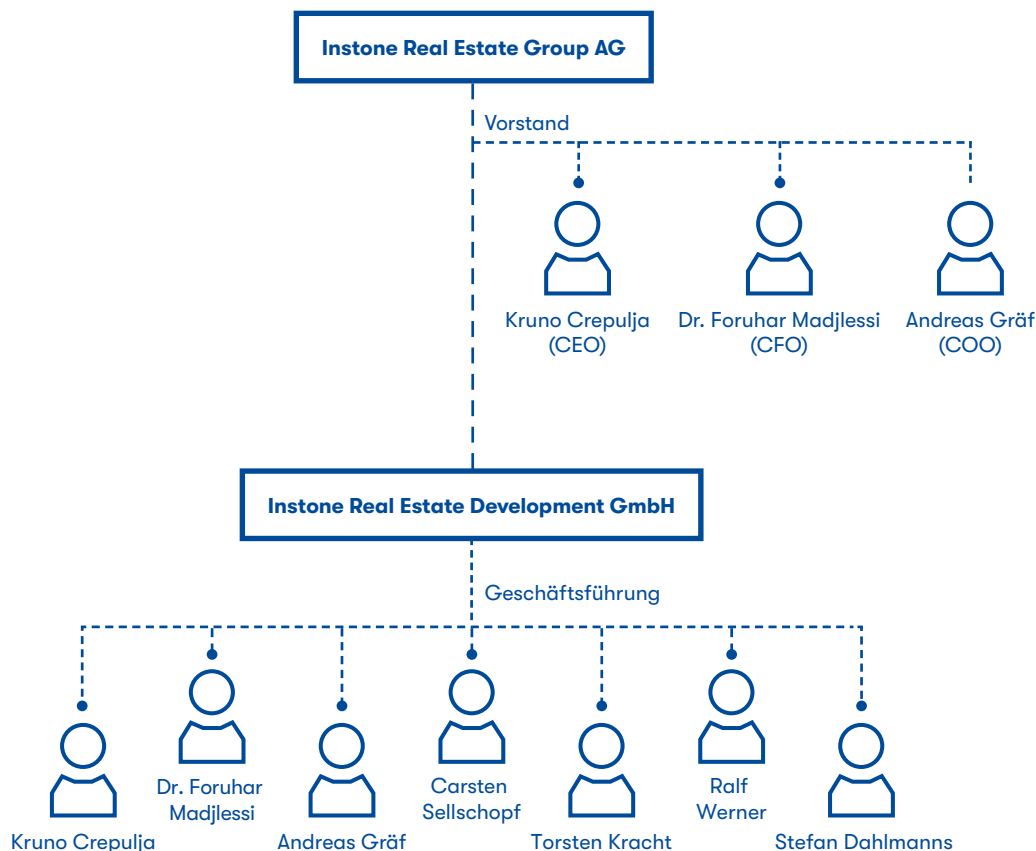
## ZAHLE DER MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2019 waren einschließlich der Mitarbeiter der ausländischen Tochtergesellschaften 375 Mitarbeiter im Instone-Konzern beschäftigt (Vorjahr: 311 Mitarbeiter).

An den internationalen Standorten waren zum Jahresende 2019 je ein Mitarbeiter in Luxemburg und in Österreich für uns tätig. [GRI 102-8](#)

Weiter gehende Informationen zum Thema Mitarbeiter finden sich im Kapitel Nachhaltigkeit. [Seite 41](#)

## ORGANISATIONSSTRUKTUR INSTONE REAL ESTATE (Stand: 1. Januar 2020) [GRI 102-18](#)



# MARKTUMFELD UND REGULATORISCHE BEDINGUNGEN

## POLITISCHE UND REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Immobilienentwicklung ist auch vom politischen Umfeld, den regulatorischen Rahmenbedingungen und der öffentlichen Zustimmung abhängig. In den letzten Jahren stand der Wohnungsmarkt stärker in der aktuellen politischen und öffentlichen Diskussion. Dies liegt vor allem an der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, der demografischen Entwicklung sowie der Migration nach, aber auch insbesondere innerhalb Deutschlands, die zu einer nachhaltigen Verknappung von Wohnraum in den Metropolregionen führen. Instone Real Estate sieht sich gemeinsam mit der Politik und Verwaltung in der Verantwortung, Lösungen zu erarbeiten. Unseren größten Beitrag sehen wir in der Schaffung von Wohnraum. Die sich aktuell ständig ändernde Rechtslage überwacht Instone Real Estate kontinuierlich und stimmt ihre Unternehmenstätigkeiten auf die neue Gesetzgebung ab.

Wir pflegen einen intensiven Dialog mit lokalen Behörden sowie auf Landesebene. Dadurch trägt Instone Real Estate mit geeigneten Maßnahmen zum Erhalt oder zur Verbesserung des politischen Umfelds für die Entwicklung von Wohnraum bei. Unser CEO Kruno Crepulja ist beispielsweise als stellvertretender Vorsitzender des ZIA-Wohnausschusses aktiv.

Instone Real Estate nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung mit der Schaffung von langfristig lebenswertem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum ernst. Durch aktive und transparente Kommunikation sowie Glaubwürdigkeit werden unsere Projektentwicklungen in den meisten Fällen von der Öffentlichkeit unterstützt. Bei den Bebauungsplanverfahren betreibt Instone Real Estate eine sehr offene Kommunikation und bezieht alle betroffenen Stakeholder frühzeitig mit ein. Beispielsweise wurden zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens bei dem Projekt „Schumanns Höhe“ in Bonn sogenannte Bürgercafés veranstaltet. Auf diese Weise konn-

ten frühzeitig die Erwartungshaltungen der zukünftigen Nachbarn kennengelernt werden und in den Prozess einfließen. Im Ergebnis gab es keine Widersprüche im anschließenden öffentlich-rechtlichen Verfahren. [GRI 102-15](#)

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 1.555 Kitaplätze. Kritische Überlegungen zu unseren Projekten werden selbstverständlich ernst genommen. In solchen Fällen suchen wir aktiv den Dialog mit den Anspruchsgruppen und prüfen die Kritikpunkte.

### „Berliner Mietendeckel“

Das geplante neue Gesetz zur Deckelung von Mieten für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (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 Modernisierungumlage. Die juristische Haltbarkeit beziehungsweise Verfassungskonformität des vom Berliner Senat initiierten Gesetzes ist unter Experten umstritten.

Instone Real Estate sieht nur einen sehr geringfügigen Einfluss des sogenannten „Berliner Mietendeckels“ auf das eigene Geschäftsmodell. Als Wohnentwickler besitzt Instone Real Estate keinen eigenen Mietbestand. Im aktuellen Gesetzesentwurf ist Wohnungsneubau vom Mietendeckel ausgenommen. Aus diesen Gründen kann es gar keinen direkten, sondern nur einen indirekten Einfluss des „Berliner Mietendeckels“ auf die Aktivitäten unseres Unternehmens geben, beispielsweise aufgrund der Verunsicherung über gegebenenfalls weitere Verschärfungen des Mietrechts, die dann zu Einschränkungen in einer Zweitvermietung führen könnten.

Allerdings würden auch diese indirekten Effekte auf Instone Real Estate äußerst gering ausfallen. Der aktuelle Berlin-Anteil im regional sehr ausdifferenzierten Projektportfolio beträgt nur 5,0 %. Werden nur die noch nicht verkauften Projekte einbezogen, liegt der Anteil Berlins am Gesamtportfolio sogar nur bei 1,9 %.

Instone Real Estate verkauft ihre Neubauwohnungen an drei Käufergruppen: Eigennutzer, private Kapitalanleger und institutionelle Investoren. Es wird damit gerechnet, dass es bei der Gruppe der Eigennutzer, die selbst in dieser Wohnung leben werden, durch den Mietendeckel und andere Regulierungen zu keinen Veränderungen kommen wird, sondern eventuell durch eine Verknappung des Angebots sogar zu einer höheren Nachfrage dieser Gruppe. Instone Real Estate sieht ferner bei der Gruppe der institutionellen Käufer, die weiterhin in Wohnungen in Berlin investieren wollen, die Chance, dass es zu einer Umschichtung von Anlagevolumina von Bestandswohnungen in Richtung Neubauwohnungen kommt. Für Wohnentwickler wie Instone Real Estate kann dies zu einer gesteigerten Nachfrage in Berlin auch vonseiten der Institutionellen führen.

### **Verschärfung der Mietpreisbremse**

Seit 2015 haben die Bundesländer für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit, für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mietpreisbremse einzuführen. Im Oktober 2019 hat die Bundesregierung beschlossen, dass die Mietpreisbremse bis Ende 2025 verlängert und inhaltlich verschärft werden soll. Das aktuelle Gesetz zur „Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ sieht vor, dass die Miete in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten (derzeit 336 Kommunen) auch über das Jahr 2020 hinaus maximal um 10 % über die ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden darf.

Neu im aktuellen Gesetz ist, dass Mieter zu viel gezahlte Miete auch rückwirkend einfordern können sollen. Zudem wird die Rügepflicht vereinfacht. In Zukunft soll auch eine E-Mail ausreichen.

Weitere geplante Änderungen am Mietrecht betreffen einen im September vom Kabinett verabschiedeten Entwurf zum längeren Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete soll künftig ein Betrachtungszeitraum von sechs Jahren gelten. Nach aktueller Rechtslage fließen die Mieten in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein, die in den vergangenen vier Jahren vereinbart worden sind.

Instone Real Estate sieht auch bei der Verschärfung der Mietpreisbremse nur einen sehr geringfügigen Einfluss auf das eigene Wohnungsentwicklungsgeschäft. Bei der Mietpreisbremse sind neue Wohnungen (Baujahr nach 2014), umfangreiche Sanierungen oder bereits höhere Mieten beim Vormieter weiterhin ausgenommen. Da Instone Real Estate keinen Wohnungsbestand hält und Wohnungsneubau grundsätzlich aus dem Gesetz ausgeschlossen ist, haben die angekündigten Verschärfungen keinen direkten Einfluss auf unsere eigenen Aktivitäten. Indirekt kann die Gesetzesverschärfung dazu

führen, dass institutionelle und private Investoren zunehmend verunsichert werden. Allerdings schätzen wir, dass wir im Gegensatz zu Bestandhaltern eher Profiteure der Gesetzesverschärfung sind: Institutionelle Investoren dürften Investitionen in Neubau im Vergleich zu Bestand stärker forcieren.

### **Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens**

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. Städtebauliche Verträge können bundesländerübergreifend eingesetzt werden und dienen der Durchführung und Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die wichtigsten Fallgruppen für städtebauliche Verträge sind in § 11 BauGB aufgeführt. Diese Auflistung ist allerdings nicht erschöpfend, sodass die Zulässigkeit weiterer städtebaulicher Verträge offenbleibt. Wichtig ist, dass städtebauliche Verträge nur im Zusammenhang mit Maßnahmen der Bauleitplanung abgeschlossen werden. Ein weiteres Beispiel für den verstärkten Eingriff der Kommunen in das Bebauungsplanverfahren sind die sogenannten Baulandbeschlüsse. Die Regelungen des Baulandbeschlusses greifen immer dann, wenn ein privater Bauträger auf die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen angewiesen ist.

Durch unsere bundesweiten Niederlassungen und die lokalen Kontakte überwachen und berücksichtigen wir mögliche Änderungen im Bebauungsplanverfahren frühzeitig.

# STRATEGIE

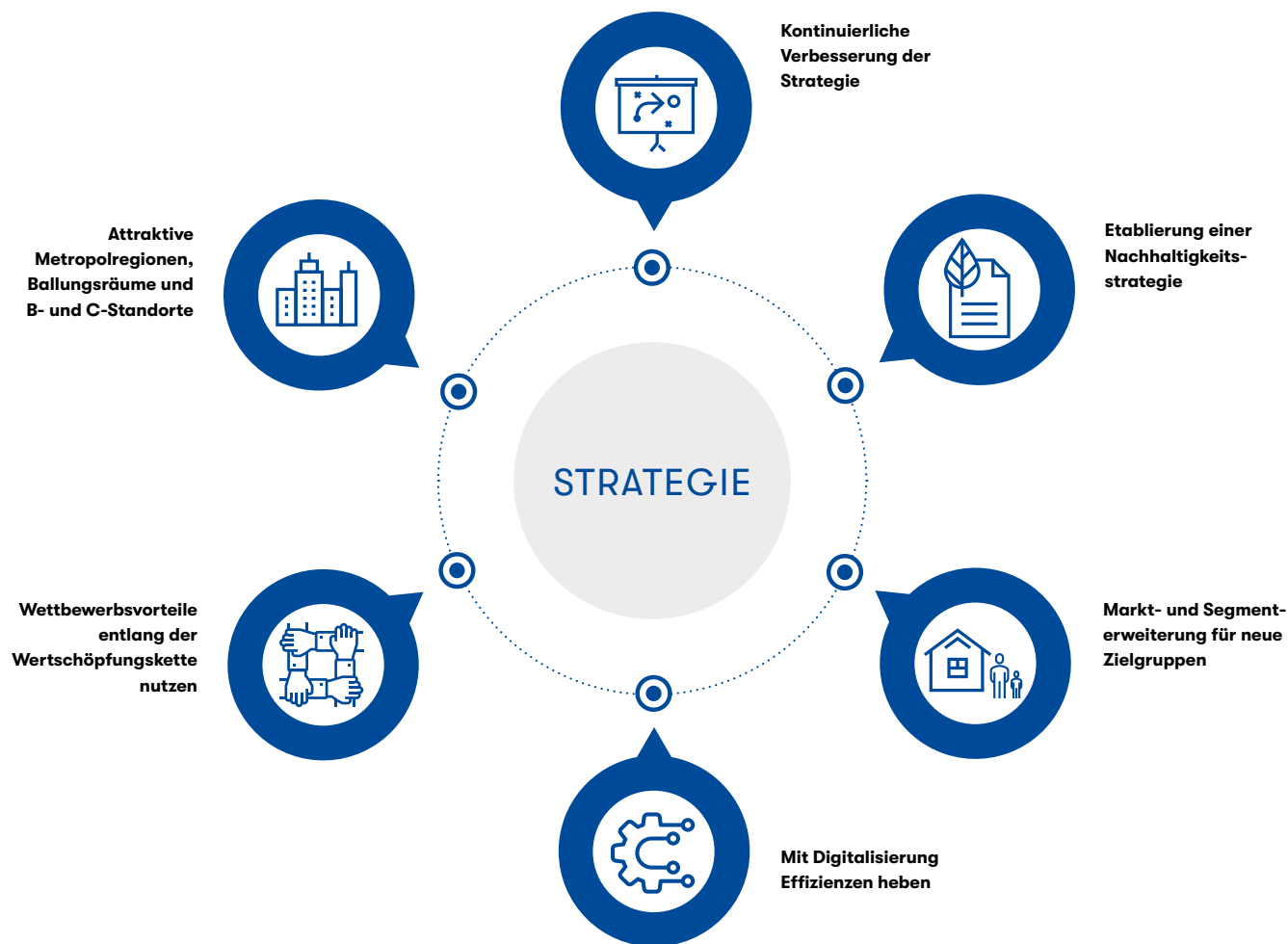
Als einer der führenden Projektentwickler für große Wohnbauprojekte setzt Instone Real Estate eine klare Strategie für profitables Wachstum um, die die hochattraktiven Chancen des deutschen Markts nutzt und gleichzeitig allen unseren Stakeholdern dient. Dazu zählen wir insbesondere Aktionäre, Kunden, Mitarbeiter und das soziale Umfeld, in dem wir tätig sind. Unsere Strategie umfasst die folgenden Schlüsselemente [GRI 103; GRI 103-1; GRI 103-2](#):

## Anhaltender Fokus auf die attraktivsten Metropolregionen und Ballungsräume Deutschlands

Für unser „traditionelles Produkt“, die individuelle Entwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen, fokussieren wir uns auf innerstädtische Lagen in attraktiven Metropolregionen mit strukturellem Nachfrageüberhang. Dabei haben wir in unseren Projekten stets auch eine nachhaltige Quartiersentwicklung im Blick. Hinsichtlich der Projektgrößen konzentrieren wir uns auf große Projekte mit einem durchschnittlichen Volumen von 100 Mio. Euro.

## Nutzung der Wettbewerbsvorteile auf Grundlage differenzierter Expertise auf allen Stufen der Wertschöpfungskette

- Bei der Akquisition von Grundstücken liegt unsere Priorität auf „Off-Market-Transaktionen“, das heißt auf dem Erwerb abseits der gängigen Bieterverfahren. Dafür müssen wir unser Netzwerk kontinuierlich pflegen beziehungsweise ausbauen.
- Bei der Realisierung der Projekte können wir unser großes Know-how in der Umsetzung der wirtschaftlich attraktivsten Baurechte nutzen.
- Wir unterstützen Kommunen in der Baurechtschaffung, insbesondere durch die Entwicklung stadtplanerischer Strategien und Handlungsvorschläge, sowie in Flächen-nutzungsplan- und Bebauungsplan-Prozessen.



- Bei der Vergabe von Aufträgen wird überwiegend in Einzelvergabe vergeben.
- Der direkte Zugang zu unseren Nachunternehmern und das auf dieser Basis von uns gepflegte Netzwerk schaffen – gerade in Zeiten hoher Auslastung der Bauunternehmer – Wettbewerbsvorteile.
- Wir sichern uns so beispielsweise frühzeitig Baukapazitäten. Gleichzeitig schaffen wir ein hohes Maß an Kostentransparenz und -sicherheit für unsere Projekte.
- Beim Verkauf nutzen wir unseren Zugang zu allen relevanten Exit-Kanälen wie Eigennutzer, Kapitalanleger und institutionelle Investoren.
- Auf der Basis dieser Vertriebskompetenz reagieren wir – je nach Marktumfeld – kurzfristig auf die jeweils aktuelle Nachfragedynamik der unterschiedlichen Käufergruppen.
- Steigerung der Planungs- und Baueffizienz durch fortlaufende Digitalisierung von Prozessen

Durch die kontinuierliche Digitalisierung und Analyse aller Prozesse können wir regelmäßig Verbesserungspotenziale identifizieren und somit die Planungs- und Baueffizienz nachhaltig steigern. Beispielsweise hat Instone Real Estate ein Kundenportal inklusive Konfigurator entwickelt und bietet dem Kunden viele der Prozessschritte in digitaler Form an.

### Ergänzung des bestehenden erfolgreichen Produktangebots um ein neues Produkt für eine von Instone Real Estate noch nicht gezielt erschlossene Zielgruppe

Instone Real Estate profitiert von immer attraktiveren Opportunitäten in B- und C-Standorten in und um die Ballungsräume, die durch unsere acht Niederlassungen abgedeckt werden. Zur Erweiterung des gesamten adressierbaren Markts bauen wir auf Marktstudien. Durch die Kombination von modularer Planung, Lean Management und Lean Construction, Produktvereinfachung, reduziertem Tiefbau und der Nutzung digitaler Vertriebskanäle können wir die Baukosten und die Projektdauer reduzieren. Auf diese Weise adressieren wir die hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen für niedrige bis mittlere Einkommensgruppen.

### Etablierung einer Nachhaltigkeitsstrategie und eines Nachhaltigkeitsmanagements

Faires und verantwortungsvolles Handeln mit Blick auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ist für Instone Real Estate selbstverständlich. Künftig wollen wir Nachhaltigkeitsaspekte noch stärker mit der Unternehmensstrategie verknüpfen und die Leistung des Konzerns ganzheitlich betrachten, indem wir nicht finanzielle Belange stärker berücksichtigen. Dafür bauen wir derzeit ein Nachhaltigkeitsmanagement auf und erarbeiten eine Nachhaltigkeitsstrategie für das Unternehmen. Im Geschäftsjahr 2020 sollen daraus entsprechende Ziele und Maßnahmen generiert werden. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung soll sich an den GRI-Standards, Option „Kern“, orientieren und ebenfalls die ESG-Kriterien berücksichtigen. Dafür bauen wir derzeit die entsprechenden Reportingssysteme auf und werden diese künftig nach und nach ausbauen.

### Barrierearme Bauweise

Die Integration von sozialen Aspekten in unsere Planung hat für unser Unternehmen einen hohen Stellenwert. Einer unserer Schwerpunkte liegt auf einem im Marktdurchschnitt hohen Anteil von Wohnungen mit einer barrierearmen Bauweise. Ein aktuelles Beispiel dafür ist das Projekt „Schumanns Höhe“, das wir derzeit in Bonn realisieren.

# 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:

- integratives Managementinformationssystem
- datenbankgestütztes Projekt-Controlling
- strukturiertes Besprechungswesen
- finanz- und immobilienwirtschaftliche Kennzahlen
- konzernübergreifendes Risikomanagement

### Integratives Managementinformationssystem

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

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

### Datenbankgestütztes Projekt-Controlling

Im Rahmen des Projekt-Controllings 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.

# 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 vor Zinsen und Steuern (Earnings Before Interest and Taxes, EBIT) als finanzielle Leistungsindikatoren sowie die immobilienwirtschaftliche Kennzahl Vermarktungsvolumen als nicht finanziellen Leistungsindikator.

#### Bereinigter Umsatz

Zentrale Größe für die Leistungserbringung im Instone-Konzern ist der bereinigte Umsatz. Durch die Anwendung der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bei nahezu allen Projektenwicklungen 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 und 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 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 EBIT

Das bereinigte EBIT ermittelt sich aus dem bereinigten Rohergebnis abzüglich des Plattformaufwands, bestehend aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie Abschreibungen, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen und Share Deals sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte. Insbesondere werden wesentliche nachstehende Aufwendungen für Veräußerungsverluste aus Verkäufen von Sach- oder Finanzanlagen oder Wertpapieren, außerplanmäßige Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen, Kosten für Akquisitionen, Verschmelzungsverluste, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus Vorjahren aufgrund von Betriebsprüfungen, Abfindungen an den Vorstand sowie Personalabbau und Restrukturierung in größerem Umfang, soweit diese nicht die stren-

gen 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<sup>1</sup> und vollständiger Übergabe werden Projekte aus dem Projektportfolio herausgenommen.

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

## Neugenehmigungsvolumen

Das Neugenehmigungsvolumen spiegelt den Erfolg der Gesellschaft bei der Akquisition von neuen Grundstücken und Entwicklungsprojekten wider. Die mit dem Neugenehmigungsvolumen verbundenen internen Genehmigungen beruhen auf gesicherten Grundstückszugriffen.

### 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.

# NACHHALTIGKEITSBERICHT (UNGEPRÜFT)

## FAIR UND VERANTWORTUNGSVOLL HANDELN MIT BLICK AUF ÖKONOMISCHE, ÖKOLOGISCHE UND SOZIALE ASPEKTE

Als einer der deutschlandweit führenden Wohnentwickler sind wir uns bei Instone Real Estate unserer unternehmerischen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Der zunehmende Urbanisierungstrend, wachsende Städte und die Schaffung von neuem Wohnraum für alle Gesellschaftsschichten gehören zu den zentralen Themen unserer Zeit. Die Einhaltung ökologischer Standards beim Wohnungsbau ist dabei für uns ein Muss – genauso wie die Berücksichtigung von sozialen Nachhaltigkeitsaspekten bei der Planung und Realisierung unserer Quartiersentwicklungen sowie im Umgang mit unseren Mitarbeitern. Instone Real Estate denkt Nachhaltigkeit ganzheitlich und in Richtung aller relevanten Stakeholder-Gruppen des Unternehmens. Bei unternehmerischen Entscheidungen beachten wir neben ökonomischen stets auch soziale und ökologische Kriterien. Eingehaltene Zeitschienen sowie finanziell abgesicherte und solide geplante Projekte schaffen Vertrauen bei Kunden, Geschäftspartnern sowie in der Gesellschaft und sind die Basis für einen langfristigen Unternehmenserfolg. Instone Real Estate betrachtet nachhaltiges unternehmerisches Handeln als einen integrierten Ansatz, der alle Geschäftsbereiche des Konzerns betrifft und laufend evaluiert und weiterentwickelt werden muss.

Es ist das Ziel von Instone Real Estate, im Geschäftsjahr 2020 eine Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln und ein Nachhaltigkeitsmanagement mit den entsprechenden Reportingsystemen aufzubauen. In Zukunft wollen wir dies dann kontinuierlich ausbauen.

## NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG UND -ERFASSUNG BEI INSTONE REAL ESTATE

Bereits in den vergangenen Jahren hat Instone Real Estate über Nachhaltigkeitsaktivitäten des Unternehmens beziehungsweise über nicht finanzielle Leistungsindikatoren berichtet, so etwa zuletzt im Geschäftsbericht 2018 sowohl im Imageteil als auch im Lagebericht, allerdings noch nicht an den Leitlinien der Global Reporting Initiative [GRI](#) orientiert.

Dem internationalen Trend folgend orientiert sich Instone Real Estate mit ihrer Nachhaltigkeitsberichterstattung innerhalb des Geschäftsberichts 2019 erstmals an den aktuell geltenden GRI-Standards. Kernziel dabei ist es, eine höhere Transparenz in der Darstellung der Kennzahlen, der Unternehmensziele und der Strategie von Instone Real Estate im Bereich Nachhaltigkeit sowie eine bessere Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten und auch nicht gelisteten Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zu erreichen, die nach den GRI-Standards berichten. Eine Übersicht über die verwendeten GRI-Standardangaben findet sich im GRI-Inhaltsindex [Seite 160 f.](#) Die einzelnen GRI-Angaben befinden sich direkt neben den relevanten Textstellen. [GRI 102-51; 102-54](#)

Die in diesem Geschäftsbericht dargestellten Themen und Daten basieren auf einer Bestandsaufnahme bereits vorhandener Daten bei Instone Real Estate. Die Reihenfolge der im Folgenden dargestellten Themen spiegelt keine Priorisierung anhand der Wesentlichkeit wider.

### KENNZAHLEN II [GRI 417-2](#)

|                                                                                                       | 2019           | 2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------|
| Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen <sup>1</sup>                                  | 0              | 0    |
| Rechtsverfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Kartell- und Monopolbildung <sup>2</sup> | 0              | 0    |
| Gemeldete potenzielle Datenschutzverstöße                                                             | 1 <sup>3</sup> | 0    |

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

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

<sup>3</sup> Von zuständiger Datenschutzbehörde eingestellt.

Durch die Global Reporting Initiative hat weder eine inhaltliche Überprüfung noch eine Prüfung der korrekten Positionierung der GRI-Angaben stattgefunden. Instone Real Estate ist sich bewusst, dass diese Aufstellung noch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Das Unternehmen hat es sich zum Ziel gesetzt, in den Folgejahren die Nachhaltigkeitsberichterstattung des Konzerns weiter auszubauen und die Prüffähigkeit herzustellen. [GRI 102-56](#)

## MITARBEITER

### Verantwortungsvoller Umgang mit unseren Mitarbeitern

Die Mitarbeiter von Instone Real Estate sind für eine langfristige Sicherung des Unternehmenserfolgs von entscheidender Bedeutung. Nachhaltig zu agieren heißt daher vor allem, mit den Mitarbeitern fair und verantwortungsvoll umzugehen und ein attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen. Stetige Aus- und Weiterbildungsangebote, Diversität und Chancengleichheit sowie die Förderung von Ideen und Innovationskraft sind daher wichtige Bausteine für die Zukunftsfähigkeit von Instone Real Estate. Mitarbeiter, die sich bei Instone Real Estate wohlfühlen und sich mit ihren Aufgaben identifizieren, sind auch die besten Botschafter für die Kunden. Die Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit hängen daher eng miteinander zusammen.

### KENNZAHLEN I

|                                             | 2019       | 2018       |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Gesamtzahl Mitarbeiter<sup>1</sup></b>   | <b>375</b> | <b>311</b> |
| <b>Gesamtzahl Standorte</b>                 | <b>9</b>   | <b>8</b>   |
| <b>Vielfalt der Mitarbeiter<sup>1</sup></b> |            |            |
| Geschlecht                                  |            |            |
| Frauen                                      | 161        | 131        |
| Männer                                      | 214        | 180        |
| Altersgruppen                               |            |            |
| < 30 Jahre                                  | 87         | 59         |
| 30 – 50 Jahre                               | 196        | 163        |
| > 50 Jahre                                  | 92         | 89         |

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

Zum 31. Dezember 2019 waren 375 Mitarbeiter im gesamten Instone-Konzern beschäftigt. Im Geschäftsjahr 2019 haben wir 70 neue Mitarbeiter eingestellt. [GRI 102-8](#)

An den internationalen Standorten waren zum Jahresende 2019 je ein Mitarbeiter in Luxemburg und in Österreich für Instone Real Estate tätig.

In den nachfolgenden Tabellen finden sich die Aussagen zur Gesamtzahl Neueinstellungen und Angestelltenfluktuation im Berichtszeitraum. [GRI 401-1](#)

### AUSTRITTE VS. EINTRITTE

(Angestellte)

|                        | 2019  | 2018  |
|------------------------|-------|-------|
| Eintritte              | 70    | 43    |
| Austritte              | 29    | 27    |
| Fluktuationsquote in % | 10,22 | 10,71 |
| FTE ø                  | 283,9 | 252,1 |

### AUSTRITTSGRÜNDE MITARBEITER

|                              | 2019 | 2018 |
|------------------------------|------|------|
| Auflösungsvertrag            | 11   | 5    |
| Kündigung durch Arbeitgeber  | 3    | 3    |
| Kündigung durch Arbeitnehmer | 15   | 7    |
| Vertragskündigung            | 0    | 1    |
| Sonstige Gründe              | 0    | 11   |

### Nachwuchsförderung

Einen hohen Stellenwert hat die Nachwuchsförderung bei Instone Real Estate. Aus diesem Grund werden regelmäßig bei vakanten Positionen interne Möglichkeiten der Besetzung in Betracht gezogen. Dies trifft genauso auf unsere Führungskräfte zu. So wurde beispielsweise zum Ende des Geschäftsjahres 2019 eine organisatorische Strukturanpassung auf Managementebene bekannt gegeben, die bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 umgesetzt wird.

Nach der erfolgreich abgeschlossenen Integration der Instone Real Estate Leipzig GmbH sowie zur weiteren Optimierung der Organisationsstruktur und zur Vorbereitung auf weiteres Wachstum wurden dabei neue Geschäftsführer der Instone Real Estate Development GmbH ernannt, die allesamt aus den eigenen Reihen kommen. [GRI 202-2](#)

Ebenfalls ist es Instone Real Estate wichtig, die lokale Gemeinschaft zu stärken und neue Mitarbeiter aller Hierarchiestufen – daher auch vakante Stellen für obere Führungskräfte – aus der jeweiligen Region beziehungsweise dem jeweiligen Bundesland zu rekrutieren. Dieser Gedanke ist bei Instone Real Estate auch stark mit dem Thema Marktkennntnis verbunden und somit einer der Erfolgsfaktoren des Unternehmens. Als Wohnentwickler ist Instone Real Estate darauf angewiesen, dass ihr Team die lokalen Immobilienmärkte genauestens kennt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden 33 % (Basis: Ernennung von drei Personen insgesamt) aus der dritten Führungsebene aus lokalen Märkten (gemäß GRI-Definition) beziehungsweise der bestehenden Instone-Mitarbeiterschaft angeworben. [GRI 202-2](#)

Um talentierte junge Mitarbeiter zu gewinnen, engagiert sich Instone Real Estate an Universitäten und Fachhochschulen – beispielsweise referieren Instone-Führungskräfte als Gastdozenten. So wollen wir Studierende in für uns wichtigen Studiengängen wie beispielsweise Bauingenieurwesen, Architektur und Immobilienwirtschaft früh für unser Unternehmen begeistern und bieten die Vermittlung von Praxiswissen aus erster Hand an. Im Juni 2019 fand zum wiederholten Male das Instone Real Estate Recruitment-Dinner statt, bei dem 30 junge Studierende von Instone Real Estate zum Kennenlernen eingeladen wurden. Im Geschäftsjahr 2019 hat Instone Real Estate acht Bachelor- und Masterarbeiten finanziell und mit Know-how unterstützt (2018: sieben Bachelor- und Masterarbeiten). Von den 70 im Jahr 2019 neu eingestellten Mitarbeitern waren 24 Mitarbeiter unter 30 Jahre alt. Im Geschäftsjahr 2019 beschäftigte Instone Real Estate 37 Praktikanten und Werkstudenten sowie neun Auszubildende.

## Mitarbeiterangebote

Unseren Mitarbeitern bieten wir ein breit gefächertes Angebot von Arbeitsverhältnissen mit Vollzeit- und Teilzeitmodellen, Mitspracherechte sowie marktgerechte Vergütungsmodelle und Gehaltsstrukturen. Außerdem erhalten unsere Mitarbeiter eine Reihe von zusätzlichen Angeboten und Leistungen wie zum Beispiel:

- Gesundheitsmaßnahmen
- berufliche Entwicklung und Förderung, Weiterbildung intern und extern
- flexible Gestaltung der Arbeitszeit
- Mitarbeiterbenefits
- Bonusregelungen
- moderne, digitale Infrastruktur
- Mitarbeiterevents

Da Instone Real Estate tarifgebunden in Form eines Haustarifs ist, liegt das Eintrittsgehalt bei neuen Mitarbeitern immer über dem in Deutschland gesetzlichen Mindestlohn. Es erhält kein wesentlicher Anteil der Mitarbeiter oder sonstigen Mitarbeiter im Instone-Konzern eine Vergütung auf Basis des gesetzlichen Mindestlohns [GRI 202-1](#). Von den 375 Mitarbeitern sind 49,6 % an den Haustarif gebunden. [GRI 102-41](#)

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist bei Instone Real Estate ein zentrales Thema. Aus diesem Grund besteht die Möglichkeit für Mitarbeiter, verschiedene Teilzeitmodelle zu wählen oder Home-office in Anspruch zu nehmen. Die moderne, digitalisierte Arbeitsinfrastruktur bei Instone Real Estate erleichtert diese Option.

Im Geschäftsjahr 2019 waren 23 Mitarbeiter (2018: 22 Mitarbeiter) in Elternzeit, davon 15 Frauen und acht Männer. Wir möchten auch verstärkt Männer dazu ermutigen, die ihnen zustehende Elternzeit in Anspruch zu nehmen. [GRI 401-3](#)

### FREISTELLUNGSTAGE

|                                 | 2019      | 2018      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Freistellung Bildungsurlaub     | 2         | 1         |
| Freistellung Geburt             | 4         | 2         |
| Freistellung Heirat             | 7         | 9         |
| Freistellung Sterbefall         | 4         | 12        |
| Freistellung Umzug              | 21        | 33        |
| Individueller Freizeitausgleich | 2         | 0         |
|                                 | <b>40</b> | <b>57</b> |

Vollzeitbeschäftigten Mitarbeitern bei Instone Real Estate werden zusätzlich zum gesetzlichen Urlaub drei Freizeitausgleichstage gewährt, unabhängig vom Beschäftigungsverhältnis (ausgenommen Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeiter der AG).

Zusätzliche Freistellungen werden in folgenden Fällen gewährt:

- Eheschließung oder Eintragung einer Lebenspartnerschaft
- Entbindung einer eingetragenen Lebenspartnerin oder der Ehefrau
- Tod von Eltern, Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern oder Kindern
- bei einer schweren Erkrankung der zur häuslichen Gemeinschaft gehörenden Familienmitglieder
- bei einem Wohnungswechsel mit eigenem Haushalt

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 40 Freistellungstage bei Instone Real Estate in Anspruch genommen (2018: 57 Freistellungstage).

[GRI 401-2](#)

## Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Instone Real Estate setzt hohe Maßstäbe an den Gesundheitsschutz der Mitarbeiter und an die Sicherheit am Arbeitsplatz – sei es im Büro oder auf der Baustelle. Zur Überwachung dieser Themenfelder ist die MPLUS Management GmbH beauftragt, ein Spezialist zur Optimierung gesunder und sicherer Arbeitsumgebung. Dieser Dienstleister mit langjähriger Erfahrung in der Beratung von Unternehmen mit Bauaktivitäten unterstützt Instone Real Estate unter anderem im Rahmen der jährlichen Arbeitsplatzunterweisung beziehungsweise von Sicherheitsanweisungen zum Thema Arbeitsschutz. Betriebsanweisungen zum sicheren Umgang mit Gefahrenquellen (zum Beispiel Leitern, Elektrogeräte) finden sich auch im Intranet des Unternehmens [GRI 403-1](#); [GRI 403-2](#). Bei der für Instone Real Estate zuständigen Betriebsgenossenschaft Bau sowie bei anderen externen Anbietern haben Instone-Mitarbeiter die Möglichkeit, diverse Weiterbildungen zum Thema Arbeitssicherheit wahrzunehmen [GRI 403-5](#). Die Betriebsgenossenschaft Bau, die den Betriebsarzt stellt, kann als arbeitsmedizinischer Dienst laut GRI-Definition bezeichnet werden, der einen Beitrag zur Identifizierung und Beseitigung von Gefahren und zur Minimierung von Risiken innerhalb des Instone-Konzerns leistet. So werden neben Arbeitsplatzbegehungen an allen Standorten auch freiwillig G37-Bildschirmarbeitsplatzuntersuchungen durchgeführt. Die G37 ist eine arbeitsmedizinische Vorsorgeuntersuchung für Bildschirmarbeitsplätze, um Schäden (Sehstörungen, Beschwerden des Bewegungsapparates etc.) zu verhindern oder frühzeitig zu erkennen.

[GRI 403-3](#)

### T-MANN-QUOTE

|                                             | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------|------|------|
| Anzahl der meldepflichtigen Betriebsunfälle | 2    | 0    |
| T-Mann-Quote                                | 8,54 | 0    |

Einmal pro Quartal tagt der Instone-Arbeitssicherheitsausschuss, bestehend aus Vertretern von MPLUS, Geschäftsführung, Personalleitung, Betriebsrat und Betriebsarzt. Der Sicherheitsbeauftragte des jeweiligen Standorts nimmt optional zu relevanten Themen und einmal jährlich fest am Arbeitsausschusses teil. Zusätzlich werden in regelmäßigen Abständen Arbeitsplatzbegehungen und Gefährdungsbeurteilungen vorgenommen. Gegebenenfalls führt dies zu Anpassungen der Bedingungen am Arbeitsplatz. Die Kommunikation über neue Maßnahmen oder Änderungen an die Mitarbeiter erfolgt über die jeweilige Niederlassungsleitung. [GRI 403-4](#)

Über Zugangskontrollen auf unseren Baustellen gewährleisten wir, dass sich nur Personal der beauftragten Firmen dort aufhält und der Mindestlohn eingehalten wird.

Im Berichtszeitraum gab es im gesamten Instone-Konzern zwei meldepflichtige Betriebsunfälle. Zur Vergleichbarkeit der Unfallhäufigkeit in Unternehmen beziehungsweise zwischen unterschiedlichen Branchen wird in Deutschland in der Betrieblichen Unfallstatistik die 1.000-Mann-Quote (TMQ) genutzt. Diese setzt sich aus der Anzahl der meldepflichtigen Betriebsunfälle  $\times$  1.000 Mitarbeiter / Anzahl der Vollbeschäftigten zusammen. Instone Real Estate kommt somit für den Berichtszeitraum, das Wirtschaftsjahr 2019, auf eine 1.000-Mann-Quote von rund 8,5 – ein im Branchenvergleich sehr guter Wert (Vergleichswert: 2018: 53,07).

[www.dguv.de/de/zahlen-fakten/au-wu-geschehen/au-1000-vollarbeiter/index.jsp](http://www.dguv.de/de/zahlen-fakten/au-wu-geschehen/au-1000-vollarbeiter/index.jsp)

Weder 2018 noch 2019 gab es tödliche Unfälle von Instone-Mitarbeitern oder auf Baustellen von Instone Real Estate. [GRI 403-9](#)

Zur Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter bietet Instone Real Estate auch eine Reihe an freiwilligen Maßnahmen an. Dazu gehören individuelle, standortbezogene Gesundheitsmaßnahmen wie beispielsweise frisches und kostenloses Obst, Fitnesstrainings oder die Teilnahme an Sportveranstaltungen wie Firmenläufen. Zusätzlich gibt es für außertarifliche Mitarbeiter die Möglichkeit, an dem Gesundheitscheck „Bodyguard“ ab dem 40. Lebensjahr teilzunehmen.

[GRI 403-6](#)

## AUS- UND WEITERBILDUNG

Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten

|                               | 2019  | 2018  |
|-------------------------------|-------|-------|
| Mitarbeiter                   | 375   | 311   |
| Weiterbildung in Stunden      | 2.102 | 2.445 |
| Weiterbildung pro Mitarbeiter | 5,6   | 7,9   |

Natürlich erfordert das Engagement unserer Mitarbeiter auch ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeit und Leben. Dafür sorgt die flexible Vertrauensarbeitszeit, die jedem Einzelnen viel Gestaltungsspielraum lässt.

### Aus- und Weiterbildung

Instone Real Estate legt großen Wert auf die Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter. Dafür bieten wir unter anderem eine Reihe an Möglichkeiten zur persönlichen Weiterentwicklung an. Wir achten darauf, dass Führungskräfte einen Blick auf die individuellen Fähigkeiten ihrer Mitarbeiter entwickeln und diese aktiv fördern – mit internen sowie externen Weiterbildungen und Schulungen oder auch, wenn gewünscht, dem Wechsel in andere Bereiche des Unternehmens.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden von Instone-Mitarbeitern insgesamt 2.102 Weiterbildungsstunden absolviert (2018: 2.445); das sind durchschnittlich 5,6 Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter (2018: 7,9) [GRI 404-1](#). Jährlich führen Führungskräfte mit ihren Mitarbeitern Zielvereinbarungs- und Potenzialgespräche. Hierbei werden auch individuelle Schulungsmaßnahmen gemeinsam festgelegt.

[GRI 102-8](#)

Neue Perspektiven eröffnen sich vor allem durch Weiterbildung. Dies ist bei Instone Real Estate ein fester Bestandteil des Bereichs Personalentwicklung. Neben obligatorischen Schulungen in den Bereichen Datenschutz und Compliance stehen jedem Mitarbeiter jährlich 1.800 Euro für die fachliche und persönliche Fortbildung zur Verfügung.

**DIVERSITÄTSQUOTE (FÜHRUNGSEBENEN)**

|        | Vorstand |         | 1. Führungsebene<br>(Geschäftsführung) |         | 2. Führungsebene<br>(Prokuristen) |         | 3. Führungsebene<br>(Führungskräfte) |         |
|--------|----------|---------|----------------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|--------------------------------------|---------|
|        | Anzahl   | Prozent | Anzahl                                 | Prozent | Anzahl                            | Prozent | Anzahl                               | Prozent |
| Männer | 4        | 100 %   | 3                                      | 100 %   | 18                                | 78 %    | 2                                    | 67 %    |
| Frauen | 0        | 0 %     | 0                                      | 0 %     | 5                                 | 22 %    | 1                                    | 33 %    |
| Gesamt | 4        | 100 %   | 3                                      | 100 %   | 23                                | 100 %   | 3                                    | 100 %   |

**Diversität und Chancengleichheit**

Der Vorstand von Instone Real Estate hat Grundwerte rechtmäßigen und ethnischen Handelns in einem konzernweit geltenden Code of Conduct (Verhaltenskodex) 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 Orientierung und Hilfestellung in der täglichen Arbeit und enthält zugleich verbindliche Anforderungen an das Handeln aller Mitarbeiter. Er vermittelt außerdem Werte, zu denen sich Instone Real Estate nachdrücklich bekennt.

🔗 GRI 405; 406

Darin heißt es zu den Themenkomplexen „Chancengleichheit und Verbot der Diskriminierung“:

„In der Vielfalt der Mitarbeiter liegt hohes Potenzial. Daher beschäftigt Instone Real Estate aus Überzeugung Mitarbeiter mit unterschiedlicher Herkunft und Erfahrung. Alle Mitarbeiter sind dazu aufgerufen, eine Atmosphäre respektvollen Miteinanders zu schaffen und Diskriminierungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität entschieden entgegenzutreten.“ 🔗 GRI 405; 406

Gemäß dem deutschen Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) wurden im Berichtszeitraum keine Vorfälle von Diskriminierung bei Instone Real Estate gemeldet 🔗 GRI 406-1. Weitere Inhalte finden sich im Kapitel Compliance. ≡ Seite 77

Im Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG waren zum 31. Dezember 2019 20 % der Mitglieder weiblich, im Vorstand sind derzeit keine Frauen vertreten. In der ersten Führungsebene (Geschäftsführung) sind keine Frauen vertreten. Auf der zweiten Führungsebene (Prokuristen) lag der Frauenanteil zum 31. Dezember 2019 bei 22 %, in der dritten Führungsebene (Führungskräfte) bei 33 % bei einem Gesamtanteil von Frauen in der Belegschaft von 43 %. 🔗 GRI 405-1

Nähere Angaben zum Thema Diversität in Kontrollorganen 🔗 GRI 405-1 können dem Kapitel Corporate Governance entnommen werden. ≡ Seite 97 – 104

Das Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern sieht wie folgt aus 🔗 GRI 405-2:

**VERHÄLTNIS GRUNDGEHALT**

In % zum durchschnittlichen Grundgehalt

|        | 1. Führungsebene<br>(Geschäftsführung) | 2. Führungsebene<br>(Prokuristen) | 3. Führungsebene<br>(Führungskräfte) | Ange-<br>stellte |
|--------|----------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Männer | 100                                    | 102                               | 111                                  | 113              |
| Frauen | 0                                      | 92                                | 79                                   | 84               |

Die Vereinigungsfreiheit von Mitarbeitern und die Bildung von Betriebsräten sind in Deutschland gesetzlich geregelt. Bei Instone Real Estate gibt es drei Betriebsräte und einen Gesamtbetriebsrat. Instone Real Estate ist nicht bekannt, dass bei Lieferanten des Unternehmens im Berichtszeitraum das Recht auf Vereinigungsfreiheit oder Tarifverhandlungen verletzt oder bedroht wurde.

🔗 GRI 407; 407-1

## GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

### Aktives Mitgestalten

Als einer der größten deutschen Wohnentwickler übernimmt Instone Real Estate auch Verantwortung in zahlreichen öffentlichen und privaten Organisationen und Verbänden.

Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeiter wollen gesellschaftliche, politische und bauordnungsrechtliche Entwicklungen aktiv mitgestalten und begleiten. Damit wollen wir auch die Interessen von Kunden und der Immobilienbranche wahren. Die nachfolgend aufgeführten Mitgliedschaften, Kooperationen oder Partnerschaften bilden einen Teil unseres ausgeprägten Netzwerks ab.

🔗 GRI 102-12; 102-13

Instone Real Estate nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung mit der Schaffung von langfristig lebenswertem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum ernst. 🔗 GRI 102-15



### Einhaltung von Menschenrechten

Auch von unseren Geschäftspartnern und Lieferanten fordern wir die Einhaltung unserer hohen Anforderungen und Standards ein. Mit dem Code of Conduct für Vertragspartner und dem bereits erwähnten Code of Conduct für die Instone-Mitarbeiter wollen wir dies sicherzustellen. In diesen wichtigen Dokumenten wird etwa explizit auf das Verbot von Kinderarbeit hingewiesen. Kinderarbeit sowie jegliche Ausbeutung von Kindern und Jugendlichen werden von Instone Real Estate nicht toleriert. Das Mindestalter für die Zulassung zur Beschäftigung darf nicht unter dem Alter, in dem die Schulpflicht endet, und auf keinen Fall unter 15 Jahren liegen.

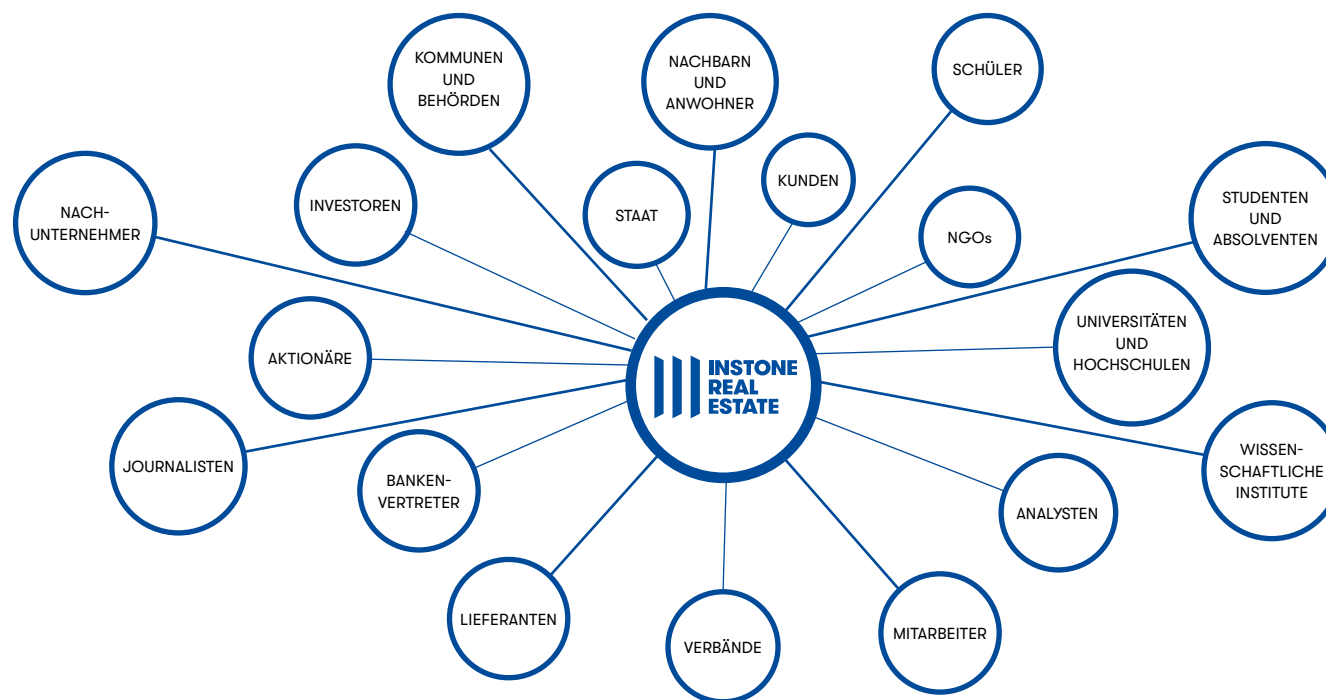
🔗 GRI 408; 408-1

## Stakeholdermanagement Instone Real Estate

Das Stakeholdermanagement von Instone Real Estate berücksichtigt die vielfältigen Einflüsse interner und externer Anspruchsgruppen. Um die Anforderungen systematisch zu erfassen und strategisch einzubeziehen, ist die Ansprache der Stakeholder heterogen aufgestellt. Die Anspruchsgruppen  Abbildung werden für jedes Projekt oder übergeordnete Unternehmensthemen identifiziert, um eine gezielte Ansprache zu planen. Zielgruppenspezifische Aktivitäten und Formate zur Einbindung von Stakeholdern finden regelmäßig oder anlassbezogen durch die operativen Standorte oder zentralen Abteilungen statt. Dazu gehören:

- Baustellenkommunikation (kontinuierlich)
- Kommunikation mit Behörden, Kommunen, Staat (kontinuierlich)
- Kommunikation mit Shareholdern und Analysten (kontinuierlich)
- Mitarbeiterfeedbacks (alle zwei bis vier Jahre)
- Führungskräfteveranstaltungen des Vorstands (regelmäßig)
- Pressearbeit (kontinuierlich)
- Kapitalmarktkommunikation (kontinuierlich)
- Fachmessen, Kongresse und Veranstaltungen (kontinuierlich/anlassbezogen)
- Marktstudien (regelmäßig)
- Image- und Medienresonanzuntersuchungen (kontinuierlich)

## STAKEHOLDERGRUPPEN DER INSTONE REAL ESTATE



Internes Feedback holt Instone Real Estate insbesondere durch Mitarbeiterbefragungen ein: So erhalten wir wichtige Hinweise zur Zufriedenheit und zum Engagement der Mitarbeiter und Informationen zu gewünschten Verbesserungen. Im Berichtsjahr wurde eine Instone-Real-Estate-weite Mitarbeiterbefragung durchgeführt, an der sich rund 70 % der Mitarbeiter beteiligten. Die Auswertung und Aufstellung der Maßnahmen erfolgten im neuen Berichtsjahr. [GRI 102-40](#)

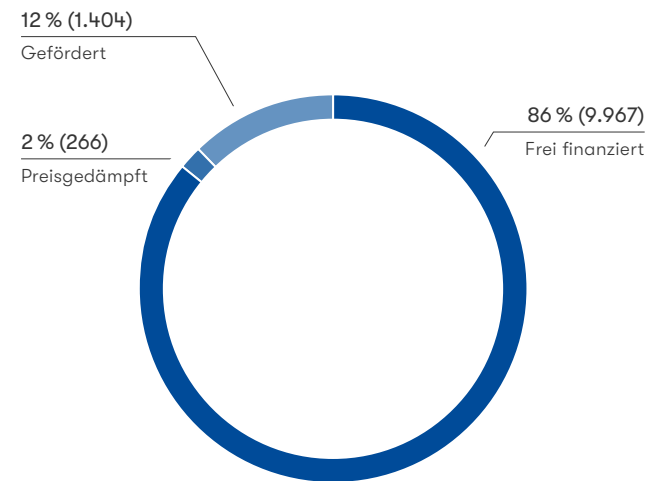
### Soziale Faktoren der Instone-Wohnbauprojekte

Der Neubau von Wohnungen und ganzen Stadtquartieren geht mit vielfältigen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft einher. Neben der Entwicklung von Eigentumswohnungen trägt Instone Real Estate auch in hohem Maße dazu bei, im Rahmen von Quartiersentwicklungen geförderten Wohnungsbau zu errichten. Zum 31. Dezember 2019 waren von den rund 13.700 Einheiten des Instone-Projektportfolios (verkaufter und unverkaufter Wohneinheiten des Projektportfolios 2019) rund 1.700 Einheiten als sozialpreisgebundene Wohnungen konzipiert [= Abbildung](#). Wir halten es für wichtig, durchmischte Neubauquartiere zu schaffen, die für verschiedene Bevölkerungsgruppen attraktiv sind. Dies betrifft nicht nur unterschiedliche Einkommensgruppen, sondern auch verschiedene Generationen, wie etwa in unserem Projekt „Schumanns Höhe“ in Bonn, wo wir die Themen Mehrgenerationen- und Pflegewohnen integriert haben. Bei einer Quartiersentwicklung ist es Instone Real Estate wichtig, darauf zu achten, dass die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner sowie die der umliegenden Quartiere so gut wie möglich identifiziert und berücksichtigt werden. So versucht Instone Real Estate, in den Quartieren auch dem Bedarf an grünen Erholungsflächen, Spielplätzen, Kindergärten, Schulen oder auch einem Einzelversorger Rechnung zu tragen. [GRI 203; 203-1](#)

Ein immer wichtigeres Thema bei der Entwicklung großer Quartiere ist die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur wie die Errichtung von Kitas, die Beteiligung an den Kosten von Schulneubauten, die Erschließung durch Straßen und die Förderung alternativer Mobilitätsangebote.

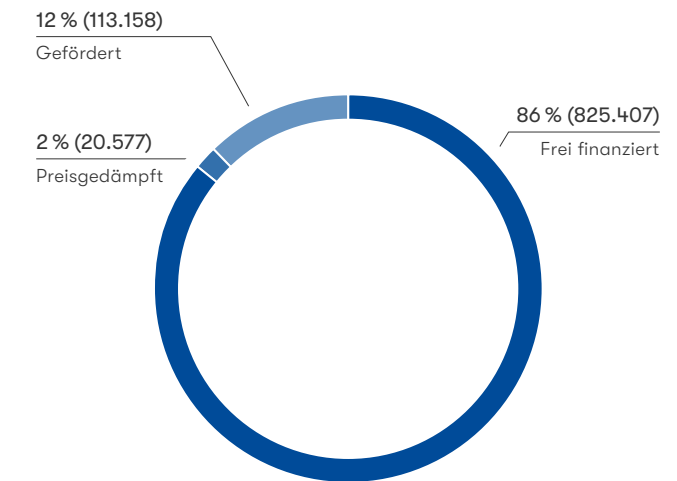
#### WOHNEINHEITEN [GRI 203-2](#)

In Stück



#### WOHNFLÄCHE [GRI 203-2](#)

In m²



## Instone Real Estate – ein verlässlicher Partner

Unsere langjährige Erfahrung macht uns zu einem zuverlässigen Partner für die öffentliche Hand, private Wohnungserwerber sowie langfristig orientierte institutionelle Wohnungsinvestoren, wie beispielsweise Pensionskassen und Versorgungswerke. Eine unserer Kernkompetenzen ist dabei die Baurechtschaffung. Bei Instone-Projekten begleiten unsere erfahrenen Experten die Kommunen eng bei der Baurechtschaffung. Hierbei wird mit den Planern und Architekten zusammen mit der Kommune besprochen, in welcher Form Baurecht geschaffen werden kann. Die Kommunen sind für das öffentliche Verfahren verantwortlich und verpflichtet, die Allgemeinheit zu informieren. Dies findet in der Regel auf öffentlichen Sitzungen und öffentlicher Auslegung statt. Hier zeigt Instone Real Estate Präsenz, steht Rede und Antwort zu den angefragten Themen und fördert den Dialog. Instone Real Estate informiert Kunden und Nachbarn proaktiv über den Status des jeweiligen Bauvorhabens, Kunden erhalten im Rahmen der Makler- und Bauträgerverordnung eine ausführliche Information über den Projektstand und Nachbarn werden über die möglichen Einflüsse auf sie informiert. Dies erfolgt einerseits und vor allem bei großen Bauvorhaben über physische Veranstaltung vor Ort, wie beispielsweise eine Bürgerinformationsveranstaltung für Nachbarn und Interessierte, andererseits über eigene Websites, auf denen zu Bauprojekten Statusmeldungen und wichtige den Bau betreffende Informationen veröffentlicht werden. Die Gesamtöffentlichkeit informiert Instone Real Estate zusätzlich über Pressemitteilungen, die wir sowohl an regionale als auch an überregionale Medien und Fachmedien regelmäßig verschicken. [GRI 102-43](#)

Durch unsere Bautätigkeiten kann es für lokale Gemeinschaften wie Nachbarn zu Einschränkungen (zum Beispiel im Verkehr), Emissionen oder Lärmbelastungen kommen. Neben der bereits angesprochenen Information von Nachbarn stimmen wir Themen der Baustellenlogistik mit Kommunen ab und versuchen bestmöglich auf Nachbarschaftsanliegen, wie etwa Anreise- und Abreisezeiten des Berufsverkehrs, zu achten. Für lärmintensive Arbeiten sind eingeschränkte Arbeitszeiten gesetzlich geregelt. Wir versuchen Anwohner bestmöglich vor Staubemissionen zu schützen,

etwa durch staubbindende Mittel wie den Einsatz von Wasser oder durch Schutzwände. Hierbei sind wir als Bauherr nicht nur in der Pflicht, gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz Dritte zu schützen, sondern natürlich auch die beschäftigten Personen auf der Baustelle.

[GRI 413-1](#)

## Sicherheit

Instone-Baustellen werden neben der Absicherung des Grundstücks durch Bauzäune und die Baustellenabsicherung durch Sicherheitsdienste unter anderem mit Schutznetzen an den Baugerüsten, überdachten Gehwegen und Beschilderungen zur Minimierung von Sicherheitsrisiken ausgestattet. [GRI 416-1](#)

## UMWELT

Im Bereich Umwelt ist sich Instone Real Estate bewusst, dass hier ein großer Bedarf für das Aufsetzen eines Nachhaltigkeitsmanagementsystems besteht, einschließlich entsprechender Reportingstrukturen. Diese werden entsprechend der Strategie sukzessive mit den kommenden Geschäftsberichten aufgebaut.

## Materialien

Bei unseren Bauprojekten werden nur Materialien verbaut, die entsprechende Zulassungen in Deutschland haben und den gesetzlichen Anforderungen genügen. In allen die Baustelle betreffenden Aspekten ist immer wichtig zu beachten, dass Instone Real Estate als Bauherr agiert, nicht jedoch als bauausführendes Unternehmen. [GRI 416-1](#)

## Abfall und Recycling

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. [GRI 306](#)

## Brownfield-Entwicklungen und Biodiversität

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 „Kleyerquartier“ in Frankfurt am Main mit über 1.200 Wohneinheiten, das auf dem ehemaligen Avaya-Büroareal entsteht, oder das Projekt „Franklin-Quartier“ in Mannheim, das auf einem ehemaligen Militärareal der US-amerikanischen Streitkräfte realisiert wird. Im Bereich der Denkmalsanierung nutzen wir bestehende Bausubstanz und wandeln denkmalgeschützte Gebäude in Wohnraum um, so etwa bei dem Projekt „Theaterfabrik“ in Leipzig. [GRI 304](#)

### BROWNFIELD-ENTWICKLUNGEN\*

| Projekte | Grundstücksfläche | Wohnfläche |
|----------|-------------------|------------|
| 31       | 782.178 m²        | 690.157 m² |

\* Bezogen auf aktuelle Projekte.

Vom aktuellen Entwicklungsportfolio von Instone Real Estate zum 31. Dezember 2019 sind rund 31 Projekte auf bereits versiegelten Flächen geplant; es werden also nur geringfügig neue Flächen versiegelt. Bei jedem Projekt sorgt Instone Real Estate für Ausgleichsflächen, die mindestens die gleiche Biodiversität, in der Regel aber eine deutlich höhere Biodiversität aufweisen. In der Regel 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 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 Welt-naturschutzunion (IUCN) oder auf nationalen Listen geschützter Arten stehen, heimisch sind. Häufig betrifft dies Fledermausarten.

Ein Beispiel ist das Projekt „Wohnen am Safranberg“ in Ulm, auf dessen Projektareal Zwergfledermäuse identifiziert wurden. Unter Hinzuziehung der Naturschutzbehörde wurden Ausgleichsflächen im ungenutzten Tiefkeller vereinbart, Zugangsmöglichkeiten für die Tiere über vorhandene Lichtschächte eingerichtet und künstliche Habitate, sogenannte Fledermaussteine, errichtet. [GRI 304-2; 304-3; 304-4](#)

Die enge Zusammenarbeit mit Naturschutzbehörden, Landschaftsplanern und gegebenenfalls auch Naturschutzverbänden sowie die Festlegung nachhaltiger Maßnahmenkataloge sind eine Grundlage 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, die Anbringung von Nistkästen für bestimmte Arten oder der Förderung von Bienenansiedelungen bis hin zum Bau von Gründächern zur Regenwasserretention (Regenwasser-Rückhaltung zur Kanalentlastung).

### Energieverbrauch Instone-genutzter Immobilien

Ein Energieaudit nach DIN EN 16247-1:2012 wurde für Instone Real Estate (damals noch unter dem Namen formart GmbH & Co. KG) im Jahr 2016 durch den TÜV Rheinland durchgeführt. Die erneute Prüfung ist bereits für 2020 mit dem TÜV Rheinland vorbesprochen. [GRI 302-5](#)

### Fahrzeugflotte

Die Instone-Fahrzeugflotte besteht aus 125 Fahrzeugen (Fahrzeuge vom Standort Leipzig sind nicht erfasst). Der durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß liegt bei 122 g/km und einem durchschnittlichen Kraftstoffverbrauch von 4,9 l/100 km zum 31. Dezember 2019. Ein Vergleichswert für 2018 liegt nicht vor. Zukünftig wird dieser Wert in das Reportingsystem aufgenommen. Die Aufteilung nach CO<sub>2</sub>-Emission und Kraftstoffart ist den folgenden Abbildungen zu entnehmen. [GRI 302-1; 305](#)

### KRAFTSTOFFVERTEILUNG DER FLOTTE

| Kraftstoffe | 2019        |
|-------------|-------------|
| Diesel      | 69,6 % (87) |
| Benzin      | 28,0 % (35) |
| Hybrid      | 2,4 % (3)   |

### CO<sub>2</sub>-WERTE DER FLOTTE

| CO <sub>2</sub> -Emission | Anzahl an Fahrzeugen 2019 |
|---------------------------|---------------------------|
| <101 g/km                 | 7                         |
| 101–120 g/km              | 45                        |
| 121–140 g/km              | 55                        |
| 141–160 g/km              | 15                        |
| 161–200 g/km              | 3                         |

### GOVERNANCE

Die Verknüpfung von Corporate Governance, Compliance und Nachhaltigkeit nimmt einen hohen Stellenwert bei Instone Real Estate ein. Neben den im Kapitel Nachhaltigkeit berichteten Inhalten trifft Instone Real Estate hierzu neben dem folgenden Unterkapitel Steuern detaillierte und umfassende Aussagen insbesondere zu folgenden Bereichen:

- Risikomanagement [Seite 71 ff.](#)
- Corporate Governance [Seite 97–104](#)
- Compliance [Seite 77 f.](#)
- Korruption [Seite 77 f.; Seite 104](#)

### Steuern

Die interne Steuerabteilung steht in regelmäßigem Kontakt zu den Steuerbehörden. Uns ist eine stets kooperative und transparente Zusammenarbeit mit den Finanzbehörden sehr wichtig. Die Geschäftsjahre der maßgeblichen Gesellschaften der Instone Real Estate werden lückenlos von den Finanzbehörden der Steuerverwaltung geprüft. Somit ist ein kontinuierlicher Austausch mit den zuständigen Steuerbehörden gewährleistet. Die Steuerdeklaration erfolgt immer unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze der jeweiligen Jurisdiktion. Sofern es steuerrechtliche Wahlmöglichkeiten gibt, wird immer versucht, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und geschäftlichen Konsequenzen im Sinne des Unternehmens zu nutzen und dabei die Auffassung der zuständigen Behörde zu berücksichtigen.

Risiken aus dem Bereich Steuern werden, wie alle anderen Risiken, im Risikomanagementsystem dokumentiert, gesteuert und überwacht. Um möglichem Fehlverhalten zu begegnen, haben unsere Mitarbeiter über das Hinweisgebersystem die Möglichkeit, anonym mögliches unethisches oder rechtswidriges Verhalten, auch in Bezug auf Steuern, zu melden. Die Zuständigkeit für den Bereich Steuern entfällt innerhalb des Vorstands auf den CFO.

Instone Real Estate ist in den Steuerjurisdiktionen Deutschland, Österreich und Luxemburg ansässig, wobei in Österreich und Luxemburg keine aktive Tätigkeit verfolgt wird, sondern hier nur nachlaufende Themen unserer ehemaligen Auslandsniederlassungen betreut werden. An beiden Standorten ist jeweils ein Mitarbeiter beschäftigt. [GRI 207-1 bis 207-4](#)

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Laut Statistischem Bundesamt lebten Ende 2018 rund 83 Mio. Menschen in Deutschland; die Bevölkerungszahl steigt somit bereits im siebten Jahr in Folge. Seit 2011 wurde ein Wachstum von rund 3,4 % beziehungsweise knapp 2,7 Mio. Menschen verzeichnet.<sup>1</sup> Dieses beruht vorrangig auf einem Wanderungsüberschuss, das heißt, es ziehen mehr Menschen nach Deutschland als von Deutschland ins Ausland.

Noch deutlicher fällt das Bevölkerungswachstum in den Core-Städten (A-Städte und Leipzig) aus. Das durchschnittliche Wachstum lag hier in den vergangenen sieben Jahren (inklusive Prognosewert) bei 7,8 % und war damit mehr als doppelt so stark wie in der gesamten Bundesrepublik. Die höchsten Wachstumsraten verzeichneten Leipzig mit 13,6 % und Frankfurt am Main mit 13,4 %. Mit 4,6 % weist die Stadt Hamburg den geringsten Anstieg der Core-Städte auf, der aber dennoch über dem bundesweiten Durchschnitt liegt.<sup>2</sup>

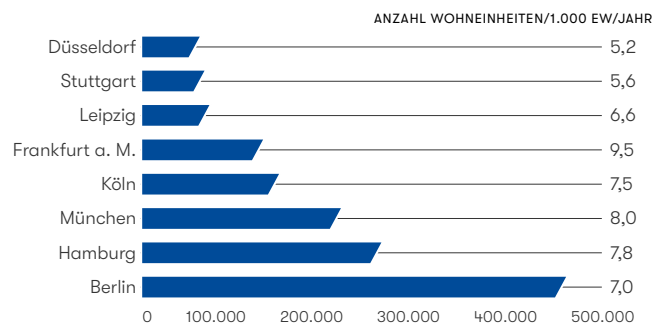
Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen – wenn auch nicht mehr ganz so ausgeprägt. Gemäß aktueller mittlerer Prognosevariante soll Deutschland bis 2030 um weitere rund 1,2 Mio. Einwohner und damit um etwa 1,5 % wachsen.<sup>3</sup> Die Core-Städte weisen dagegen mit einem Plus von 6,7 % bis zum Jahr 2030 deutlich höhere Wachstumsprognosen als der Bundesdurchschnitt auf.<sup>3a</sup>

Erklären lässt sich die Anziehungskraft der Core-Städte durch den weiterhin anhaltenden Megatrend der Urbanisierung. Bereits heute leben rund 77 % der Deutschen in Städten. Laut Prognose der Vereinten Nationen soll der Anteil bis 2050 auf über 84 % anwachsen.<sup>4</sup> Allein die rund 10,7 Mio. Einwohner, die Ende 2018 in den Core-Städte wohnten, machen einen Anteil von rund 13 % an der gesamtdeutschen Bevölkerung aus.<sup>3</sup>

### Bevölkerungs- und Haushaltszahlen steigen weiter an

Neben der Bevölkerungszahl stellt insbesondere die Entwicklung der Haushaltszahl eine relevante Kerngröße für den Wohnungsmarkt dar. Mehrere gesellschaftliche Entwicklungen sorgen dafür, dass auch dieser Wert kontinuierlich ansteigt. Dies wird bei der gesamtdeutschen Betrachtung deutlich: Während sich die Bevölkerungszahl von 2008 bis 2018 lediglich um 1,2 % erhöhte<sup>1</sup>, stieg die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum um 3,2 %.<sup>5</sup>

### WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE BIS 2035 IN DEN ACHT CORE-STÄDTEN



Wohnungsbedarfsprognose Core-Städte (Quelle: bulwiengesa AG)

Gründe hierfür sind unter anderem die zunehmende Versingelung und der damit einhergehende Trend zu Single-Apartments sowie eine steigende Lebenserwartung. Das Statistische Bundesamt rechnet bis 2035 mit einem weiteren Anstieg des Anteils an Einpersonenhaushalten auf mindestens 44 %.<sup>6</sup> In den meisten Großstädten liegt dieser Wert bereits heute bei über 50 %.<sup>7</sup>

Die Lebenserwartung bei der Geburt betrug 2018 für Mädchen etwa 83 Jahre und für Jungen etwa 78 Jahre und liegt dabei durchschnittlich fünf Jahre über den Werten von 1993.<sup>8</sup>

Bedingt durch diese Faktoren ist auch in den kommenden Jahren mit einer steigenden Wohnraumnachfrage in den deutschen Städten und in verstärktem Maße in den Core-Städten zu rechnen.

### SOZIOÖKONOMISCHE ENTWICKLUNG

Zehn Jahre lang befand sich die deutsche Wirtschaft auf einem deutlichen Wachstumskurs. Beginnend im Jahr 2018 und fortgesetzt im Jahr 2019 hat sich das Wachstum deutlich verlangsamt, dennoch ist weiterhin nicht von einer breiten und tiefgehenden Rezession auszugehen. Die Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft entwickeln sich überwiegend positiv. Laut Sachverständigenrat für die Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2019 um 0,5 % wachsen. Für das Jahr 2020 wird ein Anstieg um 0,9 % prognostiziert.<sup>9</sup> Während sich bei den Dienstleistungen und im Baugewerbe das vor allem binnenwirtschaftlich begründete Wachstum fortsetzt, leidet die Industrie jedoch weiterhin unter der globalen Investitionsschwäche, die unter anderem durch die globalen Handelskonflikte hervorgerufen wurde.<sup>10</sup>

Ende Oktober 2019 lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei rund 34 Mio. und damit um knapp 500.000 Personen über dem Vorjahreswert.<sup>11</sup> Einen noch deutlicheren Beschäftigungszuwachs konnten die Core-Städte verzeichnen: Die Beschäftigtenzahl erhöhte sich hier im ersten Halbjahr 2019 um 0,6 % gegenüber 2018, wohingegen die Beschäftigtenzahl in Gesamtdeutschland im selben Zeitraum nur um 0,4 % anstieg.<sup>12</sup>

| Strukturdaten 2019   | Einwohner in Tausend <sup>1</sup> | Einwohner<br>2009–2019 in % <sup>1</sup> | BIP in Mio. Euro <sup>2</sup> | BIP pro Kopf in Euro <sup>2</sup> | Verfügbares<br>Einkommen pro Kopf in<br>Euro jährlich 2019 <sup>1</sup> | Arbeitslosenquote<br>in % (Stand 12/2019) <sup>3</sup> |
|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Berlin               | 3.672                             | 8,98                                     | 118                           | 32.976                            | 22.180                                                                  | 7,7                                                    |
| Düsseldorf           | 624                               | 6,28                                     | 46                            | 74.963                            | 28.448                                                                  | 6,5                                                    |
| Frankfurt a. M.      | 763                               | 17,75                                    | 63                            | 85.861                            | 27.449                                                                  | 5,0                                                    |
| Hamburg              | 1.849                             | 6,73                                     | 105                           | 57.803                            | 26.583                                                                  | 6,0                                                    |
| Köln                 | 1.097                             | 7,54                                     | 59                            | 54.581                            | 25.356                                                                  | 7,6                                                    |
| Leipzig              | 594                               | 17,5                                     | 20                            | 35.123                            | 20.775                                                                  | 5,9                                                    |
| München              | 1.497                             | 9,77                                     | 102                           | 69.428                            | 32.594                                                                  | 3,4                                                    |
| Nürnberg             | 536                               | k. A. <sup>4</sup>                       | 27 <sup>5</sup>               | 70.722 <sup>5</sup>               | k. A. <sup>4</sup>                                                      | 4,2                                                    |
| Stuttgart            | 640                               | 7,86                                     | 49                            | 77.817                            | 27.372                                                                  | 4,2                                                    |
| <b>Top-Standorte</b> | <b>10.142</b>                     | <b>10,3</b>                              | <b>543</b>                    | <b>54.618</b>                     | <b>27.140</b>                                                           | <b>5,6</b>                                             |

<sup>1</sup> Bezogen auf Prognosewert 2019.

Quelle: Kennzahlen\_Prognosen\_bulwiengesa AG IRE\_GB 2019.

<sup>2</sup> Stand 2017 Quelle: Siehe Fußnote 2, Seite 54.

<sup>3</sup> Quelle siehe Fußnote 32, Seite 54.

<sup>4</sup> Es werden keine Angaben erhoben beziehungsweise bei den Einwohnern nur die letzten 4 Jahre angegeben.

<sup>5</sup> Zuletzt erhoben in 2015.

## Arbeitslosigkeit bleibt auf niedrigem Niveau

Parallel zum Beschäftigungszuwachs sinkt die Arbeitslosenquote in Deutschland. So lag die Arbeitslosenquote Ende des Jahres 2019 wie bereits im Vorjahr bei 4,9 % und damit auf einem der niedrigsten Werte der vergangenen Jahre.<sup>13</sup> Zehn Jahre zuvor hatte sie noch bei 7,8 % gelegen.<sup>14</sup> Die Core-Städte und Nürnberg wiesen im Dezember 2019 durchschnittlich eine Arbeitslosenquote von rund 5,6 % auf und lagen damit leicht über dem Bundesdurchschnitt. München besitzt mit 3,2 % die niedrigste Quote, Berlin und Köln weisen mit je 7,6 % die höchsten Werte auf.<sup>15</sup>

Die Inflationsrate lag im Dezember 2019 in Deutschland bei 1,5 % und befindet sich damit weiterhin unter der Zielmarke von knapp unter 2,0 %, welche die Europäische Zentralbank (EZB) für eine gute wirtschaftliche Entwicklung vorgibt.<sup>16</sup> Und auch im Euroraum sinkt die Inflationsrate fortwährend: Im Oktober 2019 hatte diese mit 0,7 % ein Dreijahrestief erreicht. Ein Jahr zuvor hatte sie noch 2,3 % betragen.<sup>17</sup>

## ENTWICKLUNG WOHNUNGSMARKT

Von Januar bis November 2019 wurden in Deutschland rund 319.000 Wohnungen in Wohngebäuden genehmigt. Laut Statistischem Bundesamt waren das 1,3 % mehr Baugenehmigungen als in den ersten elf Monaten des Jahres 2018. Von den erteilten Baugenehmigungen entfallen rund 275.000 und damit etwa 86 % auf den Bereich Neubau. Dieser Wert ist zum Vorjahreszeitraum konstant.<sup>18</sup>

Die Zahl der Baufertigstellungen in Deutschland (neue Gebäude sowie für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) steigt weiterhin an. 2018 wurde mit knapp 286.000 fertiggestellten Wohnungen ein neuer Höchstwert erreicht, der rund 1.000 Einheiten und somit knapp über dem Vorjahreswert liegt. Im Vergleich zu 2011 ist der Wert um satte 56,0 % oder mehr als 100.000 Einheiten angestiegen.<sup>19</sup> Auch in den Core-Städten wurde die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren stark ausgeweitet. Lag die Gesamtzahl der Baufertigstellungen 2011 noch unter 20.000 Wohneinheiten, konnten 2018 rund 45.000 Einheiten fertiggestellt werden. Dies bedeutet ein Plus von etwa 125,0 %. In Berlin und Düsseldorf konnte die Zahl der Fertigstellungen im selben Zeitraum sogar vervierfacht beziehungsweise verfünffacht werden.<sup>20</sup>

Bereits seit 2008 lässt sich in Deutschland ein Anstieg der Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohneinheiten erkennen. Dieser sogenannte „Bauüberhang“ ist allein in den Core-Städten von 2011 bis 2018 von 10.300 auf 123.000 Einheiten angestiegen und hat sich demnach mehr als verzweifacht.<sup>20a</sup>

## Bauleistung hinkt hinter Nachfrage her

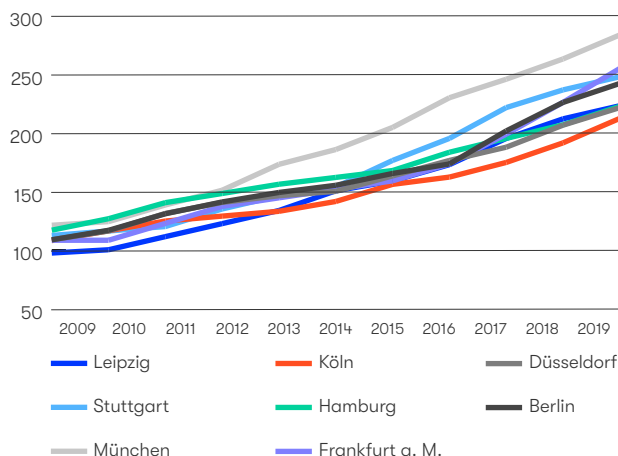
Trotz der seit Jahren beständig steigenden Bauleistung reichen die Baufertigstellungen nicht aus, um den Wohnraumbedarf zu befriedigen. So decken die jährlichen Fertigstellungen (2016–2018) laut IW Köln Wohnungsbedarfsmodell in Deutschland nur 83,0 % des jährlichen Bedarfs (2016–2020). In den Core-Städten wurden im selben Zeitraum sogar nur 71,0 % der Wohnungen gebaut, die für den Ausgleich des Markts benötigt werden. Deutschlandweit werden laut Studie im Jahr 2020 rund 342.000 neue Wohnungen

benötigt, in den Core-Städten sind es 63.000.<sup>21</sup> Bedingt durch eine hohe Auslastung der Bauwirtschaft, den Fachkräftemangel im Baugewerbe und langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse ist in den kommenden Jahren nicht mit einer abrupten Trendumkehr zu rechnen.<sup>21</sup>

Dass die Wohnraumnachfrage trotz steigender Baufertigstellungszahlen weiter anwächst, unterstreichen auch die Daten des aktuellen CBRE-empirica-Leerstandsindex: Bereits seit zwölf Jahren sinkt die Leerstandsquote im Bundesgebiet und erreichte 2018 mit 2,8 % ein neues Rekordtief. In den Ballungsgebieten fällt der marktaktive Leerstand noch deutlich geringer aus. Die niedrigsten Quoten weisen München mit 0,2 % und Frankfurt am Main mit 0,4 % auf.<sup>22</sup>

#### DURCHSCHNITTliche KAUFPREISE IN DEN ACHT CORE-STÄDTEN 2009 – 2019<sup>1</sup> (ERSTBEZUG)

In %



<sup>1</sup> Prognosewert für 2019.  
Kaufpreisentwicklung in den Core-Städten (Quelle: bulwiengesa AG).

#### Wohnungspreise legen weiterhin zu

Die anhaltend starke Nachfrage wirkt sich auch auf die Wohnungspreise und -mieten aus. Gemäß Index des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken hat sich der Preis für selbst genutztes Wohneigentum vom dritten Quartal 2011 zum dritten Quartal 2019 um circa 48,0 % erhöht. Im Schnitt liegt die jährliche Wachstumsrate seit 2016 mit etwa 6,6 % auf sehr hohem Niveau.<sup>23</sup> In den Core-Städten fiel das Wachstum seit dem dritten Quartal 2011 bei insgesamt etwa 79,0 % fast doppelt so stark aus. Allerdings ist seit Ende 2018 eine abflachende Dynamik des Preisanstiegs in den Core-Städten zu erkennen. Lagen die Steigerungsraten 2017 noch durchschnittlich bei 11,5 %, wurden in den ersten drei Quartalen 2019 nur noch 4,1 % erreicht. Den größten Preiszuwachs zum Vorjahresquartal erzielte Berlin mit 4,3 %; das geringste Wachstum verzeichnete München mit 2,5 %.<sup>24</sup>

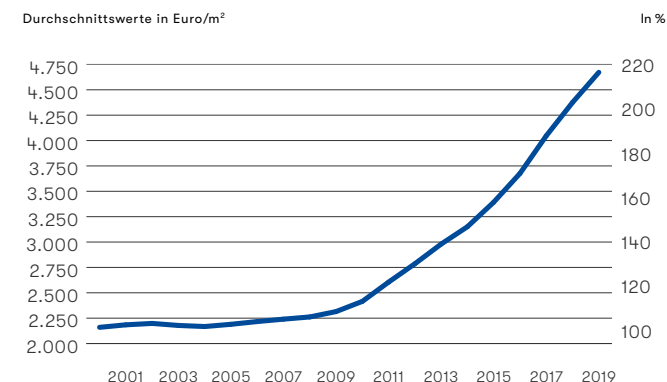
Wird ausschließlich das Segment Neubau-Eigentumswohnungen betrachtet, zeigt sich ein anderes Bild. Auch hier konnte in den Core-Städten mit 87,5 % seit 2011 ein sehr starkes Wachstum verzeichnet werden; im Vergleich zum Gesamtmarkt geht dieses Wachstum jedoch ungebrochen weiter. So stiegen die Preise 2019 auf durchschnittlich rund 6.200 Euro je Quadratmeter und damit um rund 8 % gegenüber dem Vorjahr. Ein Jahr zuvor hatte die Wachstumsrate bei rund 9 % gelegen.<sup>25</sup>

#### Wachstum der Mietpreise fällt moderater aus

Die Mietpreise entwickeln sich dagegen konform zu den Preisen von selbst genutztem Wohneigentum. Seit 2012 haben sich die Erstvermietungs-mieten in Deutschland jährlich um 2,9 % verteuert; in den Core-Städten waren es 3,3 %. Doch es gibt Tendenzen, dass sich das Mietwachstum in den Core-Städten abschwächt. In Berlin beispielsweise ist die Wohnungsmiete im Segment Neubau von 2018 zum ersten Halbjahr 2019 auf 13,50 Euro und damit um mehr als 3 % gesunken. Dies ist der erste Rückgang seit 2014.<sup>26</sup>

#### BULWIENGESA-IMMOBILIENINDEX EIGENTUMSWOHNUNG NEUBAU

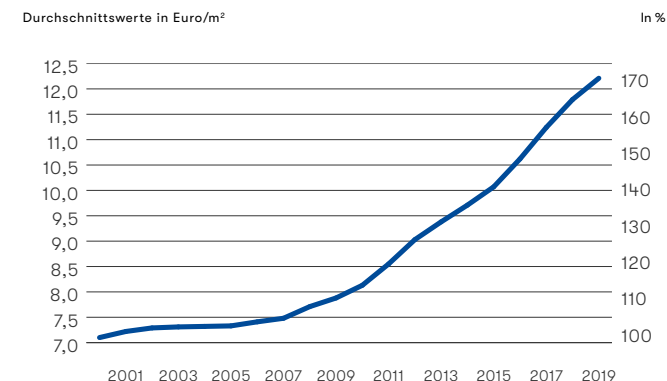
STAND: 4. QUARTAL 2019



© bulwiengesa AG

#### BULWIENGESA-IMMOBILIENINDEX WOHNUNGSMIETE NEUBAU

STAND: 4. QUARTAL 2019



© bulwiengesa AG

Mit dem tendenziell weiter steigenden Preisniveau stellt sich verstärkt die Frage der Leistbarkeit von Wohnimmobilien für deutsche Haushalte. Laut IVD-Erschwinglichkeitsindex aus dem Oktober 2019 ist die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland in der ersten Hälfte des Jahres 2019 gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Der Indexwert liegt mit 219,7 auf hohem Niveau und entspricht einer relativ geringen Haushaltsbelastung von 11,4 %.<sup>a</sup> Dies bedeutet, dass Wohneigentum in Deutschland weiterhin erschwinglich ist. Insgesamt hat die Leistbarkeit von Wohneigentum jedoch seit 2015 leicht abgenommen. Ursache hierfür sind die vor allem in den Ballungsräumen weiter ansteigenden Preise, während die Zinsen etwa auf dem gleichen Niveau geblieben sind und nur noch wenig Luft für eine weitere Absenkung besteht.<sup>27</sup> Im Oktober 2019 lag der Zinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei einem Wert von 1,22 % und erreichte damit einen historischen Tiefpunkt.<sup>28</sup>

Die Einkommen der deutschen Haushalte steigen konstant, können jedoch nicht mit dem Immobilienpreisanstieg mithalten. Im Vergleich zum beschriebenen Wachstum der Preise für selbst genutztes Wohneigentum von jährlich rund 6,6 % seit 2016 haben sich die Löhne in Deutschland seitdem jährlich nur um 2,7 % erhöht.<sup>29</sup>

Auch in den Core-Städten zeigt sich ein ähnliches Bild: In Leipzig stieg das monatliche Haushaltsnettoeinkommen von 2011 bis 2018 um knapp 30 %.<sup>30</sup>

### Wohnimmobilien bleiben gefragt

Die Zinsentwicklung wird vor allem von der Europäischen Zentralbank (EZB) beeinflusst. Zurzeit liegt der EZB-Leitzins bei 0 % und damit sind die durchschnittlichen Zinsen für Baukredite auf dem Tiefststand.<sup>31</sup>

Trotz dieser Entwicklung sorgen niedrige Zinsen, steigende Mieten und ein Mangel an alternativen renditeträchtigen Anlageformen dafür, dass Investments in Wohnimmobilien auch in den kommenden Monaten attraktiv bleiben.

#### Fußnoten:

- <sup>a</sup> 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 Haushalts-einkommens liegt. Ein Wert von 100 entspricht genau einer Haushaltsbelastung von 25 % durch die Finanzierungskosten. Der aktuelle Indexwert von 219,7 entspricht einer relativ geringen Haushaltsbelastung von 11,4 %. Die Berechnung des Erschwinglichkeitsindex 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. Weitere Informationen finden Sie unter: Quelle Nr. 27, S. 8ff (Methodik).

#### Quellen:

- <sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Statistische Wochenberichte, Bevölkerung und Arbeit – Monatszahlen, erschienen in der 2. Kalenderwoche 2020 (Reiter BEV1) [www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Statistische-Wochenberichte/wochenberichte-bevoelkerung-xlsx.xlsx?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Statistische-Wochenberichte/wochenberichte-bevoelkerung-xlsx.xlsx?__blob=publicationFile) und Destatis: Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011 – Fachserie 1 Reihe 1.3 – 2017.
- <sup>2</sup> Kennzahlen\_Prognosen\_bulwiengesa AG IRE\_GB 2019, Bevölkerungsentwicklung und Statistische Landesämter.
- <sup>3</sup> bulwiengesa, Datei Einwohnerentwicklung in den letzten 10 Jahren für Deutschland.
- <sup>30</sup> Kennzahlen\_Prognosen\_bulwiengesa AG IRE\_GB 2019.
- <sup>4</sup> [www.dsw.org/projektionen-urbanisierung/](http://www.dsw.org/projektionen-urbanisierung/)
- <sup>5</sup> Statistisches Bundesamt [www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/Irbv05.html](http://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/Irbv05.html)
- <sup>6</sup> Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 [www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?__blob=publicationFile) (PDF, S. 10, Trendvariante).
- <sup>7</sup> Beispielsweise: Stadt Leipzig <https://statistik.leipzig.de/statdist/table.aspx?cat=2&rub=9&item=220>  
Stadt Berlin: [www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-Mikrozensus.asp?Ptyp=300&Sageb=12011&creg=BB&anzwer=5](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-Mikrozensus.asp?Ptyp=300&Sageb=12011&creg=BB&anzwer=5)
- <sup>8</sup> Statistisches Bundesamt [www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/11/PD19\\_427\\_12621.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/11/PD19_427_12621.html)
- <sup>9</sup> Sachverständigenrat für die Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Pressemitteilung) [www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/pressemitteilung-jg-2019.html?returnUrl=%2F&scHash=97ca27842ed87a45a7dde16479339fc](http://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/pressemitteilung-jg-2019.html?returnUrl=%2F&scHash=97ca27842ed87a45a7dde16479339fc)
- <sup>10</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Pressemitteilung) [www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2019/20191216-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-dezember-2019.html](http://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2019/20191216-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-dezember-2019.html)
- <sup>11</sup> Bundesagentur für Arbeit <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Beschaeftigung/Beschaeftigung-Nav.html>
- <sup>12</sup> Bundesagentur für Arbeit (sozialversicherungspflichtig Angestellte am Arbeitsort) [https://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_31966/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche\\_Suchergebnis\\_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input\\_=&pageLocale=de&topicId=746702&regionInd=d&region=6&year\\_month=201812&year\\_month.GROUP=1&search=Suchen](https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_31966/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input_=&pageLocale=de&topicId=746702&regionInd=d&region=6&year_month=201812&year_month.GROUP=1&search=Suchen) (Stand 12/2018 und 06/2019)
- <sup>13</sup> Bundesagentur für Arbeit <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Beschaeftigung/Beschaeftigung-Nav.html>

- <sup>14</sup> Bundesagentur für Arbeit [https://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_31892/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche\\_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input\\_=&pageLocale=de&topicId=17300&year\\_month=200912&year\\_month.GROUP=1&search=Suchen](https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_31892/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input_=&pageLocale=de&topicId=17300&year_month=200912&year_month.GROUP=1&search=Suchen)
- <sup>15</sup> Bundesagentur für Arbeit [https://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_31892/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche\\_Suchergebnis\\_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input\\_=&pageLocale=de&topicId=1601170&regionInd=d&region=6&year\\_month=aktuell&year\\_month.GROUP=1&search=Suchen](https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_31892/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input_=&pageLocale=de&topicId=1601170&regionInd=d&region=6&year_month=aktuell&year_month.GROUP=1&search=Suchen)
- <sup>16</sup> Statistisches Bundesamt [www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20\\_003\\_611.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_003_611.html)
- <sup>17</sup> Eurostat <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/10231632/2-15112019-AP-DE.docx.pdf/Ob02599d-41ce-03b7-5989-5cddb4903183>
- <sup>18</sup> Statistisches Bundesamt [www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20\\_017\\_31111.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_017_31111.html)
- <sup>19</sup> Statistisches Bundesamt Bauen und Wohnen – Baugenehmigungen/Baufertigstellungen Lange Reihen z. T. ab 1949
- <sup>20</sup> Kennzahlen\_Prognosen\_bulwiengesa AG IRE\_GB 2019
- <sup>20a</sup> Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln (PDF, Seite 13) [www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report\\_2019\\_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf](http://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf)
- <sup>21</sup> Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln (PDF, Seite 18) [www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report\\_2019\\_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf](http://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf)
- <sup>22</sup> CBRE-empirica-Leerstandsindex 2019 <https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/cbre-empirica-leerstandsindex/>
- <sup>23</sup> Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP) [https://www.vdpresearch.de/wp-content/uploads/2019/11/vdp\\_Immobilienpreisindex-vdp\\_Property\\_Price\\_Index\\_Q12003-Q1II2019.xlsx](https://www.vdpresearch.de/wp-content/uploads/2019/11/vdp_Immobilienpreisindex-vdp_Property_Price_Index_Q12003-Q1II2019.xlsx)
- <sup>24</sup> Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP) [www.vdpresearch.de/wp-content/uploads/2019/11/vdp\\_Immobilienpreisindex\\_Regional\\_Q12003-Q1II2019.xlsx](http://www.vdpresearch.de/wp-content/uploads/2019/11/vdp_Immobilienpreisindex_Regional_Q12003-Q1II2019.xlsx)
- <sup>25</sup> Kennzahlen\_Prognosen\_bulwiengesa AG IRE\_GB 2019
- <sup>26</sup> Colliers International [www.colliers.de/wp-content/uploads/2019/10/Colliers\\_Residential\\_Investment\\_2019\\_2020\\_de.pdf](http://www.colliers.de/wp-content/uploads/2019/10/Colliers_Residential_Investment_2019_2020_de.pdf)
- <sup>27</sup> IVD Erschwinglichkeitsindex [https://diafreiburg-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/goetting\\_steinbeis-cres\\_de/EhUwMAJCMFVfFogv1CakRbkB0bZpD8EWHCiW7fsG-afmA?e=5Oe8rd](https://diafreiburg-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/goetting_steinbeis-cres_de/EhUwMAJCMFVfFogv1CakRbkB0bZpD8EWHCiW7fsG-afmA?e=5Oe8rd)
- <sup>28</sup> Deutsche Bundesbank [www.bundesbank.de/resource/blob/615036/b99b68f-9da6714e31ed2d1aa6d43b256/mL/s510athyp-data.pdf](http://www.bundesbank.de/resource/blob/615036/b99b68f-9da6714e31ed2d1aa6d43b256/mL/s510athyp-data.pdf)
- <sup>29</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder <https://www.statistik-bw.de/VGRdL/tbls/tab.jsp?rev=RV2014&tbl=tab11&lang=de-DE&tab05>
- <sup>30</sup> Stadt Leipzig <https://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=9&rub=2>
- <sup>31</sup> [www.finanztip.de/zinsentwicklung/](http://www.finanztip.de/zinsentwicklung/)
- <sup>32</sup> <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

# GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSJAHR

## Erfolgreiches Geschäftsjahr 2019

Das Jahr 2019 war ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr für Instone Real Estate. Die festgelegten Ziele der wichtigen Steuereckennzahlen für das Geschäftsjahr 2019 konnten im September 2019 aufgrund der sehr positiven Entwicklung im Projektgeschäft angehoben werden und wurden auch auf Konzernebene voll erfüllt. Hervorzuheben sind hierbei der erfolgreiche Abschluss der Akquisition des Großprojekts „Westville“ in Frankfurt am Main sowie der auch schon direkt erfolgreich umgesetzte Gesamtverkauf dieses Projekts an einen Investor. Auch bei weiteren Projekten in Realisierung konnte mit einem starken Endspurt die eher schwächere Umsatzentwicklung der ersten Monate überkompensiert werden. Instone Real Estate war damit in der Lage, das vorteilhafte Marktumfeld in vollem Umfang zu nutzen.

Der Anstieg des Projektportfolios auf 5.845,7 Mio. Euro (Vorjahr: 4.763,2 Mio. Euro) resultiert aus Zugängen neuer Projektentwicklungen in Höhe von 1.284,2 Mio. Euro, Abgängen in Höhe von 228,8 Mio. Euro sowie Neubewertungen in Höhe von 27,1 Mio. Euro. Der bereinigte Konzernumsatz verbesserte sich um 98 % auf 736,7 Mio. Euro (Vorjahr: 372,8 Mio. Euro). Mit einem Plus von 160 % stieg das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 128,9 Mio. Euro (Vorjahr: 49,6 Mio. Euro). Das bereinigte Konzernergebnis fiel auch durch positive Steuereffekte im Geschäftsjahr mit 105,6 Mio. Euro (Vorjahr: 19,1 Mio. Euro) besser aus.

Der operative Cashflow exklusive Auszahlungen für Grundstücksakquisitionen erhöhte sich aufgrund der positiven Net-Working-Capital-Entwicklung auf 115,0 Mio. Euro (Vorjahr: 32,1 Mio. Euro). Des Weiteren hat Instone Real Estate mit neu abgeschlossenen Kreditvereinbarungen in Höhe von rund 330 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019 ihre Wachstumsstrategie für die kommenden drei Jahre finanziell abgesichert.

## Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung

### VERGLEICH DER TATSÄCHLICHEN MIT DER PROGNOTIZIERTEN ENTWICKLUNG 2019

In Mio. Euro

|                                                    |      | Ist<br>2019 | Angepasste<br>Prognose <sup>1</sup> | Ausgangs-<br>prognose <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------|------|-------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Umsatzerlöse (bereinigt)                           |      | 736,7       | 700 bis 750                         | 500 bis 550                        |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) (bereinigt) |      | 128,9       | 110 bis 125                         | 85 bis 100                         |
| Vermarktungsvolumen                                |      | 1.403,1     | größer 1.100                        | 450 bis 550                        |
| Rohergebnismarge (bereinigt)                       | In % | 25,5        | rund 24                             | rund 28                            |

<sup>1</sup> Siehe Quartalsmitteilung Q3 2019, Seite 16.

<sup>2</sup> Siehe Geschäftsbericht 2018, Seite 77.

# ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

## FINANZKENNZAHLEN KUMULIERT

In Mio. Euro

|                                         | 2019   | 2018   |
|-----------------------------------------|--------|--------|
| Umsatzerlöse bereinigt <sup>1</sup>     | 736,7  | 372,8  |
| Rohergebnis bereinigt                   | 187,8  | 106,4  |
| Rohergebnismarge bereinigt <sup>1</sup> | 25,5 % | 28,5 % |
| EBIT bereinigt <sup>1</sup>             | 128,9  | 49,6   |
| EBT bereinigt                           | 107,8  | 41,5   |

<sup>1</sup> Finanzielle Leistungsindikatoren.

## Erweiterung des Instone-Konzerns

Im vergangenen Jahr hat der Instone-Konzern die in der S&P Stadtbau GmbH gebündelten Aktivitäten im Bereich Wohnimmobilienentwicklung von der Sontowski & Partner Group erworben. Durch diesen Erwerb wurden sieben Projektgesellschaften am 1. September 2019 erstmalig konsolidiert.

## Effekte aus Unternehmenszusammenschlüssen

Diese Übernahme sowie die Erstkonsolidierungen der Instone Real Estate Development GmbH am 1. Oktober 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH am 31. Dezember 2015 führen zu Sondereffekten aus Kaufpreisallokationen im Konzernabschluss für das Jahr 2019 der Instone Real Estate Group AG.

## Erstanwendung IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Instone-Konzern erstmals den International Financial Reporting Standard 16 (IFRS 16) „Leasingverhältnisse“ angewendet. Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung ergeben sich für Instone Real Estate als Leasingnehmer in Leasingverträgen.

Nach den Grundsätzen des IFRS 16 hat ein Leasingnehmer bei Abschluss einer Leasingvereinbarung einen Vermögenswert aus dem Nutzungsrecht in Höhe der Leasingverpflichtung zu erfassen. Als Gegenposition erfasst der Leasingnehmer eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts der Leasingverpflichtung. Im Zuge der Erstanwendung muss der Leasingnehmer alle bestehenden Leasingvereinbarungen mit dem Restwert der Leasingverpflichtung als Vermögenswert und als Leasingverbindlichkeit bewerten und erfassen. Vor Erstanwendung des IFRS 16 wurden diese Leasingverpflichtungen außerhalb der Bilanz des Leasingnehmers geführt.

Die Folgebewertungen der Leasingvereinbarungen führen demzufolge auch zu einem geänderten Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung. Die Gewinn- und Verlustrechnung des Leasingnehmers zeigt die Abschreibung des Nutzungsrechts am Leasinggut sowie den Aufwand aus der Aufzinsung der Leasingverpflichtung. Vor Erstanwendung des IFRS 16 wurden diese laufenden Zahlungen der Leasingverpflichtungen als sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst.

Zum 31. Dezember 2019 sind auf Basis der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 Leasingvermögen in Höhe von 9,7 Mio. Euro und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 9,8 Mio. Euro in der Konzernbilanz enthalten. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung fielen im Geschäftsjahr 2019 Abschreibungen von 3,2 Mio. Euro sowie Zinsaufwendungen von 0,3 Mio. Euro an, denen eine Minderung der Aufwendungen aus Leasingzahlungen von 2,9 Mio. Euro gegenüberstand. Das bereinigte EBIT hat sich entsprechend um 0,3 Mio. Euro verringert.

## ERTRAGSLAGE

Die Darstellung der Ertragslage im Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG für das Geschäftsjahr 2019 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 wird weiterhin Share Deals und Asset Deals in gleicher Weise und in analoger Anwendung des IFRS 15 widerspiegeln, unabhängig von einer erwarteten Entscheidung des IFRS IC, Share Deals von der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung nach IFRS 15 auszunehmen.

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und 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 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.

Die Berechnung der einzelnen bereinigten Positionen ergibt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung:

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen und unter Einbezug von Effekten aus Share-Deal-Verträgen.
- Die Position Projektaufwand enthält den Materialaufwand reduziert um die Bestandsveränderungen, indirekte Vertriebsaufwendungen und aktivierte Zinsen. Sie bildet damit den externen, den Projektentwicklungen zugeordneten Aufwand ab.
- Das bereinigte Rohergebnis ist das Ergebnis aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Projektaufwands.
- Der bereinigte Plattformaufwand ist die Summe aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten indirekten Vertriebsaufwendungen, bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.
- Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist das bereinigte Rohergebnis reduziert um den bereinigten Plattformaufwand.
- Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen, übrigen Beteiligungsergebnis, Finanzertrag, Finanzaufwand sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.
- 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 und aus Einmal- und Sondereffekten.

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

### BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

In Mio. Euro

|                                                         | 2019          | 2018          | Veränderung    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Umsatzerlöse bereinigt                                  | 736,7         | 372,8         | 97,6 %         |
| Projektaufwand bereinigt                                | - 548,8       | - 266,3       | 106,1 %        |
| <b>Rohergebnis bereinigt</b>                            | <b>187,8</b>  | <b>106,4</b>  | <b>76,5 %</b>  |
| <b>Rohergebnismarge bereinigt</b>                       | <b>25,5 %</b> | <b>28,5 %</b> |                |
| Plattformaufwand bereinigt                              | - 59,0        | - 56,9        | 3,7 %          |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b> | <b>128,9</b>  | <b>49,6</b>   | <b>159,9 %</b> |
| <b>EBIT-Marge bereinigt</b>                             | <b>17,5 %</b> | <b>13,7 %</b> |                |
| Beteiligungs- und sonstiges Ergebnis bereinigt          | - 5,0         | - 0,4         | k. A.          |
| Finanzergebnis bereinigt                                | - 16,1        | - 7,7         | - 109,1 %      |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>             | <b>107,8</b>  | <b>41,5</b>   | <b>159,8 %</b> |
| <b>EBT-Marge bereinigt</b>                              | <b>14,6 %</b> | <b>11,5 %</b> |                |
| Ertragsteuern bereinigt                                 | - 2,2         | - 22,4        | - 90,2 %       |
| <b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>            | <b>105,6</b>  | <b>19,1</b>   | <b>452,9 %</b> |
| <b>EAT-Marge bereinigt</b>                              | <b>14,3 %</b> | <b>5,1 %</b>  |                |

Der Instone-Konzern wird künftig das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) einschließlich der Ergebnisse aus at Equity konsolidierten Gesellschaften abbilden, soweit diese für die bereinigte Ertragslage wesentlich sind.

## Umsatzerlöse

Der Instone-Konzern hat im Geschäftsjahr 2019 seinen bereinigten Umsatz um rund 98 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu verdoppelt. Die bereinigten Umsatzerlöse beliefen sich zum 31. Dezember 2019 auf 736,7 Mio. Euro (Vorjahr: 372,8 Mio. Euro). Signifikant gestiegene Vermarktungen, dabei insbesondere die Vermarktung des Großprojekts „Westville“, haben den Umsatz im vierten Quartal 2019 auf 434,3 Mio. Euro (Vorjahr: 150,3 Mio. Euro) erhöht. Mit 151,6 Mio. Euro entfielen die Umsätze im vierten Quartal auf laufende Projekte mit bereits in den ersten neun Monaten 2019 begonnener Umsatzrealisierung. Für Projekte mit erstmalig im vierten Quartal 2019 begonnener Umsatzrealisierung entfielen 10,7 Mio. Euro auf Projekte mit Einzelvertrieb und 271,9 Mio. Euro auf Projekte mit Globalvertrieb. Aus der Amortisation der Effekte aus Kaufpreisallokationen sind 6,4 Mio. Euro (Vorjahr: 12,0 Mio. Euro) als Belastung auf die berichteten Umsatzerlöse angefallen.

## UMSATZERLÖSE

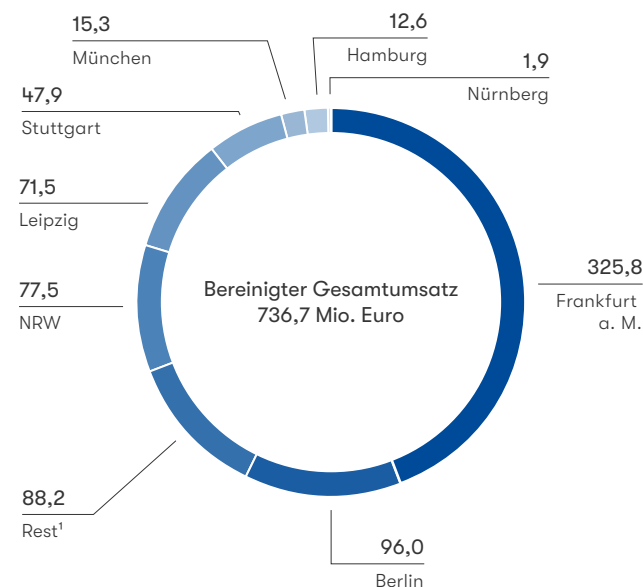
In Mio. Euro

|                                     | 2019         | 2018         | Veränderung   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>                 | <b>509,5</b> | <b>360,8</b> | <b>41,2 %</b> |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | 6,4          | 12,0         | - 46,4 %      |
| + Effekte aus Share Deal Verträgen  | 220,8        | -            | -             |
| <b>Umsatzerlöse bereinigt</b>       | <b>736,7</b> | <b>372,8</b> | <b>97,6 %</b> |

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

## BEREINIGTER UMSATZ NACH REGIONEN

In Mio. Euro



¹ Beinhaltet unter anderem Wiesbaden (55,3 Mio. Euro), Ulm (3,9 Mio. Euro), Mannheim (24,5 Mio. Euro), Hannover (2,6 Mio. Euro) und Wolftratshausen (1,7 Mio. Euro).

## Projektaufwand

Zum Ende des Geschäftsjahres ist der bereinigte Projektaufwand ebenfalls signifikant auf 548,8 Mio. Euro (Vorjahr: 266,3 Mio. Euro) gestiegen. Die beiden wesentlichen Einflussfaktoren sind die Erhöhung des Materialaufwands sowie gegenläufig die Bestandsveränderungen.

Die Erhöhung des Materialaufwands auf 634,0 Mio. Euro (Vorjahr: 320,4 Mio. Euro) basiert auf der Steigerung bei den Bautätigkeiten für Projektentwicklungen sowie auf dem Ankauf von Grundstücken, die durch die Bestandsveränderungen im Projektaufwand neutralisiert werden.

Die Bestandsveränderungen waren zum 31. Dezember 2019 mit 277,3 Mio. Euro (Vorjahr: 57,0 Mio. Euro) deutlich höher als im Vorjahr.

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) belastete den Projektaufwand.

## PROJEKTAUFWAND

In Mio. Euro

|                                     | 2019         | 2018         | Veränderung    |
|-------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| <b>Projektaufwand</b>               | <b>356,7</b> | <b>263,3</b> | <b>35,5 %</b>  |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | - 7,9        | 0,0          | 0,0 %          |
| + Einmal- und Sondereffekte         | 6,3          | 3,0          | 110,0 %        |
| + Effekte aus Share Deal Verträgen  | 193,7        | 0,0          | 0,0 %          |
| <b>Projektaufwand bereinigt</b>     | <b>548,8</b> | <b>266,3</b> | <b>106,1 %</b> |

## Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ist bedingt durch die Steigerung der Bautätigkeiten und die Erhöhung der Umsatzerlöse ebenfalls signifikant auf 187,8 Mio. Euro (Vorjahr: 106,4 Mio. Euro) gestiegen.

## ROHERGEBNIS

In Mio. Euro

|                                     | 2019          | 2018          | Veränderung   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Rohergebnis</b>                  | <b>152,8</b>  | <b>97,5</b>   | <b>56,7 %</b> |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | 14,2          | 11,9          | 19,3 %        |
| + Einmal- und Sondereffekte         | - 6,3         | - 3,0         | 110,0 %       |
| + Effekte aus Share Deal Verträgen  | 27,1          | -             | -             |
| <b>Rohergebnis bereinigt</b>        | <b>187,8</b>  | <b>106,4</b>  | <b>76,5 %</b> |
| <b>Rohergebnismarge bereinigt</b>   | <b>25,5 %</b> | <b>28,5 %</b> |               |

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – beträgt 25,5 % (Vorjahr: 28,5 %). Der moderate Rückgang resultiert aus dem hohen Ergebnisanteil des Großprojekts „Westville“ mit einer geringen Projektohergebnismarge. Die Rohergebnismarge hätte ohne die Einbeziehung des Share Deals „Westville“ 31,1 % betragen.

### Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand hat sich auf 59,0 Mio. Euro (Vorjahr: 56,9 Mio. Euro) erhöht. Im Geschäftsjahr sind Einmaleffekte in Höhe von 4,7 Mio. Euro aus dem Plattformaufwand bereinigt worden. Diese Effekte entfallen mit 2,5 Mio. Euro auf Aufwendungen für den Unternehmenserwerb der S&P Stadtbau GmbH im dritten Quartal und nachträgliche Effekte in Höhe von 2,2 Mio. Euro im Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb im Jahr 2015. Des Weiteren sind die indirekten Vertriebskosten in Höhe von 3,1 Mio. Euro in den Projektaufwand umgegliedert.

#### PLATTFORMAUFWAND

| In Mio. Euro                      | 2019        | 2018        | Veränderung   |
|-----------------------------------|-------------|-------------|---------------|
| <b>Plattformaufwand</b>           | <b>66,8</b> | <b>59,4</b> | <b>12,4 %</b> |
| + Einmal- und Sondereffekte       | -7,8        | -2,5        | 211,6 %       |
| <b>Plattformaufwand bereinigt</b> | <b>59,0</b> | <b>56,9</b> | <b>3,7 %</b>  |

Der Personalaufwand ist zum Ende des Geschäftsjahres 2019 mit 37,3 Mio. Euro (Vorjahr: 33,6 Mio. Euro) leicht gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Mitarbeiterzahl von 375 (Vorjahr: 311) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 346,5 (Vorjahr: 258,7) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge wuchsen auf 9,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro) an [GRI 102-8](#). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im selben Zeitraum auf 33,0 Mio. Euro (Vorjahr: 27,9 Mio. Euro). Die Abschreibungen erhöhten sich auf 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro). Die erstmalige Anwendung des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ führt im

Wesentlichen zu einer Ausweisung von sonstigen betrieblichen Aufwendungen für laufende Leasingzahlungen zu Abschreibungen auf Vermögenswerte aus Nutzungsrechten. Der Effekt im Geschäftsjahr aus dieser Abschreibung belief sich auf 3,2 Mio. Euro.

### Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs deutlich auf 128,9 Mio. Euro (Vorjahr: 49,6 Mio. Euro) an.

#### EBIT

| In Mio. Euro                        | 2019          | 2018          | Veränderung    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>EBIT</b>                         | <b>86,1</b>   | <b>38,1</b>   | <b>126,0 %</b> |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | 14,3          | 11,9          | 20,2 %         |
| + Einmal- und Sondereffekte         | 1,4           | -0,4          | k. A.          |
| + Effekte aus Share Deal Verträgen  | 27,1          | 0,0           | 0,0 %          |
| <b>EBIT bereinigt</b>               | <b>128,9</b>  | <b>49,6</b>   | <b>159,9 %</b> |
| <b>EBIT-Marge bereinigt</b>         | <b>17,5 %</b> | <b>13,7 %</b> |                |

### Beteiligungs- und Finanzergebnis

Im Geschäftsjahr ist ein Aufwand im Beteiligungsergebnis aus der Veränderung von Minderheitsanteilen von 5,8 Mio. Euro angefallen. Dieser Aufwand entfällt auf das Tochterunternehmen „Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG“. Der Instone-Konzern ist mit 70 % an diesem Unternehmen beteiligt, 30 % der Anteile sind im Besitz von Dritten.

Das Finanzergebnis verringerte sich im Geschäftsjahr auf -17,8 Mio. Euro (Vorjahr: -8,8 Mio. Euro). Die Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr gestiegene Verschuldung zurückzuführen.

Das um die in den Bestandsveränderungen aktivierten Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) sowie um entgegenstehende einmalige Zinserträge auf Steuererstattungen von 1,5 Mio. Euro bereinigte Finanzergebnis verminderte sich auf -16,1 Mio. Euro (Vorjahr: -7,7 Mio. Euro).

### Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern stieg aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung sowie der Verbesserung der Finanzierungsstruktur deutlich auf 107,8 Mio. Euro (Vorjahr: 41,5 Mio. Euro).

#### EBT

| In Mio. Euro                        | 2019          | 2018          | Veränderung    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>EBT</b>                          | <b>63,2</b>   | <b>29,6</b>   | <b>113,5 %</b> |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | 14,3          | 11,9          | 20,2 %         |
| + Einmal- und Sondereffekte         | 3,2           | 0,0           | 0,0 %          |
| + Effekte aus Share Deal Verträgen  | 27,1          | 0,0           | 0,0 %          |
| <b>EBT bereinigt</b>                | <b>107,8</b>  | <b>41,5</b>   | <b>159,8 %</b> |
| <b>EBT-Marge bereinigt</b>          | <b>14,6 %</b> | <b>11,5 %</b> |                |

### Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf etwa 2 % (Vorjahr: >50 %). Die positive Entwicklung resultiert zum einen aus dem Wegfall der steuerlichen Sondereffekte des Vorjahreszeitraums und zum anderen aus dem Ansatz steuerlicher Verlustvorträge der Muttergesellschaft aus Vorjahren, die aufgrund der positiven Entscheidung der Hauptversammlung im Juni 2019 zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit einer Tochtergesellschaft nutzbar wurden. Der Abschluss dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ist am 11. September 2019 erfolgt und wurde mit Eintragung am 13. September 2019 rückwirkend auf den 1. Januar 2019 wirksam.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich aufgrund der vorgenannten Effekte auf einen Ertrag von 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: Aufwand 20,5 Mio. Euro).

### Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich insgesamt auf 105,6 Mio. Euro (Vorjahr: 19,1 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen, Effekte aus Share-Deal-Verträgen sowie Sondereffekte betrug das Ergebnis nach Steuern 69,8 Mio. Euro (Vorjahr: 9,0 Mio. Euro).

| <b>EAT</b>                          |               |              |                |
|-------------------------------------|---------------|--------------|----------------|
| In Mio. Euro                        |               |              |                |
|                                     | 2019          | 2018         | Veränderung    |
| <b>EAT</b>                          | <b>69,8</b>   | <b>9,0</b>   | <b>675,6 %</b> |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | 9,8           | 10,1         | - 3,0 %        |
| + Einmal- und Sondereffekte         | 3,2           | 0,0          | 0,0 %          |
| + Effekte aus Share Deal Verträgen  | 22,8          | 0,0          | 0,0 %          |
| <b>EAT bereinigt</b>                | <b>105,6</b>  | <b>19,1</b>  | <b>452,9 %</b> |
| <b>EAT-Marge bereinigt</b>          | <b>14,3 %</b> | <b>5,1 %</b> |                |

### Minderheiten

Die bereinigten Anteile anderer Gesellschafter beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro).

#### MINDERHEITEN

In Mio. Euro

|                                          | 2019         | 2018        | Veränderung    |
|------------------------------------------|--------------|-------------|----------------|
| <b>EAT</b>                               | <b>69,8</b>  | <b>9,0</b>  | <b>675,6 %</b> |
| Anteile des Konzerns                     | 69,8         | 6,5         | k. A.          |
| Anteile anderer Gesellschafter           | 0,0          | 2,5         | - 100,0 %      |
| <b>EAT bereinigt</b>                     | <b>105,6</b> | <b>19,1</b> | <b>452,9 %</b> |
| Anteile des Konzerns bereinigt           | 105,6        | 16,1        | k. A.          |
| Anteile anderer Gesellschafter bereinigt | 0,0          | 2,9         | - 100,0 %      |

### Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie verbesserte sich im Geschäftsjahr 2019 deutlich auf 2,85 Euro (Vorjahr: 0,44 Euro). Im Vorjahr war das Ergebnis je Aktie noch durch hohe negative steuerliche Sondereffekte belastet.

#### ERGEBNIS JE AKTIE

In Mio. Euro

|                                       | 2019        | 2018       | Veränderung |
|---------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Aktien (in Tsd. Stück)                | 36.988,3    | 36.988,3   | 0,0 %       |
| <b>Anteile des Konzerns</b>           | <b>69,8</b> | <b>6,5</b> | <b>k.A.</b> |
| Ergebnis je Aktie (in Euro)           | 1,89        | 0,18       | k.A.        |
| Anteile des Konzerns bereinigt        | 105,6       | 16,1       | k.A.        |
| Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro) | 2,85        | 0,44       | k.A.        |

## VERMÖGENSLAGE

### VERKÜRZTE BILANZ

In Mio. Euro

|                                                  | 31.12.2019     | 31.12.2018   | Veränderung   |
|--------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Anlagevermögen                                   | 20,4           | 2,8          | 628,6 %       |
| Vorräte                                          | 732,1          | 404,4        | 81,0 %        |
| Vertragsvermögenswerte                           | 219,0          | 158,5        | 38,2 %        |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte          | 34,7           | 32,9         | 5,5 %         |
| Flüssige Mittel                                  | 117,1          | 88,0         | 33,1 %        |
| <b>Aktiva</b>                                    | <b>1.123,4</b> | <b>686,6</b> | <b>63,6 %</b> |
| Eigenkapital                                     | 310,2          | 246,9        | 25,6 %        |
| Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen | 180,8          | 66,1         | 173,6 %       |
| Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen      | 414,7          | 199,5        | 107,9 %       |
| Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten    | 217,8          | 174,1        | 25,1 %        |
| <b>Passiva</b>                                   | <b>1.123,4</b> | <b>686,6</b> | <b>63,6 %</b> |

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 31. Dezember 2019 auf 1.123,4 Mio. Euro (Vorjahr: 686,6 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorratsvermögen zurückzuführen. Die wesentlichen Effekte der Steigerung resultieren aus dem erfolgreich umgesetzten Ankauf der Grundstücke zum „Westville“-Projekt mit einem Vorratsvermögen von 195,8 Mio. Euro sowie dem im dritten Quartal abgeschlossenen Unternehmensankauf der S&P Stadtbau GmbH mit einem Zuwachs des Vorratsvermögens und der Vertragsvermögenswerte um 76,4 Mio. Euro. Des Weiteren ist ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 6,1 Mio. Euro entstanden, der mit 5,7 Mio. Euro aus der Bildung von latenten Steuern resultiert. Die Steigerung resultierte außerdem aus der Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019, aufgrund dessen Leasingverhältnisse als „Vermögenswerte aus gewährten Nutzungsrechten“ bilanziert werden. In den langfristigen Vermögenswerten zum 31. Dezem-

ber 2019 sind auf Basis der Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 erstmals Vermögenswerte aus gewährten Nutzungsrechten in Höhe von 9,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) bilanziert. Diese Vermögenswerte werden zukünftig über die aus dem Leasingvertrag antizipierte Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Vorratsvermögen ist zum 31. Dezember 2019 auf 732,1 Mio. Euro (Vorjahr: 404,4 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf neuer Grundstücke für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen.

### VERTRAGSVERMÖGENSWERTE

In Mio. Euro

|                                          | 31.12.2019   | 31.12.2018   | Veränderung   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Vertragsvermögenswerte                   | 479,4        | 466,9        | 2,7 %         |
| Erhaltene Anzahlungen                    | - 266,9      | - 318,1      | - 16,1 %      |
|                                          | <b>212,5</b> | <b>148,8</b> | <b>42,8 %</b> |
| Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten | 6,5          | 9,7          | - 33,0 %      |
|                                          | <b>219,0</b> | <b>158,5</b> | <b>38,2 %</b> |

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Vertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich zum 31. Dezember 2019 auf 479,4 Mio. Euro (Vorjahr: 466,9 Mio. Euro) bedingt durch die gestiegene Fertigstellungsleistung erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. Dezember 2019 auf 266,9 Mio. Euro (Vorjahr: 318,1 Mio. Euro). Die aktivierten direkten Vertriebskosten sind auf 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: 9,7 Mio. Euro) gesunken. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich die Steigerung der Vertragsvermögenswerte auf 219,0 Mio. Euro (Vorjahr: 158,5 Mio. Euro). Die gesamte Steigerung ist auf das höhere Volumen an Globalverkäufen mit nicht proportional steigenden Anzahlungen zurückzuführen.

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 2019 noch Zuschreibungen in Höhe von 46,0 Mio. Euro (Vorjahr: 39,4 Mio. Euro) aus Kaufpreiszurechnungen enthalten. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sanken im Geschäftsjahr auf 8,3 Mio. Euro (Vorjahr: 13,1 Mio. Euro). Der Bestand der Forderungen ergibt sich aus Übergaben von Wohnungen an Kapitalanleger mit nur noch geringen auszuführenden Restleistungen.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im Geschäftsjahr 2019 von 0,2 Mio. Euro auf 0,7 Mio. Euro.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sanken im Jahr 2019 von 18,8 Mio. Euro auf 12,5 Mio. Euro. Zum 31. Dezember 2019 sind sonstige Forderungen erfasst, die sich auf eine Steuerfreistellung in Höhe von 2,3 Mio. Euro durch die Hochtief Solutions AG, Essen, und aktivierte Steuerforderungen in Höhe von 1,1 Mio. Euro bezogen. Die Vorauszahlungen auf Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, sanken von 10,6 Mio. Euro auf 6,0 Mio. Euro. Zusätzlich sind bereits gezahlte Bearbeitungsgebühren für Kredite in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro), die auf die gesamte Laufzeit verteilt wurden, in den sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Bestand der flüssigen Mittel in Höhe von 117,1 Mio. Euro (Vorjahr: 88,0 Mio. Euro) erhöhte sich hauptsächlich bedingt durch den Zufluss aus Finanzierungen im zweiten und dritten Quartal. Dem Zuwachs stehen Barabflüsse für Investitionen in neue Grundstücke zur Projektentwicklung entgegen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen. [Seite 111 f.](#)

Die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sanken im Jahr 2019 leicht um 0,1 Mio. Euro auf 3,9 Mio. Euro. Die Anwartschaftsbarwerte der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 12,6 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro) wurden um Planvermögen in Höhe von 8,7 Mio. Euro (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro) abgesetzt. Planvermögen in Höhe von 8,2 Mio. Euro (Vorjahr: 6,8 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 resultiert mit 1,0 Mio. Euro aus einer im Geschäftsjahr erfolgten Zuführung. Dem steht die aus der aktuellen Finanzmarktsituation bewirkte Wertminderung der Plan Assets gegenüber. [GRI 201-3](#)

Die verbleibenden sonstigen langfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr stiegen von 4,5 Mio. Euro auf 6,3 Mio. Euro im Jahr 2019 an. Im Wesentlichen sind Rückstellungen für langfristige Incentive-Pläne in Höhe von 5,2 Mio. Euro und übrige langfristige Personalarückstellungen in Höhe von 0,6 Mio. Euro in dieser Position enthalten.

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr nahmen im Jahr 2019 um 5,3 Mio. Euro zu, von 17,7 Mio. Euro (Stand 31. Dezember 2018) auf 23,0 Mio. Euro. Der Grund dieser Erhöhung ist in erster Linie die Steigerung der Projektrisiken. Die projektbezogenen Rückstellungen für noch auszuführende Arbeiten, drohende Verluste sowie Gewährleistungs- und Prozessrisiken sind im Geschäftsjahr mit 19,2 Mio. Euro (Vorjahr: 12,7 Mio. Euro) gebildet.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 31. Dezember 2019 auf 451,6 Mio. Euro (Vorjahr: 177,7 Mio. Euro). Im selben Zeitraum stiegen auch die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 143,9 Mio. Euro (Vorjahr: 87,8 Mio. Euro). Der Zuwachs der Finanzverbindlichkeiten um insgesamt 329,9 Mio. Euro resultiert aus der Aufnahme der Unternehmensfinanzierungen im dritten Quartal sowie der Finanzierung der gestiegenen Fertigstellung der Projektentwicklungen.

Die Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen in Höhe von 9,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) betreffen Anteile des Minderheitsgesellschafters der „Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG“.

Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 9,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) sind unter erstmaliger Anwendung des IFRS 16 im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 entstanden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Geschäftsjahr leicht auf 87,6 Mio. Euro (Vorjahr: 78,3 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer.

Die latenten Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019 beliefen sich auf 12,0 Mio. Euro (Vorjahr: 32,2 Mio. Euro). Dieser Wert enthielt auch latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 14,9 Mio. Euro (Vorjahr: 13,7 Mio. Euro), die auf die Zuschreibungen aus der Erstkonsolidierung von Konzernunternehmen in den Jahren 2014, 2015 und 2019 gebildet waren.

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten erhöhten sich von 18,1 Mio. Euro zum 31. Dezember 2018 auf 29,1 Mio. Euro zum 31. Dezember 2019. Der Grund hierfür waren Ertragsteuern für die gestiegenen Gewinne der inländischen Konzerngesellschaften.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2019 bei 27,6 % (Vorjahr: 36,0 %).

## NETTOFINANZSCHULDEN UND VERSCHULDUNGSGRAD

| In Mio. Euro                              | 31.12.2019   | 31.12.2018   | Veränderung    |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten      | 451,6        | 177,7        | 154,1 %        |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten      | 143,9        | 87,8         | 63,9 %         |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>            | <b>595,5</b> | <b>265,5</b> | <b>124,3 %</b> |
| – Flüssige Mittel                         | – 117,1      | – 88,0       | 33,1 %         |
| <b>Nettofinanzschulden (NFS)</b>          | <b>478,4</b> | <b>177,5</b> | <b>169,5 %</b> |
| EBIT bereinigt (LZM <sup>1</sup> )        | 128,9        | 49,6         | 159,9 %        |
| Abschreibungen (LZM <sup>1</sup> )        | 4,1          | 0,6          | 583,3 %        |
| <b>EBITDA bereinigt (LZM<sup>1</sup>)</b> | <b>132,9</b> | <b>50,2</b>  | <b>164,7 %</b> |
| Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA)            | 3,6          | 3,5          | –              |

<sup>1</sup> LZM = letzte zwölf Monate.

Der Instone-Konzern konnte zum Geschäftsjahresende 2019 seinen Verschuldungsgrad im Vergleich zum 31. Dezember 2018 verbessern. Trotz der höheren Nettoverschuldung betrug der Grad der Verschuldung durch das gestiegene Ergebnis nur das 3,6-Fache des EBITDA und stellt für den Instone-Konzern somit eine solide Schuldentragfähigkeit dar.

## FINANZLAGE

Durch die Ausweitung des Projektvolumens stiegen die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen im Geschäftsjahr 2019 auf 414,7 Mio. Euro (Vorjahr: 199,2 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 994,7 Mio. Euro (Vorjahr: 582,0 Mio. Euro) konnte im Verlauf des Jahres 2019 nicht nur durch den Abschluss klassischer Projektfinanzierungen, sondern zusätzlich durch weitere Unternehmensfinanzierungen ausgebaut werden. Zum 31. Dezember 2019 standen Kreditlinien im Umfang von 667,2 Mio. Euro aus Projektfinanzierungen und 327,5 Mio. Euro aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Instone Real Estate ist bestrebt, ihre Finanzierungsstruktur stetig zu optimieren. Mit neuen Kreditvereinbarungen in Höhe von rund 330 Mio. Euro konnte der Instone-Konzern seine Wachstumsstrategie für die kommenden drei Jahre finanziell absichern. Im zweiten Quartal 2019 wurde eine große Unternehmensfinanzierung im Volumen von 200,0 Mio. Euro (in der Zwischenzeit reduziert auf 125,0 Mio. Euro Kreditlinie) abgeschlossen. Des Weiteren konnten im Zuge einer Umschuldung des bestehenden Schuldscheindarlehens aus der Instone Real Estate Development GmbH auf die Instone Real Estate Group AG im dritten Quartal 2019 weitere Investoren gewonnen und bestehende Geschäftsbeziehungen auf ein Volumen von 106,0 Mio. Euro ausgeweitet werden. Die dritte Säule bildet eine im vierten Quartal 2019 abgeschlossene syndizierte dreijährige Kreditlinie in Höhe von 84,0 Mio. Euro. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzrelationen, die auf [Seite 143](#) beschrieben sind.

Die aus diesen Finanzierungen resultierenden Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019 erhöhten sich auf 594,9 Mio. Euro (Vorjahr: 265,2 Mio. Euro).

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 2019 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 erhaltenen Zahlungen, die die Käufer unserer Immobilien auf gesondert verwaltete Sammelkonten für die Kaufpreiszahlung leisten, in diese Kontokorrentfazilitäten. Bei Bedarf können diese Kontokorrentkredite in Kredite mit festem Zinssatz beziehungsweise in Kredite mit fester Laufzeit umgewandelt werden.

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

### FINANZVERBINDLICHKEITEN

In Mio. Euro

|                                   | Fällig bis   | Kreditlinie  | Ausnutzung<br>31. Dezember 2019 | Konditionen Zins  |
|-----------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>Unternehmensfinanzierungen</b> |              |              |                                 |                   |
| Schuldscheindarlehen              | 31.08.2022   | 78,0         | 78,0                            | 2,50 % bis 3,10 % |
| Schuldscheindarlehen              | 31.08.2024   | 28,0         | 28,0                            | 3,00 %            |
| Festdarlehen                      | 31.05.2021   | 125,0        | 75,0                            | 5,00 %            |
| Syndizierter Konsortialkredit     | 31.12.2022   | 84,0         | 0,0                             | 2,85 %            |
| Kontokorrentkredite < 1 Jahr      | 31.12.2020   | 12,5         | 0,0                             | 1,75 % bis 3,47 % |
|                                   |              | <b>327,5</b> | <b>181,0</b>                    |                   |
| <b>Projektfinanzierungen</b>      |              |              |                                 |                   |
| Laufzeit < 1 Jahr                 | 31.12.2020   | 187,0        | 142,8                           | 1,45 % bis 3,90 % |
| Laufzeit > 1 und < 2 Jahre        | 31.12.2021   | 364,3        | 222,2                           | 1,75 % bis 4,50 % |
| Laufzeit > 2 und < 3 Jahre        | 31.12.2022   | 115,9        | 51,8                            | 1,75 % bis 5,75 % |
| Laufzeit > 3 Jahre                | > 31.12.2022 | 0,0          | 0,0                             |                   |
|                                   |              | <b>667,2</b> | <b>416,9</b>                    |                   |

## VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

In Mio. Euro

|                                                             | 31.12.2019     | 31.12.2018    | Veränderung      |
|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------|------------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                   | - 205,1        | - 40,4        | - 407,7 %        |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                      | - 32,4         | 0,5           | k. A.            |
| <b>Free Cashflow</b>                                        | <b>- 237,5</b> | <b>- 39,9</b> | <b>- 495,2 %</b> |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                     | 266,2          | 54,3          | 390,2 %          |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b> | <b>28,7</b>    | <b>14,4</b>   | <b>99,3 %</b>    |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                     | 88,0           | 73,6          | 19,6 %           |
| Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds                   | 0,4            | 0,0           | 0,0 %            |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                | <b>117,1</b>   | <b>88,0</b>   | <b>33,1 %</b>    |

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag zum 31. Dezember 2019 mit 266,2 Mio. Euro weit über dem Vorjahreszeitraum (Vorjahr: 54,3 Mio. Euro). Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 559,5 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Darlehen in Höhe von 283,1 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Geschäftsjahr 2019 mit - 32,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) im Wesentlichen durch die in der Unternehmensakquisition getätigte Auszahlung in Höhe von 31,8 Mio. Euro beeinflusst. Im Geschäftsjahr wurden 0,9 Mio. Euro in Sachanlagen investiert (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro). Hauptsächlich betrafen die Investitionen technische Ausrüstung und sonstige Büroeinrichtung. Dem standen erhaltene Zinsen in Höhe von 1,6 Mio. Euro gegenüber.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von - 205,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr (Vorjahr: - 40,4 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch den Anstieg der Zahlungsabflüsse gekennzeichnet. Dies ist auf Kaufpreiszahlungen für teilweise bereits in Vorjahren gesicherte Grundstücke - hauptsächlich für die Projekte „City Prag“, Stuttgart, „Rote Kaserne“, Potsdam, „Gartenstadt“, Dortmund, und das Projekt „Wiesbaden-Delkenheim“ im ersten Quartal, für die Projekte „Friedberger Landstraße“ und „Idsteiner Straße“, beide in Frankfurt am Main, im zweiten Quartal sowie im dritten Quartal für die Projekte „Kösliner Weg“, Hamburg, „Rothenburgsort“, Hamburg, „Schäferlinde“, Herrenberg, und für die Projekte „Westville“, Frankfurt am Main, „S’Lederer“, Schorndorf, und „Rothenburgsort“, Hamburg, im vierten Quartal - im Gesamtwert in Höhe von 320,1 Mio. Euro (Vorjahr: 72,5 Mio. Euro) zurückzuführen.

Der operative Cashflow bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke im Geschäftsjahr war mit 115,0 Mio. Euro (Vorjahr: 32,1 Mio. Euro) deutlich positiv und zeigt damit die nachhaltig positive Liquiditätsentwicklung des Instone-Konzerns aus den laufenden wirtschaftlichen Projektentwicklungen.

Die Abschreibung auf Anlagevermögen in Höhe von 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro), der Rückgang der latenten Steuerverbindlichkeiten um 25,9 Mio. Euro (Vorjahr: Zugang 24,5 Mio. Euro), die gestiegene Neubewertung der at Equity bewerteten Anteile um 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: Minderung 0,2 Mio. Euro), der Aufwand aus dem Beteiligungsergebnis von Minderheiten in Höhe von 5,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro), Aufwendungen für Zinsen in Höhe von 18,0 Mio. Euro (Vorjahr: 8,4 Mio. Euro) sowie Aufwendungen für Ertragsteuern in Höhe von 20,3 Mio. Euro (Vorjahr: 17,4 Mio. Euro) im Geschäftsjahr waren nicht zahlungswirksam.

## CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

In Mio. Euro

|                                                                        | 31.12.2019     | 31.12.2018    | Veränderung      |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|------------------|
| EBITDA bereinigt                                                       | 132,9          | 50,2          | 164,7 %          |
| Andere nicht zahlungswirksame Posten                                   | - 38,0         | - 33,2        | - 14,5 %         |
| Gezahlte Steuern                                                       | - 22,2         | - 6,5         | - 241,5 %        |
| Working Capital Veränderung                                            | - 277,8        | - 50,9        | - 445,8 %        |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                       | <b>- 205,1</b> | <b>- 40,4</b> | <b>- 407,7 %</b> |
| Auszahlungen für Grundstücke                                           | 320,1          | 72,5          | 341,3 %          |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen</b> | <b>115,0</b>   | <b>32,1</b>   | <b>257,9 %</b>   |

Die Zunahme der Rückstellungen um 6,9 Mio. Euro (Vorjahr: Abnahme 28,4 Mio. Euro) war ebenfalls nicht zahlungswirksam. Im Vorjahr war die Abnahme der Rückstellungen in Höhe von 29,5 Mio. Euro zahlungswirksam im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit. Dem standen im Vorjahr Zuflüsse aus der Tilgung von an die ehemaligen Gesellschafter ausgereichten Darlehen in gleicher Höhe im Finanzierungscashflow gegenüber.

Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge minderten den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2019 um 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 14,2 Mio. Euro).

Der Bestand an Finanzmitteln erhöhte sich zum 31. Dezember 2019 auf 117,1 Mio. Euro (Vorjahr: 88,0 Mio. Euro). Darin enthalten sind freie Mittel in Höhe von 109,0 Mio. Euro (Vorjahr: 81,7 Mio. Euro), die nicht zur Sicherung bestehender Projektfinanzierungen dienen.

Neben den Barkrediten von Banken konnten zum 31. Dezember 2019 auch die Avalrahmen der Kreditversicherer auf nunmehr 275,5 Mio. Euro (Vorjahr: 185,2 Mio. Euro) ausgeweitet werden.

## PROJEKTGESCHÄFT IM ÜBERBLICK

### VERMARKTUNGSVOLUMEN

Der Vermarktungserfolg im Geschäftsjahr 2019 liegt mit 2.733 Wohneinheiten und einem Vermarktungsvolumen in Höhe von 1.403,1 Mio. Euro deutlich über dem mittelfristigen Zielniveau. Der Vorjahreswert von 460,8 Mio. Euro wurde damit um das Dreifache gesteigert.

Im vierten Quartal 2019 konnte das Vermarktungsvolumen im Vergleich zu den ersten neun Monaten signifikant um über 1 Mrd. Euro erhöht werden. Damit wurden die bereits erfolgreiche Entwicklung der ersten neun Monate des Geschäftsjahres und der Erwartungswert aus der bereits im September 2019 angepassten Prognose für 2019 übertroffen.

#### IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

In Mio. Euro

|                            |          | 2019    | 2018    |
|----------------------------|----------|---------|---------|
| Vermarktungsvolumen        |          | 1.403,1 | 460,8   |
| Vermarktungsvolumen        | In Stück | 2.733   | 1.033   |
| Projektportfolio (Bestand) |          | 5.845,7 | 4.763,2 |
| davon bereits verkauft     |          | 2.174,0 | 998,2   |
| Projektportfolio (Bestand) | In Stück | 13.715  | 11.041  |
| davon bereits verkauft     | In Stück | 4.814   | 2.395   |

Sofern nicht anders angegeben, handelt es sich bei den Kennzahlen um Kumulationswerte zum jeweiligen Stichtag im Berichtsjahr.

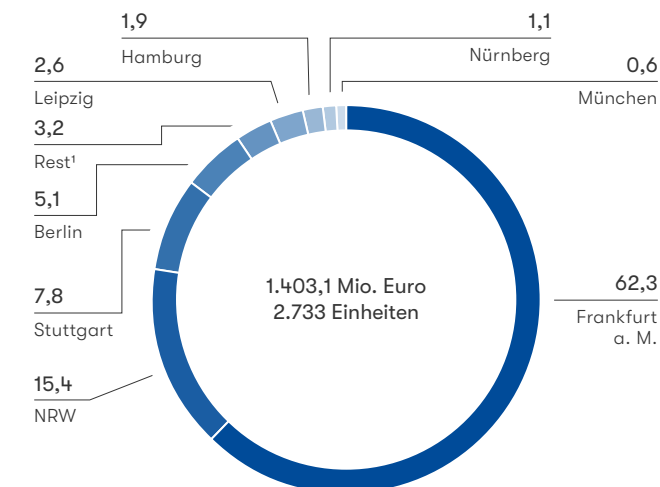
Zurückzuführen ist dies insbesondere auf den erfolgreichen Abschluss der angekündigten institutionellen Verkäufe. Im dritten Quartal war bereits für das Projekt „Niederkasseler Lohweg“ in Düsseldorf mit 221 Wohneinheiten der Globalverkauf mit der Wohnbau GmbH abgeschlossen. Hinzu kamen im letzten Quartal 2019 weitere Verkäufe für einzelne Baufelder der Gesamtmaßnahmen im „Schönhof-Viertel“ in Frankfurt am Main, „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf-Unterbach und „west.side“ in Bonn mit insgesamt rund 650 Wohneinheiten und einem Volumen von circa 300 Mio. Euro. Darüber hinaus konnten wir in Schorndorf die Quartiersentwicklung „S' Lederer“ mit insgesamt circa 224 Mietwohnungen und vier Stadthäusern an die R+V Lebensversicherung AG verkaufen. Auch die Transaktion über eines der größten deutschen Wohnprojekte mit mehr als 1.200 neuen Wohnungen im Gallusviertel in Frankfurt am Main wurde erfolgreich abgeschlossen. Zusätzlich entwickelt sich der kontinuierliche Abverkauf im Einzelvertrieb durch die ungebrochen hohe Nachfrage sehr positiv und führte im Geschäftsjahr 2019 zu einem Verkauf von 526 Wohneinheiten mit einem Vermarktungsvolumen von circa 300 Mio. Euro.

Im vierten Quartal 2019 gab es zwei Rückabwicklungen. Eine Wohnung wurde bereits wieder veräußert und für die andere Wohnung gehen wir ebenfalls von einem zeitnahen Wiederverkauf zu gleichen Konditionen aus.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 31. Dezember 2019 konzentriert sich mit circa 97 % nahezu ausschließlich auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 3 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte. [Grafik](#)

#### VERMARKTUNG 2019 NACH REGIONEN

In %



¹ Beinhaltet Wiesbaden, Mannheim, Hannover.

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum 2019 bei:

#### IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN – VERMARKTUNGSVOLUMEN

In Mio. Euro

|                                                 |                 | Volumen            | Einheiten |
|-------------------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------|
| Westville                                       | Frankfurt a. M. | k. A. <sup>1</sup> | > 1.200   |
| Siemens-Areal                                   | Frankfurt a. M. | k. A. <sup>1</sup> | 404       |
| S' Lederer                                      | Schorndorf      | k. A. <sup>1</sup> | 229       |
| Niederkasseler Lohweg                           | Düsseldorf      | k. A. <sup>1</sup> | 221       |
| Quartier Stallschreiber-<br>straße – Luisenpark | Berlin          | 70,1               | 121       |
| St. Marienkrankenhaus                           | Frankfurt a. M. | 66,6               | 65        |
| west.side                                       | Bonn            | k. A. <sup>1</sup> | 141       |
| Unterbach                                       | Düsseldorf      | k. A. <sup>1</sup> | 111       |
| Grundstück Bonn,<br>Schumanns Höhe              | Bonn            | 37,8               | 97        |
| Wiesbaden –<br>Wohnen am Kurpark                | Wiesbaden       | 35,4               | 47        |

<sup>1</sup> Über den Kaufpreis des Projekts wurde zwischen den beiden Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart.

Im Geschäftsjahr 2019 sind die Projekte „Schwarzwaldstraße“ in Herrenberg, „Schulterblatt Amanda“ in Hamburg und „Beethoven West“ in Augsburg mit insgesamt rund 540 Einheiten und einem Volumen von 240 Mio. Euro in den Einzelvertrieb gegangen und haben das Verkaufsangebot am Markt im Laufe des Jahres aufgefüllt. Zudem wirkte der gute Abverkauf bei den im Vertrieb befindlichen Projekten verringernd auf das Angebot. In Summe ergibt sich daraus zum 31. Dezember 2019 ein mit dem Vorjahr (369,4 Mio. Euro, 557 Einheiten) vergleichbares Verkaufsangebot von 618 Wohneinheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von circa 340 Mio. Euro.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate umfasste zum Ende des Geschäftsjahres 2019 55 Projekte mit einem derzeit erwarteten Gesamterlösvolumen von 5.845,7 Mio. Euro. Erneut gab es eine deutliche Zunahme im Vergleich zum Jahresende 2018 (4.763,2 Mio. Euro). Dies konnte maßgeblich durch die erfolgreichen Akquisitionstätigkeiten mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rund 1.284 Mio. Euro im Jahr 2019 erreicht werden. Zum einen haben wir die Entwicklungsplattform für Wohnimmobilien der S&P Stadtbau GmbH von der Sontowski & Partner Group erworben. Im Zuge des Ankaufs konnten neben den laufenden Geschäftsaktivitäten auch sechs bestehende Projektentwicklungen übernommen und somit das Portfolio um rund 300 Mio. Euro und circa 1.000 Wohneinheiten erweitert werden. Zum anderen wurden folgende Projekte akquiriert:

#### NEUGENEHMIGUNGEN 2019

In Mio. Euro

|                         |                 | Volumen        | Einheiten    |
|-------------------------|-----------------|----------------|--------------|
| S&P (6 Projekte)        |                 | 302,2          | 994          |
| Rothenburgsort          | Hamburg         | 181,6          | 716          |
| Aukamm                  | Wiesbaden       | 147,8          | 289          |
| Rosa Luxemburg          | Leipzig         | 115,5          | 358          |
| REME Mönchengladbach    | Mönchengladbach | 105,2          | 303          |
| Büntekamp               | Hannover        | 93,1           | 258          |
| Bamberg, Lagarde        | Bamberg         | 72,9           | 227          |
| Literaturquartier       | Essen           | 67,5           | 212          |
| Herrenberg III          | Herrenberg      | 55,5           | 141          |
| Römerhügel, Augsburg    | Augsburg        | 51,2           | 102          |
| Eslarner Straße         | Nürnberg        | 48,8           | 101          |
| Düsseldorfer Landstraße | Duisburg        | 26,4           | 81           |
| Nathusiusstraße         | Leipzig         | 16,5           | 75           |
| <b>Summe</b>            |                 | <b>1.284,2</b> | <b>3.857</b> |

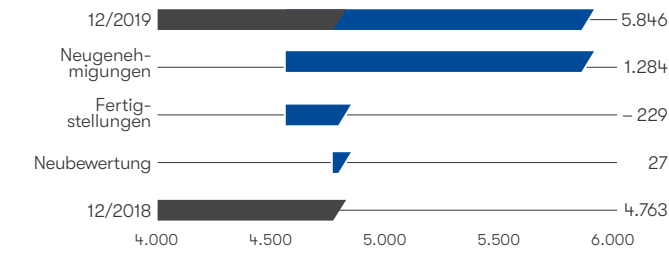
Wie bereits im Geschäftsjahr 2018 konnte somit das mittelfristig angestrebte Neugenehmigungsvolumen von 900 bis 1.000 Mio. Euro übertroffen werden. Auf Basis des bestehenden Projektportfolios ist Instone Real Estate für die anvisierten Ziele gut aufgestellt und hat eine solide Grundlage für das nachhaltige Wachstum in den kommenden Jahren geschaffen. Daher gehen wir davon aus, dass das mittelfristige Umsatzziel von 900 bis 1.000 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2022 mit zu erwartenden bereinigten Umsatzerlösen von mehr als 1 Mrd. Euro übertroffen wird. Die Erhöhung der Bestandsprojektprognosen in Höhe von rund 27 Mio. Euro, die sich 2019 durch Planungskonkretisierungen und Marktpreisanpassungen ergeben hat, verdeutlicht zudem das Erlöspotenzial im Gesamtprojektportfolio.

Im Laufe des Berichtsjahres 2019 sind aufgrund von Fertigstellung beziehungsweise der Übergabe der verkauften Liegenschaften in der Region Leipzig acht Projekte aus dem Portfolio herausgenommen worden (– 228,8 Mio. Euro). [Vergleiche „Entwicklung Projektportfolio im Jahresverlauf 2019“](#)

#### ENTWICKLUNG PROJEKTPORTFOLIO IM JAHRESVERLAUF 2019

STAND: DEZEMBER 2019

In Mio. Euro

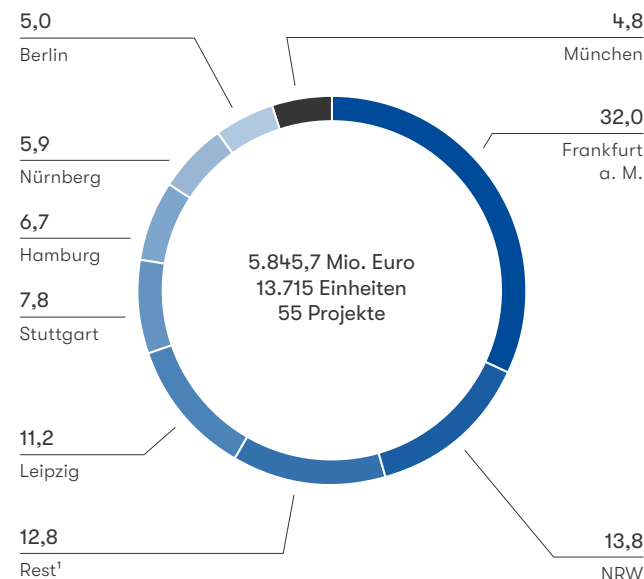


Unter Berücksichtigung einer angenommenen Preisentwicklung bei noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekten von erlösseitig 1,5 % pro Jahr und baukostenseitig 3,5 % pro Jahr ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio von rund 25 %.

Der wesentliche Anteil – circa 87 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. Dezember 2019 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart und Nürnberg. Rund 13 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte. [Grafik](#)

#### PROJEKTPORTFOLIO NACH REGIONEN

In %

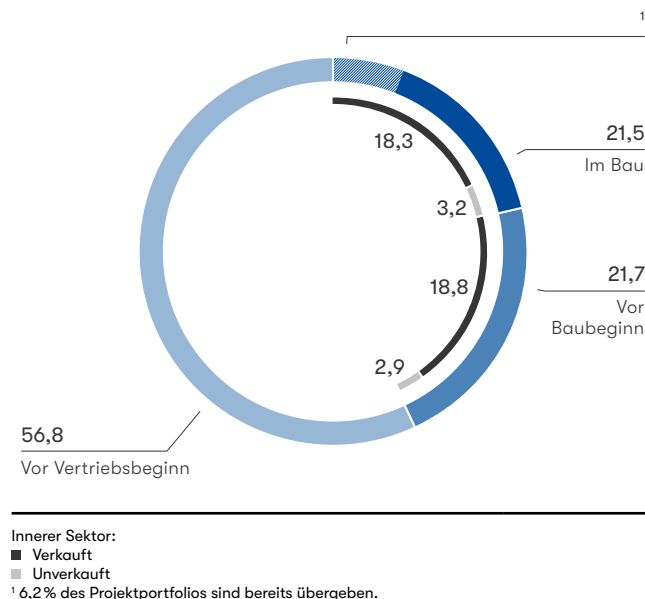


¹ Beinhaltet Wiesbaden, Mannheim, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“. Der Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 in den Kategorien „vor Vertriebsbeginn“ (Vorjahr: 70,7 %) und „vor Baubeginn“ (Vorjahr: 5,4 %) bestätigt die voranschreitende Konkretisierung in den einzelnen Projektphasen des Gesamtportfolios und verdeutlicht das Planungsfundament für die in der mittelfristigen Umsatzprognose ausgegebenen Ziele.

#### PROJEKTPORTFOLIO NACH GRUPPEN; BASIS: VERKAUFSERLÖSE

In %



Darüber hinaus zeigt die vorangehende Grafik, dass wir zum 31. Dezember 2019 etwa 37 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind bereits 86 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 31. Dezember 2019 verkauft.

#### Bereinigte Umsatzerlöse

Die wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung im Geschäftsjahr 2019 zeigt sich neben der positiven Vermarktungsentwicklung auch in den erzielten bereinigten Umsatzerlösen. Zum 31. Dezember 2019 belief sich der bereinigte Umsatz auf 736,7 Mio. Euro und liegt damit am oberen Ende des prognostizierten Zielkorridors von 700 bis 750 Mio. Euro. Zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum haben insbesondere die nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

#### WESENTLICHE PROJEKTE UMSATZREALISIERUNG (BEREINIGT) 2019

In Mio. Euro

|                                            |                 | Umsatzvolumen<br>(bereinigt) |
|--------------------------------------------|-----------------|------------------------------|
| Westville                                  | Frankfurt a. M. | 220,8                        |
| Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark | Berlin          | 95,0                         |
| St. Marienkrankenhaus                      | Frankfurt a. M. | 58,3                         |
| Wiesbaden – Wohnen am Kurpark              | Wiesbaden       | 55,3                         |
| Heeresbäckerei                             | Leipzig         | 38,7                         |
| City-Prag – Wohnen im Theaterviertel       | Stuttgart       | 31,9                         |
| Siemens-Areal                              | Frankfurt a. M. | 26,3                         |
| Grundstück Bonn, Schumanns Höhe            | Bonn            | 25,8                         |
| west.side                                  | Bonn            | 25,0                         |
| MA Franklin                                | Mannheim        | 24,5                         |

Das nachhaltige Wachstum von Instone Real Estate wird nicht nur im wachsenden Projektportfolio deutlich – auch die bereits im Portfolio befindlichen Projekte entwickeln sich erfolgreich. Im Berichtszeitraum sind mehrere Projekte in die Baurealisierung gestartet:

#### BAUSTARTS

|                                           |                 |                        |
|-------------------------------------------|-----------------|------------------------|
| City-Prag – Wohnen im Theaterviertel      | Stuttgart       | rund 260 Wohneinheiten |
| Grundstück Bonn, Schumanns Höhe (alle BA) | Bonn            | rund 185 Wohneinheiten |
| west.side (2. BA)                         | Bonn            | rund 120 Wohneinheiten |
| Herrenberg, Schwarzwaldstraße             | Herrenberg      | rund 115 Wohneinheiten |
| Theaterfabrik                             | Leipzig         | rund 75 Wohneinheiten  |
| Schwesternwohnheim Marie (letzter BA)     | Frankfurt a. M. | rund 55 Wohneinheiten  |
| MarinaBricks                              | Regensburg      | rund 50 Wohneinheiten  |
| Friedrich-Ebert-Straße                    | Leipzig         | rund 15 Wohneinheiten  |
| Fregestraße                               | Leipzig         | rund 5 Wohneinheiten   |

Die Baurealisierung der bereits im Bau befindlichen Projekte läuft ebenfalls erwartungsgemäß. 2019 konnte Instone Real Estate insgesamt für fünf Projekte, die in Summe für rund 640 neue Wohneinheiten stehen, die Richtfeste feiern.

#### RICHTFESTE

|                                            |                 |                        |
|--------------------------------------------|-----------------|------------------------|
| Wiesbaden – Wohnen am Kurpark              | Wiesbaden       | rund 150 Wohneinheiten |
| MA Franklin                                | Mannheim        | rund 95 Wohneinheiten  |
| Rebstock BF 1.2                            | Frankfurt a. M. | rund 120 Wohneinheiten |
| Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark | Berlin          | rund 235 Wohneinheiten |
| Grundstück Bonn, Schumanns Höhe            | Bonn            | rund 35 Wohneinheiten  |

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.

# 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 alle Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH sowie 100 % (Vorjahr: 94 %) der Anteile an der Instone Real Estate Leipzig GmbH und nahezu alle Anteile an den weiteren 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, Rückstellungen 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 im Kapitel „Strategie“ [Seite 36](#), „Unternehmenssteuerung“ [Seite 38](#), „Risiko- und Chancenbericht“ [Seite 71](#) und „Prognosebericht“ [Seite 83](#) dieses zusammengefassten Lageberichts dargestellt.

## GESCHÄFTSVERLAUF 2019

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 65](#) sowie „Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage“ [Seite 56](#) dieses zusammengefassten Lageberichts berichtet.

## ERTRAGSLAGE

### VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In Mio. Euro

|                                    | 2019        | 2018         | Veränderung  |
|------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Umsatzerlöse                       | 1,6         | 1,4          | 12,4 %       |
| Sonstige betriebliche Erträge      | 3,5         | 6,0          | -42,6 %      |
| Personalaufwand                    | -5,2        | -4,8         | 8,3 %        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -10,3       | -23,0        | -55,2 %      |
| Finanzergebnis                     | 26,3        | -4,5         | k. A.        |
| Steuern vom Ertrag                 | 26,2        | 0,4          | k. A.        |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>       | <b>42,0</b> | <b>-24,4</b> | <b>k. A.</b> |

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse der Instone Real Estate Group AG in Höhe von 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Erbringung von Dienstleistungen an verbundene Unternehmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf 3,5 Mio. Euro (Vorjahr: 6,0 Mio. Euro) gesunken und beinhalten insbesondere Erlöse aus dem konzerninternen Verkauf von Anteilen an einer Tochtergesellschaft.

Der Personalaufwand stieg auf 5,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,8 Mio. Euro) aufgrund einer höheren Zuführung zu den Rückstellungen für Long-Term- und Short-Term-Incentive-Pläne in Höhe von 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) sowie höherer Gehälter bedingt durch den Anstieg der Beschäftigtenzahl.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 10,3 Mio. Euro weit unter dem Vorjahresniveau von 23,0 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 Zuführungen zu Rückstellungen für Long-Term-Incentive-Pläne für Mitarbeiter von Konzernunternehmen in Höhe von 1,0 Mio. Euro sowie Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschluss der Unternehmensfinanzierungen in Höhe von 3,3 Mio. Euro.

Die Veränderungen im Finanzergebnis um 30,8 Mio. Euro auf 26,3 Mio. Euro (Vorjahr: -4,5 Mio. Euro) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 41,9 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 0 Mio. Euro).
- Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen wurden in Höhe von 21,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) erzielt.
- Dagegen sind Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 29,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) vorgenommen worden aufgrund der eigenkapitalmindernden Ausschüttung des Tochterunternehmens Instone Real Estate Leipzig GmbH.
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind auf 9,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4,6 Mio. Euro) gestiegen. Dies resultiert aus der Aufnahme der Unternehmensfinanzierungen im Geschäftsjahr.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind mit 26,2 Mio. Euro (Vorjahr: – 0,4 Mio. Euro) aufgrund des einmaligen Effekts der Aktivierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge positiv.

Im Berichtszeitraum ergab sich insgesamt ein Jahresgewinn in Höhe von 42,0 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 24,4 Mio. Euro).

## VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme der Instone Real Estate Group AG hat sich zum Jahresende auf 495,3 Mio. Euro (Vorjahr: 286,6 Mio. Euro) erhöht. Dies ist insbesondere auf die Aufnahme der Unternehmensfinanzierungen in Höhe von 182,7 Mio. Euro auf der einen Seite und die Ausweitung der Ausleihungen an Tochterunternehmen 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 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, in Höhe von 48,6 Mio. Euro (Vorjahr: 71,2 Mio. Euro). Der Buchwert der Instone Real Estate Leipzig GmbH wurde im Geschäftsjahr aufgrund der eigenkapitalmindernden Ausschüttung erfolgswirksam abgeschrieben.

Die Ausleihungen, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 231,6 Mio. Euro (Vorjahr: 6,0 Mio. Euro) enthalten Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 190,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro) sowie laufende Forderungen an verbundene Unternehmen aus Gewinnabführungen. In den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 14,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,8 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.

Durch den erstmaligen Ansatz zur Geltendmachung von Verlustvorträgen sind aktive latente Steuern in Höhe von 27,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 51,2 % (Vorjahr: 73,8 %).

## VERKÜRZTE BILANZ

In Mio. Euro

|                                                                              | 2019         | 2018         | Veränderung   |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Finanzanlagen                                                                | 230,9        | 253,3        | – 8,8 %       |
| Ausleihungen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter | 217,4        | 3,2          | k. A.         |
| Übrige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                         | 14,2         | 2,8          | 402,0 %       |
| Guthaben bei Kreditinstituten                                                | 5,1          | 27,3         | – 81,2 %      |
| Aktive latente Steuern                                                       | 27,7         | 0,0          | 0,0 %         |
| <b>Aktiva</b>                                                                | <b>495,4</b> | <b>286,6</b> | <b>72,9 %</b> |
| Eigenkapital                                                                 | 253,5        | 211,5        | 19,9 %        |
| Rückstellungen                                                               | 9,5          | 8,1          | 18,6 %        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                 | 182,7        | 0,0          | 0,0 %         |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern      | 48,4         | 63,5         | – 23,7 %      |
| Übrige Verbindlichkeiten                                                     | 1,2          | 3,5          | – 66,0 %      |
| <b>Passiva</b>                                                               | <b>495,4</b> | <b>286,6</b> | <b>72,9 %</b> |

Die Rückstellungen sind im Geschäftsjahr auf 9,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,1 Mio. Euro) gestiegen und betreffen insbesondere Steuer-rückstellungen und Personalarückstellungen für Prämienzusagen an eigene Mitarbeiter und Mitarbeiter von Konzernunternehmen.

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 182,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 48,4 Mio. Euro (Vorjahr: 63,5 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus der strategischen Neuausrichtung des Finanzmanagements, mit dem Unternehmensfinanzierungen auf der obersten Konzerngesellschaft aufgenommen und zur Verwendung in den Konzernunternehmen eingesetzt werden.

## FINANZLAGE

Durch 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.

Im Geschäftsjahr ist kein wesentlicher Cashflow aus Investitionstätigkeit entstanden.

## MITARBEITER

Zum Jahresende waren rund fünf Mitarbeiter in der Instone Real Estate Group AG beschäftigt (Vorjahr: rund ein Mitarbeiter).

[GRI 102-8](#)

# 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.

Die Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems wurde 2019 durch die neu geschaffene interne Revision unterstützt, die die bisherige externe Revision ablöst. Ihr Zweck ist die kontinuierliche Verbesserung der Geschäftsprozesse mit dem Ziel der Risikominimierung und der Schaffung von Mehrwert für die Organisation. Die interne Revision unterstützt Vorstand und Aufsichtsrat in ihrer Kontroll-, Steuerungs- und Lenkungsfunktion im Zuge der Durchführung unabhängiger interner Prüfungsmandate.

## 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 werden der Fortbestand der Gesellschaft, der Erhalt von Arbeitsplätzen und die erfolgreiche Weiterentwicklung von Instone Real Estate gesichert.

Zu den zentralen Elementen des Risikomanagementsystems zählen der Einsatz einer Risikomanagement-Software, quartalsweise erfolgende Risikoidentifikationen, regelmäßig stattfindende Besprechungen, interne Genehmigungsprozesse für jegliche weit-

reichenden Entscheidungen, 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 und hat sich freiwillig dazu verpflichtet, den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) anzuwenden. 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 2019 weitergeführt. Dieser Überprüfungs- und Evaluationsprozess ist ein fortlaufender kontinuierlicher Prozess. 2019 haben wir im Rahmen dessen einige Richtlinien des Unternehmens komplett überarbeitet. Auf der Grundlage der Geschäftsordnung für den Vorstand der Instone Real Estate Group AG – und unter Berücksichtigung gültiger Gesetze und der einschlägigen Rechtsprechung – wurden zudem die Entscheidungsverfahren weiterentwickelt, die für den gesamten Konzern Gültigkeit haben. Diese regeln konzernweite wesentliche Verfahrensabläufe und Entscheidungsprozesse, die genehmigungsbedürftig sind.

## 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. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich gemeinsam dazu entschlossen, die Angemessenheit des Risikomanagementsystems durch einen unabhängigen Dritten prüfen zu lassen. Im Interesse der wesentlichen Interessengruppen 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 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 verantwortlich umzugehen. Unangemessen hohe Risiken sind zu vermeiden.

## 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, die über die im Controlling

verarbeiteten kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte wie die Reputation des Unternehmens gefährden können. 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“, „Projektgeschäftsrissen“ 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<br>In Tsd. Euro  | Liquidität<br>In Tsd. Euro |
|-----------------------------|---------------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| Gering                      | <10           | Niedrig            | < 4.000              | <3.000                     |
| Mittel                      | >=10<br><25   | Moderat            | >= 4.000<br><10.000  | >= 3.000<br><9.000         |
| Hoch                        | >= 25<br><50  | Wesentlich         | >= 10.000<br><20.000 | >= 9.000<br><15.000        |
| Sehr hoch                   | >= 50<br><100 | Gravierend         | >= 20.000<br><40.000 | >= 15.000<br><30.000       |

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

### RISIKO-BEWERTUNGSMATRIX

|                             |           |                |         |            |            |
|-----------------------------|-----------|----------------|---------|------------|------------|
| Eintrittswahrscheinlichkeit | SEHR HOCH |                |         |            |            |
|                             | HOCH      |                |         |            |            |
|                             | MITTEL    |                |         |            |            |
|                             | GERING    |                |         |            |            |
|                             |           | NIEDRIG        | MODERAT | WESENTLICH | GRAVIEREND |
|                             |           | Schadensausmaß |         |            |            |

Aufgrund der Unternehmensgröße, der gestiegenen Liquidität (unter anderem durch neue Unternehmensfinanzierungsvolumen) und der guten wirtschaftlichen Lage der Instone Real Estate wurde im Geschäftsjahr 2019 die Risikotragfähigkeit hinsichtlich der Liquidität erhöht.

### Überwachung des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung, insbesondere auch der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. In der Risikorichtlinie werden die Kernelemente des Risikomanagementsystems beschrieben sowie die Zuständigkeiten definiert. Diese wird bei Bedarf fortlaufend angepasst.

Grundlegende und koordinierende Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem werden dem Risikomanagement-Komitee übertragen. In die Zuständigkeit des Risikomanagement-Komitees fallen unter anderem:

- Dokumentation und Kommunikation der Regeln für den Risikomanagementprozess bei Instone Real Estate
- 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
- 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 Vermögensschädigungen sowie dem Schutz des eigenen Vermögens.

Das IKS liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands. Der Vorstand ist für die Einrichtung, Überwachung, Wirksamkeitsprüfung und Weiterentwicklung verantwortlich.

Ziel des rechnungslegungsbezogenen IKS im Sinne der einschlägigen Vorschriften ist es, die gesetztes- 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 besitzt ein Berechtigungskonzept, das an das jeweilige Stellenprofil der Mitarbeiter angepasst ist.

### Interne Revision

Die im Geschäftsjahr 2019 neu geschaffene interne Revision erstellt jährlich auf Basis einer Analyse aller wesentlichen Geschäftsprozesse einen risikoorientierten Prüfungsplan. Nach Genehmigung durch den Vorstand beziehungsweise Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats 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 werden Gegenstand von

Nachschauprüfungen sein. Der Vorstand und der Prüfungsausschuss werden jährlich einen Jahresbericht der internen Revision erhalten. Die interne Revision ist bei allen wesentlichen Projekten sowie Anpassungen interner Prozesse und Strukturen involviert.

Die Leitung der internen Revision erfolgt in Personalunion mit der Leitung der Unternehmenseinheit Prozess- und Risikomanagement. Um jeglichem Anschein beeinträchtigter organisatorischer Unabhängigkeit oder persönlicher Objektivität entgegenzuwirken, wurden umfangreiche Maßnahmen auch zur Einhaltung der konservativen Risikopolitik mit Einführung der internen Revision ergriffen. Neben dem engen Austausch mit dem Vorstand besteht ein direkter Kommunikationsweg zum Prüfungsausschuss. Weiterhin soll bei Prüfungen zu Prozessen, die in der Unternehmenseinheit Prozess- und Risikomanagement angesiedelt sind, das Prüfungsurteil der internen Revision durch extern durchgeführte Prüfungen verifiziert und plausibilisiert werden. Es ist Aufgabe der internen Revision, bei jedem zu prüfenden Sachverhalt eine unabhängige Geisteshaltung zu wahren und auch bei Prüfungsurteilen die Unternehmenseinheit Prozess- und Risikomanagement betreffend nicht anderen Einflüssen untergeordnet zu sein. Zur Vermeidung möglicher Interessenkonflikte der Leitung der internen Revision liegt die Hauptverantwortung für Prüfungen zu Geschäftsprozessen in der Unternehmenseinheit Prozess- und Risikomanagement bei der operativen internen Revision, die in keine anderen Geschäftsprozesse involviert ist.

## AKTUELLE RISIKOEINSCHÄTZUNG

Risiken werden nach dem Ampelsystem nach ihren Erwartungswerten in die Bereiche Rot, Gelb und Grün eingeteilt [≡ Seite 72](#). 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 2019. Die größ-

ten 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 im Geschäftsjahr 2019 keine wesentlichen Einzelrisiken identifiziert. Als wesentliche Einzelrisiken werden Risiken bewertet, wenn diese eine gravierende Auswirkung und mindestens eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit haben.

Die Risikosituation ist, bis auf eine Ausnahme, gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Risikosubkategorie „Vertrieb“ wird gegenüber dem Vorjahr als relevant bewertet.

Gegenüber dem Vorjahr wurde der Risikoatlas weiterentwickelt. Die Risikosubkategorien „Reputation“ und „Kapitalmarkt“ sowie „Geschäftspartnerauswahl und Auftragnehmerbindung“ und „Vergabe“ wurden zusammengefasst. Die Zusammenfassung erfolgte aufgrund der thematischen Überschneidungen und Abhängigkeiten.

## 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 bevorstehende Ausstieg Großbritanniens aus der EU und ein möglicher Handelskrieg ausgehend von den USA 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 2019 infolge der zunehmenden Urbanisierung und einer in Deutschland generell wachsenden Bevölkerung zugenommen hat, könnte sich dieser Trend umkehren oder zumindest verlangsamen.

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 2019 keine Veränderung bei der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum registrieren.

Um auf mögliche Veränderungen des Markts besser reagieren zu können, hat sich Instone Real Estate breit aufgestellt. Instone Real Estate ist in den Core-Städten Deutschlands sowie Nürnberg und Erlangen vertreten und bietet dort sowie in prosperierenden mittelgroßen Städten Immobilien in verschiedenen Preissegmenten, vom öffentlich geförderten bis zum gehobenen Wohnungsbau, an. Das Projektportfolio beinhaltet sowohl Neubauprojekte als auch die Sanierung von denkmalgeschützten Objekten. Die Projekte werden in verschiedene Bauabschnitte unterteilt; so kann abschnittsweise auf die Anforderungen 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.

## Regulatorische Risiken

Die Immobilienbranche unterliegt diversen gesetzlichen Rahmenbedingungen [⇨ Seite 34 f.](#) Deren Änderungen 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 (zum Beispiel Energieeinsparverordnung) genauso wie regulatorische Eingriffe in den Immobilienmarkt, 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, die zu finanziellen Verlusten und Verzögerungen bei der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten führen könnten 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 Akquise 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

Das Projektportfolio von Instone Real Estate befindet sich im Wesentlichen in den wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart und Nürnberg). Hier liegen etwa 87 % Immobilien (gemessen am erwarteten Gesamterlösvolumen).

Die positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 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 sieben A-Städte und Leipzig sowie Nürnberg/Erlangen.

Instone Real Estate setzt bei der Beurteilung zukünftiger Marktentwicklung auf zahlreiche interne und externe Datenquellen wie bulwiengesa, IZ Research oder Thomas Daily Premium.

Im Geschäftsjahr 2019 konnte erneut die Fortsetzung der positiven Entwicklung des gesamten Wohnungsmarkts beobachtet werden. Instone Real Estate sieht die Nachfrage nach Wohnquartieren weiterhin auf einem stabil hohen Niveau. Da Instone Real Estate unmittelbar von einer Veränderung des Markts betroffen wäre, werden die Auswirkungen aus den Marktentwicklungsrisiken kurzfristig als nicht relevant und mittel- bis langfristig als relevant angesehen.

## Personal

Eine weitere Verschärfung des Fachkräftemangels ist in Zukunft absehbar und bereits spürbar. Der demografische Wandel sowie ein Wertewechsel in der jüngeren Generation sind Risiken, mit denen auch Instone Real Estate umzugehen hat. Aufgrund des steigenden Durchschnittsalters der Gesellschaft und des aktuell hohen Arbeitskräftebedarfs der Wirtschaft (geringe Arbeitslosigkeit) kann es sein, dass vakante Stellen unbesetzt bleiben und Fachkräfte im Unternehmen fehlen.

Instone Real Estate setzt auf die Werte Verantwortung, Vertrauen, Perspektiven und Freiraum, um sich auch in Zukunft durch eine lebensphasenorientierte Personalentwicklung gut aufzustellen. Instone Real Estate besitzt ein Recruiting-Portal auf ihrer Website, das gezielt an die neue Medienwelt und die Bedürfnisse der Bewerber angepasst ist. Darüber hinaus werden auch soziale Medien als Plattform für das Recruiting genutzt.

Unsere Mitarbeiter sind das Aushängeschild für den gesamten Konzern und stellen unser Bindeglied zu unseren Kunden und Geschäftspartnern dar. 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 Positionen mit einem sehr speziellen und individuellen Fachwissen hat, welche aufgrund von Abwesenheiten (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. Das Unternehmen fördert den Austausch unter den Kollegen, um solches Fach- und Sachverhaltenswissen auf mehrere Kollegen zu verteilen.

Instone Real Estate konnte im Jahr 2019 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 Wohnungsmarkt, 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 freistehende 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 zu verschiedenen Marktakteuren (unter anderem Makler, 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, um 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.

### 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, den Mietendeckel und zu Nachhaltigkeitsthemen Einfluss auf die Reputation von Instone Real Estate nehmen.

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 wird das Ziel verfolgt, jederzeit über die aktuelle Geschäfts- und Marktentwicklung innerhalb des Konzerns informiert zu sein. Diese Informationspolitik bildet die Basis für die externe Kommunikation. Es findet ein regelmäßiger Austausch mit dem Kapitalmarkt (Investoren und Analysten) statt.

Trotz der etablierten Risikokommunikation schätzt Instone Real Estate die Auswirkung aus dem Risiko bezüglich möglicher Reputationsschäden als relevant ein.

### Wettbewerb

Der deutsche Wohnungsmarkt 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 Wohnungsmarktentwicklern 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 acht Core-Städte sowie Nürnberg und Erlangen 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. Diese regional ausgerichtete Struktur wurde 2019 noch um den Standort Erlangen erweitert.

Die Auswirkung aus dem Risiko des zunehmenden Wettbewerbsdrucks wird trotz der erfolgreich umgesetzten Strategie als relevant angesehen.

#### Compliance und Datenschutz

Auf die Immobilien- und Baubranche wirken diverse Gesetze und Rechtsvorschriften, die sich unter anderem auf die Bekämpfung von Schwarzarbeit, Bestechung, Bestechlichkeit und Geldwäsche, auf die Einhaltung von kartell- und datenschutzrechtlichen Vorgaben sowie auf die Zahlung des Mindestlohns beziehen. Instone Real Estate ist davon abhängig, dass alle ihre Mitarbeiter die einschlägigen Gesetze und die von Instone Real Estate verabschiedeten Compliance-Richtlinien befolgen. Im Geschäftsjahr 2019 hat Instone Real Estate eine Reihe von Richtlinien betreffend konzernweit geltende Compliance-Richtlinien und Verfahren zur weiteren Steigerung der Compliance überarbeitet. Alle Mitarbeiter und Geschäftspartner von Instone Real Estate sind dazu verpflichtet, den Code of Conduct (Verhaltenskodex) einzuhalten.

#### COMPLIANCE-AUFGABEN



Im Hinblick auf unsere im Compliance- beziehungsweise Risikomanagement eingesetzten Verfahren und Überwachungsmechanismen versuchen wir Gesetzesverstöße oder unethisches Verhalten (einschließlich Korruption) aufzudecken und zu verhindern. Instone Real Estate arbeitet stetig an der Verbesserung des Compliance-Management-Systems sowie daran, allen Mitarbeitern unterstützende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Im Geschäftsjahr 2019 bestanden keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- oder Monopolbildung. Des Weiteren sind Instone Real Estate keine Korruptionsvorwürfe bekannt, sodass aus diesem Bereich keine Risiken hervorgingen. [GRI 206-1; 205-3](#)

Aufgrund 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 418-1; 417-2; 417-3](#)

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 führt zu einem möglichen Liquiditätsengpass, Neuakquisitionen können 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

In verschiedenen Finanzierungsverträgen sind Financial Covenants festgeschrieben worden. Eine Nichteinhaltung der Financial Covenants birgt gegebenenfalls die Risiken des Anstiegs der Finanzierungsbedingungen sowie von außerordentlichen Kündigungen der Finanzierungen, die Rückführungen der Finanzierungen auslösen. Darüber hinaus können die Kreditgeber auch die Verwertung von gegebenen Sicherheiten verlangen. Im Falle von Kündigungen und der damit einhergehenden vorzeitigen Rückführungen der Finanzierungen wären Refinanzierungen gegebenenfalls nur zu verschlechterten Konditionen umsetzbar. Die Covenants-Vorgaben werden von Instone Real Estate kontinuierlich überwacht und prognostiziert und weisen komfortable Spielräume auf.

Aufgrund der kontinuierlichen Überwachung ist die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos sehr gering. Auch für die Zukunft liegen aufgrund der Unternehmensplanung keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants nicht eingehalten werden können.

[Seite 143](#)

Da aber der Eintritt des Risikos der Nichteinhaltung von Financial Covenants gravierende Auswirkungen hätte, sehen wir dieses als relevant an.

### Rechnungswesen

Eine Nichtbeachtung gesetzlicher und interner Regelungen kann einen fehlerhaften Quartals-, Konzern- oder Jahresabschluss zur Folge haben. Weitere zu erfüllende Anforderungen können unter anderem aus dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) resultieren.

Instone Real Estate besitzt, bezogen auf den Rechnungslegungsprozess, ein internes Kontrollsystem (IKS), welches zu Beginn des Risikoberichts bereits erörtert wurde. Das IKS soll mögliche Risiken 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 Dezember 2020 beendet. Die Basis für die konservativ vorgenommene Steuerdeklaration liefert das Rechnungswesen, welches 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 über Bankdarlehen und Eigenkapital finanziert. Das derzeit niedrige Zinsniveau ermöglicht Instone Real Estate eine effiziente Finanzierung der Projektkosten. Derzeit ist ein spürbarer Anstieg der Zinsen kurzfristig nicht absehbar. Bei Neuprojekten, die in der Regel über mehrere Jahre laufen, werden nach dem Vorsichtsprinzip höhere Zinssätze für die Zukunft einkalkuliert. Um eine möglichst hohe Zinssicherheit 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 Bearbeitungsprovision und auch die für die Laufzeit der Finanzierung fest zugesicherte Zinsmarge, werden dann in die Wirtschaftlichkeitsanalysen für die Projekte übernommen. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds und der Einbeziehung eines Zinspuffers schätzt Instone Real Estate die mögliche Auswirkung dieses Risikos kurzfristig als nicht relevant ein.

Instone Real Estate geht davon aus, dass die EZB den Leitzins ab Ende 2020 langsam erhöhen wird, und hat dies in der Planung berücksichtigt.

### Projektgeschäftsriskien

Projektrisiken werden erfasst, ausgewertet und in Berichten zusammengefasst. Auf der Grundlage dieser Informationen erfolgen monatlich Besprechungen im Projektteam sowie Prognose- und Ergebnisbesprechungen mit dem Vorstand. Während dieser Besprechungen werden die mit den genehmigten Projekten oder bevorstehenden Akquisitionen verbundenen Risiken und die jeweiligen Maßnahmen zur Risikominderung besprochen und festgelegt.

Es gibt klar definierte Entscheidungsbefugnisse für die verschiedenen Führungsebenen, 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 regelmäßige 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, technische Gebäudeausstattung).

Instone Real Estate schätzt die mögliche Auswirkung der Risiken als relevant ein und sichert diese individuell zum frühestmöglichen Zeitpunkt ab.

### **Genehmigungsverfahren**

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 geschafftem Baurecht wieder veräußert werden. Aufgrund des großen Projektportfolios kann auf solche Verzögerungen oft durch eine neue Priorisierung der Projektumsetzung reagiert werden, sodass die Auswirkungen auf Unternehmensebene 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 in den Bereichen Kosten und zeitliche Verzögerungen entstehen. Diese spezifischen Kosten- und Terminrisiken sind Teil unserer Projektplanung und -kalkulation. Durch unsere Niederlas-

sung Leipzig, die über mehrjährige Erfahrung im Bereich der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden verfügt, können die Erfahrungen der bereits erfolgreich entwickelten Projekte auf die neuen Projekte übertragen und somit unerwartete Risiken vermindert oder ausgeschlossen werden.

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.

### **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 erneuten Überprüfung unterzogen. Gleichzeitig ermöglicht uns diese Vorgehensweise, Chancen im Vertrieb zu identifizieren und umzusetzen.

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 mögliche Auswirkung des 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 finden die gesetzlichen Anforderungen zum Beispiel aus der europäischen Datenschutz-Grundverordnung bei der Ausgestaltung der IT-Systeme Berücksichtigung.

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.

### Rechtliche Risiken

#### Rechtsstreitigkeiten

Instone Real Estate war im Geschäftsjahr 2019 mehreren Rechtsstreitigkeiten ausgesetzt. Die Verantwortlichkeit der Rechtsstreitigkeiten liegt bei den einzelnen Niederlassungen, die vorab ortsansässige Rechtsanwaltskanzleien zur Abwehr möglicher Forderungen Dritter oder zur Durchsetzung von Forderungen beauftragen. Der größte Teil dieser Forderungen betrifft Mängel und das Gewährleistungsrecht der Kunden von Instone Real Estate. Instone Real Estate hat für Rechtsstreitigkeiten größtenteils Rückstellungen gebildet. Die verbleibende mögliche Auswirkung aus dem Risiko wird als nicht relevant eingeschätzt.

#### Haftung und Versicherungen

Durch den sich über mehrere Jahre erstreckenden Gewährleistungszeitraum besteht das Risiko von entstehenden Gewährleistungsansprüchen noch lange nach Fertigstellung der Projekte. Dies könnte zu nicht kalkulierten Kosten führen. Der Anspruch von Instone Real Estate ist es, mit ihren Auftragnehmern eine 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 mögliche Auswirkung des 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
- nur wenige Anlagealternativen im Niedrigzinsumfeld

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.

Das Projektvolumen von Instone Real Estate ist im vergangenen Jahr von 4,8 Mrd. Euro auf 5,8 Mrd. Euro gewachsen.

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 sieben A-Städte und Leipzig sowie Nürnberg/Erlangen 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 kompetenter Partner wahrgenommen. Diese Entwicklung spiegelt die Qualität des Immobilienstandards, die Vertriebskompetenz sowie die Resistenz gegenüber Konjunkturschwankungen wider.

## GESAMTBURTEILUNG DER RISIKO- UND CHANCENSITUATION DURCH DEN VORSTAND

Insgesamt ergaben sich in der Gesamtbeurteilung der Risikosituation für Instone Real Estate im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Änderungen. 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. Sowohl unser Geschäftsmodell als auch unsere diversifizierten Finanzierungsinstrumente sichern eine am weitesten gehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

Insgesamt ergibt sich ein Risikoprofil, das für das Geschäftsfeld üblich ist. Durch eine frühzeitige Analyse der Risiken und einen offensiven Umgang damit können wir rechtzeitig reagieren und entsprechende mögliche Auswirkungen abschwächen. Die verbleibenden Risiken haben keinen wesentlichen Einfluss auf das Fortbestehen von Instone Real Estate. Die Risikolage wurde im Rahmen der Prognose berücksichtigt.

Keines der genannten Risiken hatte im Geschäftsjahr 2019 in wesentlicher Weise einen Einfluss auf Instone Real Estate.

# PROGNOSEBERICHT

## Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat im Herbst 2019 die Wirtschaftsprognose für das Jahr 2020 kommuniziert. Laut Prognose für das Jahr 2020 steigt das Bruttoinlandprodukt (preisbereinigt) um 1,1 %.<sup>1</sup> Die deutsche Wirtschaft wächst weiterhin. Allerdings wird die Dynamik durch schwierige außenwirtschaftliche Themen (Brexit, unsichere politische Lage in den USA und dem Mittleren Osten) und durch zusätzliche Sondereffekte (Klimadiskussion, regulatorische Anpassungen in Deutschland und anderen Ländern im Immobiliensektor) gedämpft. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Die Nachfrage der Unternehmen nach Arbeitskräften bleibt in vielen Sektoren, wie beispielsweise der Immobilienbranche, sehr hoch. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote für 2019 war mit 5,0 % immer noch sehr gering. Gemäß Prognosen steigt die durchschnittliche Arbeitslosenquote für 2020 nur geringfügig auf 5,1 % an.<sup>2</sup> Zwischenzeitlich hat die auf der folgenden Seite beschriebene Coronavirus-Pandemie jedoch erheblich Unsicherheiten bezüglich der bisherigen Erwartungen aufkommen lassen. Der Vorstand geht deshalb bezüglich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung von einer deutlichen Eintrübung im weiteren Verlauf des Jahres aus.

Der Wohnbau entwickelt sich moderat, deckt den Wohnraumbedarf aber unverändert nicht ab. Eine anhaltend hohe Nachfrage bei einem zugleich knappen Angebot lässt hier die Kaufpreise und Mieten weiter steigen, wenn auch moderater als in den Vorjahren.

An den Wohnungsmärkten der Top-Standorte sind die Leerstandsquoten dauerhaft niedrig. Durch die ständig wachsende Bevölkerung in den Ballungszentren kommt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf nicht hinterher. Dabei wird das Bauen schwieriger, da die ausgewiesenen Bauflächen abnehmen und die Bürgerbeteiligung mit Protesten und Gegen-

maßnahmen weiter zunimmt. Die Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bleibt anhaltend hoch und kann nur durch eine langfristige Beauftragung sowie durch Aufzeigen von Perspektiven für Nachunternehmer aufgefangen werden. Nichtsdestotrotz steigen durch diese Rahmenbedingungen die Baupreise. Die Lücke zwischen den genehmigten und tatsächlich fertiggestellten Wohnungen steigt kontinuierlich. Durch die akquirierten und die in der Planung vorangetriebenen Projekte arbeiten wir intensiv daran mit, diese Lücke zu schließen.

Eine Entspannung der Wohnungsmärkte ist nicht in Sicht, sodass sich der anhaltende Auftrieb der Wohnungsmieten und -kaufpreise im Prognosezeitraum bis Ende 2020 fortsetzen dürfte.

In den vergangenen zehn Jahren (inklusive Prognosewert für 2019) wuchs die Bevölkerung der Core-Standorte von Instone Real Estate zwischen rund 6,3 % (in Düsseldorf) und 17,8 % (in Frankfurt am Main).<sup>3</sup> Deshalb leben dort heute knapp 1 Mio. Menschen mehr als 2009. Tatsächlich sind in den vergangenen fünf Jahren an den Core-Standorten von Instone Real Estate insgesamt aber nur rund 182.700 Wohnungen fertiggestellt worden. Dazu kommt, dass die Lücke zwischen dem Bedarf und dem Angebot weiter wächst.

Die Ressourcen im Baugewerbe sind weiterhin extrem ausgelastet und damit ein Schlüsselfaktor im erfolgreichen Entwickeln. Ein wesentlicher Unterschied sind die heute fehlende „Manpower“ und die viel höhere Auslastung der Bauindustrie. Das zeigt die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ermittelte Kapazitätsauslastung, die im vierten Quartal 2019 bei rund 77 % und damit rund 3 % unter dem Vorjahreswert lag. Zu einer entspannteren Lage führt dies allerdings nicht.<sup>4</sup>

Der Wohnungsbau hat noch Luft nach oben, dies zeigt auch der anhaltend wachsende Überhang der Baugenehmigungen gegenüber den Baufertigstellungen. An den acht Top-Standorten von Instone

Real Estate liegt die Lücke bei rund 78.700 Wohnungseinheiten im Zeitraum der letzten fünf Jahre. Kumuliert sind hier seit 2014 rund 261.400 Wohnungen genehmigt, aber nur etwa 182.700 Einheiten gebaut worden.<sup>3</sup>

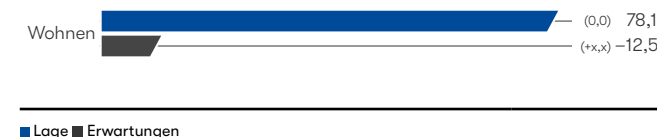
Die Preise für Wohnimmobilien werden zukünftig voraussichtlich langsamer steigen, dennoch sollte der Aufwärtstrend in den nächsten Jahren nicht abbrechen. Zwischen 2018 und 2019 sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien um rund 6,8 % gestiegen (zwischen 2017 und 2018 um rund 8 %) und die Mietpreise um rund 3,6 % (zwischen 2017 und 2018 um rund 5 %).<sup>3</sup>

Der deutsche Immobilienmarkt bleibt daher für Investoren interessant – insbesondere in Zeiten gleichbleibender Inflation<sup>5</sup> und noch immer niedriger Zinsen.

## IW-IMMOBILIENINDEX WOHNEN

STAND: 4. QUARTAL 2019

In %



Der IW-Immobilienindex erfasst vierteljährlich die Geschäftslage von großen Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten.<sup>6</sup>

Der Index zeigt: Deutschland bleibt weiterhin ein attraktiver Wohnungsmarkt im Vergleich zu den europäischen Nachbarn, auch wenn die Immobilienwirtschaft mit gemischten Gefühlen auf 2020 blickt. Die Indizes, die gegenüber dem Vorjahr deutlich schlechter (Lage – 19 % und negative Erwartung) ausfallen, sind vor allem auf Themen der Regulierung, die vielseitig diskutiert werden, zurückzuführen.<sup>6</sup>



<sup>1</sup> [www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html](http://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html)

<sup>2</sup> [www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/arbeitslosigkeit-forscher-rechnen-2020-mit-leichtem-anstieg-a-1302079.html](http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/arbeitslosigkeit-forscher-rechnen-2020-mit-leichtem-anstieg-a-1302079.html)

<sup>3</sup> Kennzahlen\_Prognosen\_bulwiengesa AG IRE\_GB 2019

<sup>4</sup> [www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Bauwesen/BauwirtschaftBauqualitaet/Bauwirtschaft/kapazitaetsauslastung/ergebnisse.html;jsessionid=7AC5C0B47BF48EC729D2EB2B63FBE064.live21304?nn=1949516](http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Bauwesen/BauwirtschaftBauqualitaet/Bauwirtschaft/kapazitaetsauslastung/ergebnisse.html;jsessionid=7AC5C0B47BF48EC729D2EB2B63FBE064.live21304?nn=1949516)

<sup>5</sup> Inflationsrate in Deutschland bis 2019 \_ Statista

<sup>6</sup> IW-Kurzbericht\_2019\_Immobilienwirtschaft

## Coronavirus-Pandemie

Im Dezember 2019 sind erstmals Erkrankungen aufgrund des neuartigen und bis dahin unbekannten Coronavirus SARS-CoV-2 in China aufgetreten. Es ist damit zu rechnen, dass die weitere Ausbreitung auch negative Konsequenzen für globale Lieferketten, insbesondere die Verfügbarkeit bestimmter Rohmaterialien und Vorprodukte, haben wird.

Ökonomen erwarten, dass die Ausbreitung der Erkrankung weltweit die Wachstumsaussichten eintrübt. In welchem Umfang dies geschieht, ist derzeit nicht abschließend zu bewerten. Ferner ist auch für Deutschland eine sich ausbreitende Infektion nicht auszuschließen.

Instone Real Estate ist von wenigen globalen Lieferketten abhängig, da der weit überwiegende Anteil an Vorprodukten lokaler und regionaler Produktion entstammt. Dennoch könnte es aufgrund krankheitsbedingter Ausfälle von Mitarbeitern bei Instone Real Estate oder deren Nachunternehmern zu einer Verlangsamung der Bautätigkeit oder zum Stillstand einzelner Baustellen kommen. Darüber hinaus könnte bei zunehmender Verbreitung des Virus in Deutschland das Interesse sowohl privater als auch institutioneller

Käufer temporär zurückgehen. In Summe kann dies nach Einschätzung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 – trotz des strukturell ungebrochenen Bedarfs an Wohnraum – in moderatem Umfang auch Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Instone Real Estate haben.

## Ausblick für den Instone-Konzern

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen sowie die Annahmen zu der Baukostenentwicklung wie auch zu der Entwicklung der Verkaufspreise am Immobilienmarkt haben 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 Erreichung der geplanten Vertriebsgeschwindigkeiten sowie die erwarteten Baustarts und der planmäßige Baufortschritt der Projekte im Fokus.

Eine Veränderung bei den wirtschaftlichen und politischen Faktoren sowie aufgrund der bereits im Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ [Seite 71 – 82](#) dieses zusammengefassten Lageberichts beschriebenen Chancen und Risiken sowie Änderungen im Projektablauf können dazu führen, dass die tatsächliche Geschäftsentwicklung von den Prognosen abweicht.

Instone Real Estate geht vor dem Hintergrund eines sich eintrübenden gesamtwirtschaftlichen Ausblicks und trotz des gut gefüllten Projektportfolios zum 31. Dezember 2019 in Höhe von rund 5,8 Mrd. Euro insgesamt von zunehmenden Unsicherheiten bezüglich der Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2020 aus. Die Risiken aus der beschriebenen Coronavirus-Pandemie hat der Vorstand bei seiner Einschätzung soweit möglich berücksichtigt und geht dabei von einer noch moderaten negativen Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung aus.

Unter der Annahme sich im weiteren Jahresverlauf normalisierender Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld erwarten wir ein Verkaufsvolumen im Jahr

2020 von mehr als 600 Mio. Euro. Diese Prognose stützt sich auf das aktuelle Verkaufsangebot am Markt in Höhe von 340 Mio. Euro sowie auf Projekte, die 2020 in den Vertrieb gehen. Im Durchschnitt der Jahre 2019 und 2020 wird Instone Real Estate damit das mittelfristige Ziel von rund 1 Mrd. Euro Verkaufsvolumen erreichen oder übertreffen.

Wir erwarten darüber hinaus einen bereinigten Umsatz von 600 Mio. Euro bis 650 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2020.

## PROGNOSE DER STEUERUNGSKENNZAHLEN FÜR 2020

In Mio. Euro

|                                                    |      | 2020 Ausblick |
|----------------------------------------------------|------|---------------|
| Umsatzerlöse (bereinigt)                           |      | 600 bis 650   |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) (bereinigt) |      | 95 bis 120    |
| Verkaufsvolumen                                    |      | größer 600    |
| Rohergebnismarge (bereinigt)                       | In % | rund 26 – 27  |

Ausgehend von der prognostizierten Profitabilität unserer Projekte rechnen wir mit einer bereinigten Rohergebnismarge von rund 26 – 27 %. Das hieraus abgeleitete bereinigte Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern wird in einer Bandbreite von 95 Mio. Euro bis 120 Mio. Euro liegen.

## Gesamtaussage des Vorstands zur künftigen Entwicklung

Insgesamt erwartet der Vorstand des Instone-Konzerns für das Geschäftsjahr 2020 eine Konsolidierung des Geschäftsvolumens. Angesichts der erheblichen Beiträge zu den bereinigten Umsatzerlösen 2019 aus dem Projekt „Westville“, die sich in dieser Höhe nicht wiederholen, werden Umsatz und Ergebnis insofern das Niveau des Vorjahres nicht erreichen. Die Risiken aus der beschriebenen Coronavirus-Pandemie hat der Vorstand bei seiner Einschätzung soweit möglich berücksichtigt und geht derzeit von einer noch moderaten negativen Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung aus.

# 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 Fassung von Februar 2017 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 2019 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 Vorstandsmitglieder 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 besteht 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.

Das bestehende 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 wird sich der Aufsichtsrat mit dem Thema auch weiterhin auseinandersetzen.

### 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 und Angemessenheit der Vorstandsvergütung wird entsprechend seiner Überwachungsaufgabe 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 Vorstandsienstvertrag 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 des STI knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Produktivität des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an. Die Gesamthöhe dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele für die nachfolgend beschriebenen Einzelbestandteile und nach Maßgabe folgender Gewichtung:

|                                                                 |        |
|-----------------------------------------------------------------|--------|
| Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT) mit einer Gewichtung von | 52,8 % |
| Bereinigter ROCE <sup>1</sup> mit einer Gewichtung von          | 27,2 % |
| Persönliche Ziele mit einer Gewichtung von                      | 20,0 % |

<sup>1</sup> Bereinigter ROCE (Return on Capital Employed) = bereinigtes EBIT im Verhältnis zu einem Zwei-Jahresdurchschnitt des Eigenkapitals plus Nettoschulden.

Werden die aus dem vom Vorstand für das Geschäftsjahr aufgestellten und vom Aufsichtsrats genehmigten Businessplan abgeleiteten Ziele voll erreicht, beträgt die Zielerreichung 100 %. Die Erreichung 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).

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 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 zuzüglich einer gegebenenfalls ausgeschütteten Dividende ausgezahlt.

Der Auszahlungsbetrag nach Ablauf der dreijährigen Laufzeit ist pro virtuellen 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. Die Höhe der Pension bestimmt sich nach einem Prozentsatz der festen Vergütung, der in Abhängigkeit von der Länge der Amtszeit ansteigt. Maximal erhält ein Vorstandsmitglied 65 % seiner letzten festen Vergütung. Hinterbliebene erhalten 60 % der Pension. [GRI 201-3](#)

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.

#### PENSIONSUSAGEN

In Tsd. Euro

|                      |             | 2019         | Zuführung    | 2018         |
|----------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Kruno Crepulja (CEO) | HGB         | 219,5        | 61,3         | 158,3        |
|                      | IFRS        | 298,5        | 76,5         | 222,0        |
| Andreas Gräf (COO)   | HGB         | 215,2        | 33,2         | 182,0        |
|                      | IFRS        | 279,9        | 35,0         | 244,9        |
|                      | <b>HGB</b>  | <b>434,7</b> | <b>94,5</b>  | <b>340,2</b> |
|                      | <b>IFRS</b> | <b>578,4</b> | <b>111,5</b> | <b>467,0</b> |

Die Verpflichtungen zur Altersvorsorge sowie die entsprechenden Barwerte in individualisierter Form nach IFRS und nach HGB gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

#### PENSIONSUSAGEN EHEMALIGER VORSTANDSMITGLIEDER

In Tsd. Euro

|                                                |      | 2019    | Zuführung | 2018    |
|------------------------------------------------|------|---------|-----------|---------|
| Pensionszusagen ehemaliger Vorstandsmitglieder | HGB  | 1.099,2 | 70,6      | 1.028,6 |
|                                                | IFRS | 1.378,7 | 47,9      | 1.330,8 |

### Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2019

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.

Andererseits erfolgt die Darstellung des Zuflusses/der erdienten Gesamtvergütung, bestehend aus Fixvergütung, kurzfristiger variabler Vergütung und langfristiger variabler Vergütung, mit Differenzierung nach den jeweiligen Bezugsjahren.

## Gewährte Zuwendungen gemäß DCGK

## GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR

In Tsd. Euro

|                                                                                                             | Kruno Crepulja |             |              |              | Dr. Foruhar Madjlessi |             |              |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|--------------|--------------|-----------------------|-------------|--------------|----------|
|                                                                                                             | CEO            |             |              |              | CFO                   |             |              |          |
|                                                                                                             | 2019           | 2019 (Min.) | 2019 (Max.)  | 2018         | 2019                  | 2019 (Min.) | 2019 (Max.)  | 2018     |
| <b>Erfolgsunabhängige Bezüge</b>                                                                            |                |             |              |              |                       |             |              |          |
| Feste Bezüge                                                                                                | 450            | 450         | 450          | 421          | 360                   | 360         | 360          | 0        |
| Sachbezüge und sonstige Zusatzvergütungen                                                                   | 26             | 26          | 26           | 24           | 16                    | 16          | 16           | 0        |
| Abfindungen                                                                                                 | 0              | 0           | 0            | 0            | 0                     | 0           | 0            | 0        |
|                                                                                                             | <b>476</b>     | <b>476</b>  | <b>476</b>   | <b>445</b>   | <b>376</b>            | <b>376</b>  | <b>376</b>   | <b>0</b> |
| <b>Erfolgsabhängige Bezüge</b>                                                                              |                |             |              |              |                       |             |              |          |
| <b>Einjährige Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive)</b>                                                | 250            | 0           | 375          | 250          | 300                   | 0           | 450          | 0        |
| <b>Mehrjährige Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)</b>                                                |                |             |              |              |                       |             |              |          |
| Performance-Share-Plan (01.01.2018 – 31.12.2021)                                                            | 0              | 0           | 0            | 300          | 0                     | 0           | 0            | 0        |
| Performance-Share-Plan (01.01.2019 – 31.12.2022)                                                            | 300            | 0           | 900          | 0            | 250                   | 0           | 750          | 0        |
|                                                                                                             | <b>550</b>     | <b>0</b>    | <b>1.275</b> | <b>550</b>   | <b>550</b>            | <b>0</b>    | <b>1.200</b> | <b>0</b> |
| <b>Bezüge zur Altersvorsorge</b>                                                                            |                |             |              |              |                       |             |              |          |
| Versorgungsaufwand                                                                                          | 68             | 68          | 68           | 26           | 0                     | 0           | 0            | 0        |
|                                                                                                             |                |             |              |              |                       |             |              |          |
| <b>Gesamtbezüge</b>                                                                                         | <b>1.094</b>   | <b>544</b>  | <b>1.819</b> | <b>1.021</b> | <b>926</b>            | <b>376</b>  | <b>1.576</b> | <b>0</b> |
| <b>Überleitung zur Gesamtvergütung i. S. d. § 285 Nr. 9a, § 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17</b> |                |             |              |              |                       |             |              |          |
| Abzüglich Versorgungsaufwand                                                                                | - 68           |             |              | - 26         | 0                     |             |              | 0        |
| Zuzüglich Verpflichtungswert Altersvorsorge                                                                 | 61             |             |              | 48           | 0                     |             |              | 0        |
| <b>Gesamtvergütung i. S. d. § 285 Nr. 9a, § 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17</b>                 | <b>1.087</b>   |             |              | <b>1.043</b> | <b>926</b>            |             |              | <b>0</b> |

## GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR

In Tsd. Euro

|                                                                                                             | Andreas Gräf |             |              |            | Torsten Kracht       |             |             |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|------------|----------------------|-------------|-------------|------------|
|                                                                                                             | COO          |             |              |            | CSO                  |             |             |            |
|                                                                                                             |              |             |              |            | Austritt: 31.12.2019 |             |             |            |
|                                                                                                             | 2019         | 2019 (Min.) | 2019 (Max.)  | 2018       | 2019                 | 2019 (Min.) | 2019 (Max.) | 2018       |
| <b>Erfolgsunabhängige Bezüge</b>                                                                            |              |             |              |            |                      |             |             |            |
| Feste Bezüge                                                                                                | 300          | 300         | 300          | 285        | 200                  | 200         | 200         | 191        |
| Sachbezüge und sonstige Zusatzvergütungen                                                                   | 16           | 16          | 16           | 15         | 22                   | 22          | 22          | 23         |
| Abfindungen                                                                                                 | 0            | 0           | 0            | 0          | 0                    | 0           | 0           | 0          |
|                                                                                                             | <b>316</b>   | <b>316</b>  | <b>316</b>   | <b>300</b> | <b>222</b>           | <b>222</b>  | <b>222</b>  | <b>215</b> |
| <b>Erfolgsabhängige Bezüge</b>                                                                              |              |             |              |            |                      |             |             |            |
| <b>Einjährige Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive)</b>                                                | 260          | 0           | 390          | 260        | 225                  | 0           | 338         | 225        |
| <b>Mehrjährige Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)</b>                                                |              |             |              |            |                      |             |             |            |
| Performance-Share-Plan (01.01.2018 – 31.12.2021)                                                            | 0            | 0           | 0            | 180        | 0                    | 0           | 0           | 125        |
| Performance-Share-Plan (01.01.2019 – 31.12.2022)                                                            | 180          | 0           | 540          | 0          | 125                  | 0           | 375         | 0          |
|                                                                                                             | <b>440</b>   | <b>0</b>    | <b>930</b>   | <b>440</b> | <b>350</b>           | <b>0</b>    | <b>712</b>  | <b>350</b> |
| <b>Bezüge zur Altersvorsorge</b>                                                                            |              |             |              |            |                      |             |             |            |
| Versorgungsaufwand                                                                                          | 27           | 27          | 27           | 34         | 0                    | 0           | 0           | 0          |
|                                                                                                             |              |             |              |            |                      |             |             |            |
| <b>Gesamtbezüge</b>                                                                                         | <b>783</b>   | <b>343</b>  | <b>1.273</b> | <b>774</b> | <b>572</b>           | <b>222</b>  | <b>934</b>  | <b>565</b> |
| <b>Überleitung zur Gesamtvergütung i. S. d. § 285 Nr. 9a, § 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17</b> |              |             |              |            |                      |             |             |            |
| Abzüglich Versorgungsaufwand                                                                                | - 27         |             |              | - 34       | 0                    |             |             | 0          |
| Zuzüglich Verpflichtungswert Altersvorsorge                                                                 | 33           |             |              | 55         | 0                    |             |             | 0          |
| <b>Gesamtvergütung i. S. d. § 285 Nr. 9a, § 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17</b>                 | <b>789</b>   |             |              | <b>796</b> | <b>572</b>           |             |             | <b>565</b> |

Die den Mitgliedern des Vorstands gewährte Gesamtvergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2019 auf insgesamt 3,4 Mio. Euro (Min.: 1,5 Mio. Euro, Max.: 5,6 Mio. Euro) (Vorjahr: 5,1 Mio. Euro). Davon entfielen 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) auf fixe,

erfolgsunabhängige, 1,9 Mio. Euro (Min.: 0 Mio. Euro, Max.: 4,1 Mio. Euro) (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) auf variable, ein- und mehrjährig erfolgsbezogene Vergütungskomponenten, 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) auf erfolgsunabhängige Sachbezüge und

sonstige Leistungen, 0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro) auf Abfindungszahlungen sowie 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) auf den Versorgungsaufwand nach IFRS. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert.

## Zufluss gemäß DCGK

**ZUGEFLOSSENE/ERDIENTE ZUWENDUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR**

In Tsd. Euro

|                                                              | <b>Kruno Crepulja</b> |              | <b>Dr. Foruhar Madjlessi</b> |          | <b>Andreas Gräf</b> |              | <b>Torsten Kracht</b> |              |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------|----------|---------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|                                                              | CEO                   |              | CFO                          |          | COO                 |              | CSO                   |              |
|                                                              |                       |              | Eintritt: 01.01.2019         |          |                     |              | Austritt: 31.12.2019  |              |
|                                                              | 2019                  | 2018         | 2019                         | 2018     | 2019                | 2018         | 2019                  | 2018         |
| <b>Erfolgsunabhängige Bezüge</b>                             |                       |              |                              |          |                     |              |                       |              |
| Feste Bezüge                                                 | 450                   | 421          | 360                          | 0        | 300                 | 285          | 200                   | 191          |
| Sachbezüge und sonstige Zusatzvergütungen                    | 26                    | 24           | 16                           | 0        | 16                  | 15           | 22                    | 23           |
| Abfindungen                                                  | 0                     | 0            | 0                            | 0        | 0                   | 0            | 0                     | 0            |
|                                                              | <b>476</b>            | <b>445</b>   | <b>376</b>                   | <b>0</b> | <b>316</b>          | <b>300</b>   | <b>222</b>            | <b>215</b>   |
| <b>Erfolgsabhängige Bezüge</b>                               |                       |              |                              |          |                     |              |                       |              |
| <b>Einjährige Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive)</b> | 359                   | 175          | 0                            | 0        | 374                 | 140          | 323                   | 140          |
| <b>Mehrjährige Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)</b> |                       |              |                              |          |                     |              |                       |              |
| Performance-Share-Plan (01.01.2015 – 31.12.2018)             | 0                     | 8.349        | 0                            | 0        | 0                   | 5.379        | 0                     | 1.912        |
|                                                              | <b>359</b>            | <b>8.524</b> | <b>0</b>                     | <b>0</b> | <b>374</b>          | <b>5.519</b> | <b>323</b>            | <b>2.052</b> |
| <b>Bezüge zur Altersvorsorge</b>                             |                       |              |                              |          |                     |              |                       |              |
| Versorgungsaufwand                                           | 68                    | 26           | 0                            | 0        | 27                  | 34           | 0                     | 0            |
|                                                              |                       |              |                              |          |                     |              |                       |              |
| <b>Gesamtbezüge</b>                                          | <b>903</b>            | <b>8.995</b> | <b>376</b>                   | <b>0</b> | <b>717</b>          | <b>5.854</b> | <b>545</b>            | <b>2.266</b> |

Die den Mitgliedern des Vorstands zugeflossene/erdiente Gesamtvergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2019 auf insgesamt 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 25,1 Mio. Euro). Davon entfielen 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige, 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 21,3 Mio. Euro) auf variable, ein- und mehrjährig erfolgsbezogene Vergütungskomponenten, 0,1 Mio. Euro

(Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) auf erfolgsunabhängige Sachbezüge und sonstige Leistungen, 0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro) auf Abfindungszahlungen sowie 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 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.

## 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 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 2019

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2019 bei 425,7 Tsd. Euro (Vorjahr: 406,3 Tsd. Euro). Davon entfielen 354,9 Tsd. Euro (Vorjahr: 343,0 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 70,8 Tsd. Euro (Vorjahr: 63,3 Tsd. Euro). In der nachfolgenden Tabelle sind die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019 individualisiert ausgewiesen.

#### AUFSICHTSRATSVERGÜTUNGEN

In Tsd. Euro

|                        | Vergütung 2019 |             |              |
|------------------------|----------------|-------------|--------------|
|                        | Tätigkeit      | Tätigkeit   | Summe        |
|                        | Gesamtgremium  | Ausschüsse  |              |
| Stephan Brendgen       | 120,0          | 18,6        | 138,6        |
| Dr. Jochen Scharpe     | 88,1           | 31,9        | 120,0        |
| Marija Korsch          | 60,0           | 8,8         | 68,8         |
| Dietmar P. Binkowska   | 43,4           | 2,6         | 46,0         |
| Thomas Hegel           | 43,4           | 8,8         | 52,2         |
| <b>Gesamtvergütung</b> | <b>354,9</b>   | <b>70,8</b> | <b>425,7</b> |

Im Geschäftsjahr 2019 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.

# 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 2019 36.988.336,00 Euro. Es ist in 36.988.336 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 2019 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 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 12 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.

## 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.

## 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. Gemäß § 8.1 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Der Aufsichtsrat be-

stimmt die Anzahl der Vorstandsmitglieder. Er kann gemäß § 84 Aktiengesetz und § 8.2 der Satzung der Gesellschaft einen Vorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Gemäß § 179 Absatz 1 Satz 1 Aktiengesetz 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 Aktiengesetz), über Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln (§ 207 Absatz 2 Aktiengesetz in Verbindung mit § 182 Absatz 1 Aktiengesetz) sowie über die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Gewinnschuldverschreibungen und sonstigen Instrumenten, auf die die Aktionäre ein Bezugsrecht haben (§ 221 Aktiengesetz). 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 bis zu insgesamt 18.450 Tsd. Euro durch Ausgabe von bis zu insgesamt 18.450.000 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.

### 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.

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 S. 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 S. 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 Gesellschaft darf den Nennbetrag der Schuldverschreibung beziehungsweise einen unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Schuldverschreibung nicht übersteigen.

Die Bedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Inhabern des Wandlungsrechts im Falle der Wandlung statt Aktien der Gesellschaft deren Gegenwert in Geld zu zahlen, der nach näherer Maßgabe der Bedingungen dem arithmetischen Mittelwert der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten zehn Börsenhandelstage vor Erklärung der Wandlung entspricht. Die Bedingungen können ferner das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Inhabern des Wandlungsrechts im Falle der Wandlung eigene Aktien der Gesellschaft oder neue Aktien aus einem genehmigten Kapital zu gewähren. Die Bedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt vorsehen.

Die Bedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Aktien werden jeweils mit einem Wert angerechnet, der nach näherer Maßgabe der Bedingungen dem arithmetischen Mittelwert der Schlusskurse der Aktie

der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten zehn Börsenhandelstage vor Fälligkeit des Geldbetrags entspricht.

Bei Ausgabe von Optionsanleihen werden jeder Teilanleihe ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber nach näherer Maßgabe der Bedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen. Die Bedingungen können vorsehen, dass den Optionsberechtigten eigene Aktien der Gesellschaft oder neue Aktien aus einem genehmigten Kapital gewährt werden. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsanleihe zu beziehenden Aktien der Gesellschaft darf den Ausübungspreis der Optionsanleihe nicht übersteigen.

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.

### 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 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 Börsenhandeltagen 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 Börsenhandeltagen 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 Börsenhandeltagen 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 weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Der Vorstand darf die Ermächtigung zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere zur Verfolgung eines oder mehrerer der nachfolgend genannten Ziele, ausüben, wobei ein Handel in eigenen Aktien ausgeschlossen ist.

Der Vorstand ist hiernach zum einen ermächtigt, die aufgrund der Ermächtigung nach § 71 Absatz 1 Nummer 8 AktG erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen, wobei von der Ermächtigung mehrfach Gebrauch gemacht werden und die Einziehung auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden kann.

Der Vorstand ist hiernach zudem ermächtigt, die aufgrund der Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in anderer Weise als durch einen Verkauf über die Börse oder ein Angebot an alle Aktionäre unter vollständigem oder

teilweisem Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu verwenden, (i) um Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen, (ii) um sie gegen Sachleistung zu veräußern, insbesondere – aber ohne Beschränkung hierauf – zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, (iii) um sie gegen Barzahlung zu veräußern, soweit diese zu einem Preis erfolgt, der den Börsenwert von Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet (vereinfachter Bezugsrechtsausschluss nach §§ 186 Absatz 3 Satz 4, 71 Absatz 1 Nummer 8 Satz 5 Halbsatz 2 AktG), wobei sich diese Ermächtigung unter Einbeziehung von anderen Aktien und Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind, auf insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft beschränkt. Maßgebend für die Grenze von 10 % ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte 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.

## **9 ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS MIT DEN MITGLIEDERN DES VORSTANDS ODER ARBEITNEHMERN GETROFFEN SIND**

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 neu entsteht. Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts erhält Herr Dr. Madjlessi unter Beachtung der Empfehlung von Ziffer 4.2.3 Absatz 5 des DCGK in der Fassung vom 7. Februar 2017 eine Abfindung in Höhe von drei Brutto-Jahresvergütungen. Nach zwei Jahren 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.

# ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG UND CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT (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 Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) über die Corporate Governance der Gesellschaft. Der Bericht beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum DCGK insbesondere auch Angaben zur Unternehmensführung ebenso wie zur Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Aufsichtsratsausschüsse.

## 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 7. Februar 2017 berücksichtigt und im Dezember 2019 gemäß § 161 AktG zum zweiten 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 ist auf der Website der Gesellschaft unter [7 Instone Entsprechenserklärung](#) veröffentlicht.

## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Gemäß § 161 Absatz 1 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder welchen Empfehlungen nicht entsprochen wurde oder wird und warum nicht. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im Dezember 2019 folgende gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben:

### Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

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 Entsprechenserklärung im Dezember 2018 den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der zuletzt im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlichten Fassung vom 7. Februar 2017 („Kodex“) mit folgenden Ausnahmen entsprochen zu haben und auch künftig mit den folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

- Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 des Kodex empfiehlt, 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 Kodex festgesetzt wurde, begrenzt alle betragsmäßig wesentlichen Vergütungselemente einzeln der Höhe nach, mithin die fixe Vergütung, die einjährigen und die mehrjährigen variablen Vergütungsbestandteile und 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 erachten 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 Kodex. Vorsorglich erklären Vorstand und Aufsichtsrat dennoch eine Abweichung von Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 des Kodex.
- Ziffer 7.1.2 des Kodex empfiehlt, verpflichtende unterjährige Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich zu machen. 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 Kodex 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.

Essen, im Dezember 2019

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

## 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 Deutschen Corporate Governance Kodex. 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 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 2019 zuletzt am 2. Oktober 2019 angepasst hat. [GRI 102-18](#)

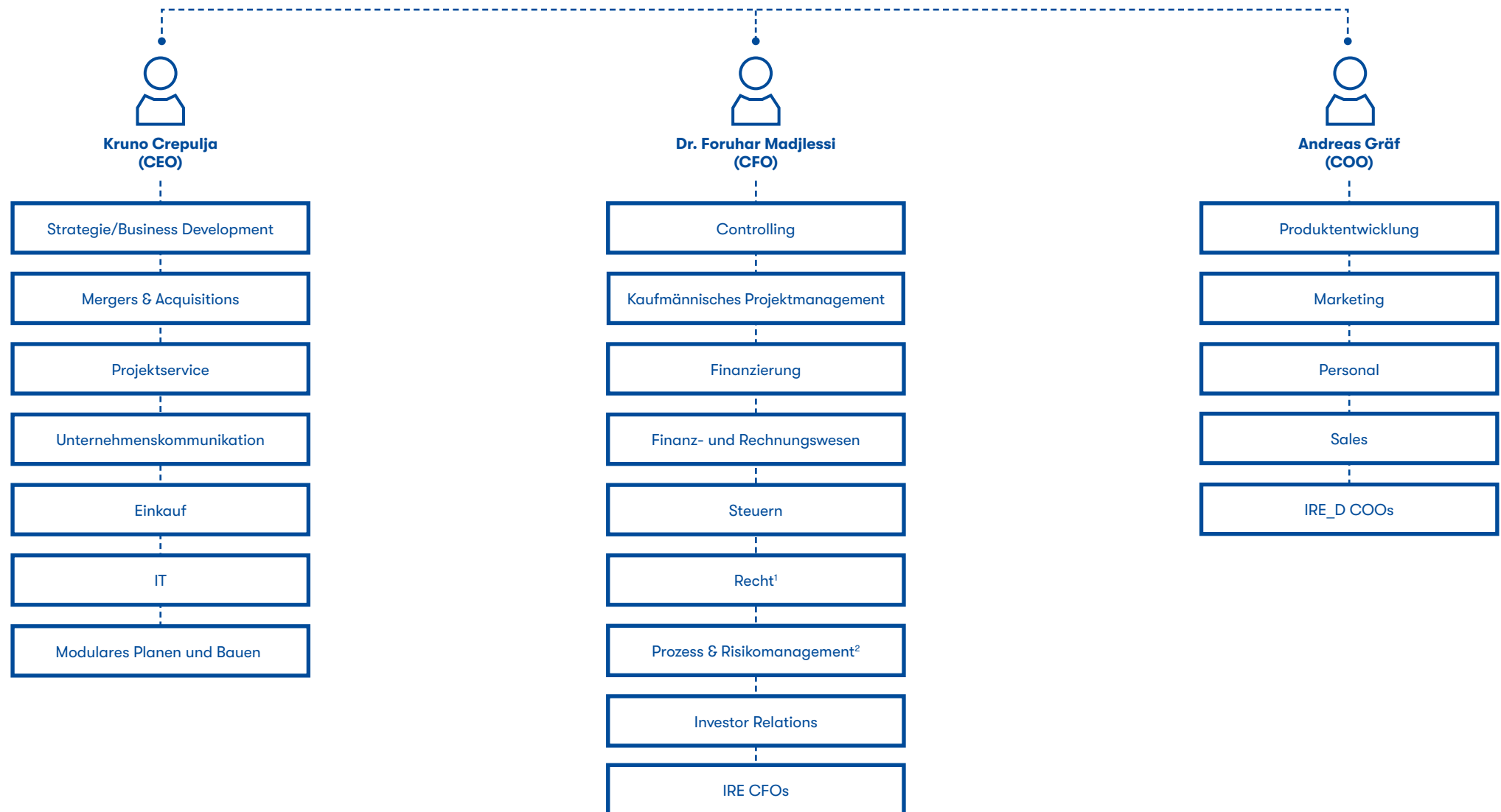
Die festgelegte Geschäftsverteilung des Vorstands ist in diesem Bericht abgebildet. [Seite 99](#)

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. 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.

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 Aufsichtsrats und müssen marktüblichen Konditionen entsprechen.

## Instone Real Estate Group AG – Geschäftsverteilungsplan



<sup>1</sup>Inklusive Gesellschafts- und Kapitalmarkt sowie Betreuung des Aufsichtsrats.

<sup>2</sup>Inklusive Revision, Compliance, Datenschutz.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der in der Geschäftsordnung des Vorstands festgelegten Unterrichtsgrundsätze regelmäßig und anlassbezogen, 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 10. August 2018 sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab, vertritt die Gesellschaft ihnen gegenüber und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Die Arbeit des Aufsichtsrats findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse soll die Effizienz der Aufsichtsratsarbeit zusätzlich steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres jeweiligen Ausschusses. 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 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 Immobilien-sektor 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 Ziffer 5.4.1 Absatz 2 und 3 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 im Corporate-Governance-Bericht betreffen, hat die Gesellschaft entsprochen. Im Geschäftsjahr 2019 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats das beschlossene Kompetenzprofil insgesamt erfüllt.

☞ GRI 102-22; 102-24

## 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 Frauenanteil im Aufsichtsrat beträgt derzeit 20 %, sodass die Zielvorgabe erfüllt wird.

Für den Vorstand der Instone Real Estate Group AG beträgt die vom Aufsichtsrat im Zuge dessen festgelegte Zielgröße für den Frauenanteil unverändert 0 %.

Dies ist nicht zuletzt dem Umstand geschuldet, dass es dem Aufsichtsrat unter Würdigung der bestehenden Verhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Bestelldauer der Mitglieder des Vorstands, bei seiner Festlegung im Geschäftsjahr 2018 nicht möglich war, eine höhere Quote festzusetzen. Nichtsdestotrotz hat der Aufsichtsrat bestimmt, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auch künftig auf Vielfalt (Diversity) 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. Die Zielgröße gilt nach der Vorgabe des Aufsichtsrats für den Zeitraum bis zum 30. November 2020. Zum Ablauf dieser Frist wird er die Zielgröße einer erneuten Überprüfung unterziehen.

Für den Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands, das heißt auf Ebene der Geschäftsführung der Instone Real Estate Development GmbH und der Instone Real Estate Leipzig GmbH, hat der Vorstand ebenfalls im Nachgang zum Formwechsel

in eine deutsche Aktiengesellschaft am 18. Dezember 2018 als Mindestgröße die Zielquote auf 0 % festgelegt. Dies entspricht nach wie vor der tatsächlichen Quote, sodass die Mindestgröße im Berichtszeitraum eingehalten wurde. Auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands, das heißt auf der Ebene der Prokuristen der Gesellschaft, der Instone Real Estate Development GmbH und der Instone Real Estate Leipzig GmbH, hatte der Vorstand die Mindestgröße seinerzeit auf 25 % festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt lag der Frauenanteil in dieser Führungsebene bei 17 %. Im vergangenen Geschäftsjahr ist es dem Vorstand gelungen, diesen Anteil auf rund 22 % weiter zu steigern und der Erreichung des selbst gesteckten Ziels deutlich näher zu kommen. Der Frauenanteil in der zweiten Führungsebene liegt damit aktuell nur noch leicht unterhalb der selbst gesetzten Zielmarke von 25 %. Als Umsetzungsfristen für das Erreichen der Zielgrößen hatte der Vorstand seinerzeit eine Frist von zwei Jahren bestimmt, die am 18. Dezember 2020 endet.

Der Vorstand fördert die Zielerreichung durch eine langfristige Planung. 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 Ziffer 4.1.5 des DCGK für die Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen bestimmt, dass auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet und diese gefördert werden soll. Der Vorstand versteht Vielfalt 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 2018 aus vier gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten. Seit dem 1. Januar 2019 gehört Herr Dr. Foruhar Madjlessi dem Vorstand an. Zum 31. Dezember 2019 ist Herr Torsten Kracht aus dem Vorstand ausgeschieden.

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung fünf Mitglieder an. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Nachdem die Aufsichtsratsmitglieder Stefan Mohr und Richard Wartenberg ihr Mandat zum 31. Dezember 2018 niedergelegt hatten, hat das Amtsgericht Essen auf Antrag des Vorstands durch Beschluss vom 3. April 2019 Herrn Dietmar P. Binkowska und Herrn Thomas Hegel zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt, die von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 13. Juni 2019 in ihrem Amt bestätigt worden sind.

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 142 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](#)

Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat zwischen den Sitzungen regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und berät 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 Aufsichtsratsitzung ein. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat zudem regelmäßig und anlassbezogen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben, der Satzung sowie der Geschäftsordnung des Vorstands, welche umfassende Regelungen für die zu erstattenden Berichte und berichtspflichtigen Informationen enthält.

[☞ GRI 102-30; 102-31](#)

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 ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrats wie die Übernahme von Nebentätigkeiten – insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen – außerhalb des Unternehmens.

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Gruppenversicherung abgeschlossen. Diese sieht einen Selbstbehalt vor, der den Anforderungen des § 93 Absatz 2 Satz 3 AktG beziehungsweise Ziffer 3.8 DCGK entspricht.

## AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2018 über drei Ausschüsse: den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden. [GRI 102-18; 102-22](#)

Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Mohr und Herrn Wartenberg aus dem Aufsichtsrat zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 sowie der unterjährigen Bestellung von Herrn Hegel und Herrn Binkowska zu Mitgliedern des Aufsichtsrats hat es im Geschäftsjahr 2019 in den einzelnen Ausschüssen verschiedene Änderungen hinsichtlich der personellen Zusammensetzung gegeben, die nachfolgend abgebildet sind.

### 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 2019:

- Dietmar P. Binkowska (seit dem 1. Juni 2019 – Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Dr. Jochen Scharpe (seit dem 24. Januar 2019)
- Marija Korsch (1. Januar bis 31. Mai 2019)

### Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revi-

sionssystems, 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 Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern hinsichtlich zusätzlicher Beratungsleistungen, soweit diese Verträge der Zustimmung bedürfen. 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](#)

Mitglieder des Prüfungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2019 folgende Mitglieder:

- Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Thomas Hegel (seit dem 1. Juni 2019)
- Marija Korsch (24. Januar bis 31. Mai 2019)

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 AktG. Ferner ist der Ausschussvorsitzende insbesondere auch mit den Grundsätzen und Vorgaben sowie dem Ablauf der Abschlussprüfung vertraut. Die 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 2019 bestand der Vergütungsausschuss aus folgenden Mitgliedern:

- Marija Korsch (seit dem 24. Januar 2019 – Vorsitzende)
- Stefan Brendgen
- Dietmar P. Binkowska (seit dem 1. Juni 2019)
- Dr. Jochen Scharpe (24. Januar bis 31. Mai 2019)

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 jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Hauptversammlung](#) veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen Beschlüsse über eine etwaige Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung bietet dem Vorstand und Aufsichtsrat die Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen.

Die Instone Real Estate Group 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.

## WEITERE ASPEKTE DER CORPORATE GOVERNANCE

### Vielfalt (Diversity) ☞ GRI 405-1

Die Instone Real Estate Group AG legt großen Wert auf Vielfalt (Diversity), sowohl mit Blick auf ihre Verwaltungsorgane als auch auf ihre Mitarbeiter insgesamt, und begreift Vielfalt als eine Stärke des Unternehmens. Diversity 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, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auch künftig auf Vielfalt 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 2019 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 das 50. Lebensjahr noch nicht erreicht. Auch der Aufsichtsrat ist zum 31. Dezember 2019 weiterhin vielfältig besetzt.

Vor allem der Prüfungsausschussvorsitzende erfüllt die Anforderungen an die besonderen Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Mehrere Mitglieder verfügen über Erfahrung im Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen. Ferner konnten mit Herrn Thomas Hegel und Herrn Dietmar P. Binkowska im Geschäftsjahr 2019 zwei neue Aufsichtsratsmitglieder gewonnen werden, die das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats aufgrund ihrer jeweiligen Kenntnisse, Fähigkeiten und langjährigen Erfahrung – insbesondere im Bereich Kapitalmarkt, Immobilien sowie Leitung und Überwachung großer Unternehmen – ergänzen und weiter zu einer vielfältigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats beitragen. Der Aufsichtsrat verfügt zudem über ein weibliches Mitglied, so dass auch die selbst gesetzte Zielgröße für den Frauenanteil von 20 % zum 31. Dezember 2019 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 in unserem Unternehmen 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 Unternehmen 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. 2019 wurde die Instone-Intranetseite um einen Compliance-Teil ergänzt, sodass die Mitarbeiter direkten kompakten Zugriff auf alle wesentlichen Informationen (unter anderem Kontaktdaten Compliance, Links und Richtlinien) bezüglich Compliance haben. An dieser Stelle wird regelmäßig über alle aktuellen Compliance-Themen informiert werden. [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 Zuge der fortlaufenden Weiterentwicklung des Compliance-Management-

Systems sowie bei rechtlichen Fragestellungen lassen sich Vorstand und der Compliance-Beauftragte 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 2019 wurden keine erheblichen Bußgelder aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich gegen Instone Real Estate verhängt. [GRI 419-1](#)

## ERSTELLUNG

In diesem Dokument bezeichnen die Begriffe „wir“, „uns“, „unser(e/-r)“, „Instone Real Estate“, „Instone-Konzern“ und „Gesellschaft“ die Instone Real Estate Group AG (ehemals: Instone Real Estate Group N.V.) sowie entsprechend ihre Tochtergesellschaften.

Am 13. Februar 2018 wurden wir in eine niederländische Aktiengesellschaft (naamloze vennootschap) umgewandelt und firmierten um in Instone Real Estate Group N.V. Dies erfolgte im Zusammenhang mit der Privatplatzierung unserer Aktien (die „Platzierung“) und der Zulassung zur Börsennotierung und zum Börsenhandel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des entsprechenden Markts mit weiteren Zulassungspflichten (Prime Standard) (die „Notierung“). Am 28. August 2018 wurden wir wiederum in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht durch einen identitätswahrenden, grenzüberschreitenden Formwechsel umgewandelt und firmieren seitdem als Instone Real Estate Group AG.

Dieser Bericht betrifft das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt ist, beziehen sich sämtliche Finanz- und sonstige Informationen, die in diesem Bericht ausgewiesen sind, auf den 31. Dezember 2019.

## 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 Nicht-eintritt 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, welche 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“ dieses Berichts zu finden.

# KONZERN- ABSCHLUSS

## **106 Konzernabschluss**

- 107 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 108 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 109 Konzernbilanz
- 111 Konzernkapitalflussrechnung
- 113 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## **115 Anhang zum Konzernabschluss**

- 115 Grundlagen des Konzernabschlusses
- 122 Segmentberichterstattung
- 124 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 128 Anhang zur Konzernbilanz
- 139 Anhang zur Konzernkapitalflussrechnung
- 140 Sonstige Angaben
- 150 Anteilsbesitzliste

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In Tsd. Euro

|                                                   | Anhangziffer | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse                                      | 1            | 509.494        | 360.836        |
| Bestandsveränderungen der Erzeugnisse             |              | 277.270        | 57.026         |
|                                                   |              | <b>786.765</b> | <b>417.862</b> |
| Sonstige betriebliche Erträge                     | 2            | 7.717          | 2.675          |
| Materialaufwand                                   | 3            | - 633.954      | - 320.353      |
| Personalaufwand                                   | 4            | - 37.336       | - 33.563       |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                | 5            | - 33.048       | - 27.926       |
| Abschreibungen                                    | 6            | - 4.065        | - 587          |
| <b>Konzernergebnis der operativen Tätigkeit</b>   |              | <b>86.079</b>  | <b>38.108</b>  |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen | 7            | 744            | 302            |
| Übriges Beteiligungsergebnis                      | 7            | - 5.734        | - 14           |
| Finanzertrag                                      | 8            | 1.085          | 516            |
| Finanzaufwand                                     | 8            | - 19.121       | - 8.946        |
| Übriges Finanzergebnis                            | 8            | 189            | - 386          |
| <b>Konzernergebnis vor Steuern (EBT)</b>          |              | <b>63.241</b>  | <b>29.580</b>  |
| Ertragsteuern                                     | 9            | 6.535          | - 20.547       |
| <b>Konzernergebnis nach Steuern (EAT)</b>         |              | <b>69.776</b>  | <b>9.033</b>   |
| <b>Zurechenbar zu:</b>                            |              |                |                |
| Anteile des Konzerns                              |              | 69.764         | 6.500          |
| Anteile anderer Gesellschafter                    |              | 12             | 2.533          |

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG GRI 201-1

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

In Tsd. Euro

|                                                                                           | 2019          | 2018         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Konzernergebnis nach Steuern</b>                                                       | <b>69.776</b> | <b>9.033</b> |
| <b>Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgegliedert werden</b> |               |              |
| Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste                                           | - 465         | - 1.042      |
| Ertragsteuereffekte                                                                       | 152           | 340          |
| <b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern</b>              | <b>- 313</b>  | <b>- 702</b> |
| <b>Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern</b>                                    | <b>69.463</b> | <b>8.331</b> |
|                                                                                           |               |              |
| <b>Zurechenbar zu:</b>                                                                    |               |              |
| Anteile des Konzerns                                                                      | 69.451        | 5.798        |
| Anteile anderer Gesellschafter                                                            | 12            | 2.533        |
|                                                                                           | <b>69.463</b> | <b>8.331</b> |
|                                                                                           |               |              |
| <b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)</b>                        | <b>1,89</b>   | <b>0,18</b>  |

# KONZERNBILANZ

## KONZERNBILANZ

In Tsd. Euro

|                                                  | Anhangziffer | 31.12.2019       | 31.12.2018     |
|--------------------------------------------------|--------------|------------------|----------------|
| <b>AKTIVA</b>                                    |              |                  |                |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>               |              |                  |                |
| Geschäfts- oder Firmenwert                       | 11           | 6.056            | 0              |
| Immaterielle Vermögenswerte                      | 12           | 115              | 155            |
| Leasingvermögen                                  | 13           | 9.675            | 0              |
| Sachanlagen                                      | 14           | 2.126            | 1.995          |
| At Equity bewertete Finanzanlagen                | 15           | 678              | 237            |
| Übrige Finanzanlagen                             | 16           | 1.145            | 421            |
| Finanzforderungen                                | 18           | 450              | 0              |
| Latente Steuern                                  | 28           | 161              | 0              |
|                                                  |              | <b>20.406</b>    | <b>2.808</b>   |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>               |              |                  |                |
| Vorräte                                          | 17           | 732.127          | 404.400        |
| Finanzforderungen                                | 18           | 5                | 65             |
| Vertragsvermögenswerte                           | 19           | 219.019          | 158.489        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 20           | 8.278            | 13.127         |
| Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 21           | 12.473           | 18.766         |
| Ertragsteueransprüche                            | 22           | 13.956           | 997            |
| Flüssige Mittel                                  | 23           | 117.090          | 87.965         |
|                                                  |              | <b>1.102.948</b> | <b>683.809</b> |
| <b>SUMME AKTIVA</b>                              |              | <b>1.123.354</b> | <b>686.617</b> |

# KONZERNBILANZ (FORTSETZUNG)

## KONZERNBILANZ

In Tsd. Euro

|                                                                                   | Anhangziffer | 31.12.2019       | 31.12.2018     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|----------------|
| <b>PASSIVA</b>                                                                    |              |                  |                |
| <b>Eigenkapital</b>                                                               | 24           |                  |                |
| Gezeichnetes Kapital                                                              |              | 36.988           | 36.988         |
| Kapitalrücklage                                                                   |              | 198.899          | 198.899        |
| Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital                                              |              | 74.713           | 6.825          |
| Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen                                         |              | -1.364           | -1.050         |
| Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital                                         |              | 309.236          | 241.662        |
| Anteile anderer Gesellschafter                                                    |              | 924              | 5.206          |
|                                                                                   |              | <b>310.161</b>   | <b>246.868</b> |
| <b>Langfristige Schulden</b>                                                      |              |                  |                |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                         | 25           | 3.940            | 3.967          |
| Andere Rückstellungen                                                             | 26           | 6.329            | 4.548          |
| Finanzverbindlichkeiten                                                           | 27           | 451.586          | 177.744        |
| Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen | 29           | 9.504            | 0              |
| Leasingverbindlichkeiten                                                          | 30           | 6.836            | 0              |
| Latente Steuern                                                                   | 28           | 11.965           | 32.184         |
|                                                                                   |              | <b>490.161</b>   | <b>218.443</b> |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>                                                      |              |                  |                |
| Andere Rückstellungen                                                             | 26           | 22.967           | 17.726         |
| Finanzverbindlichkeiten                                                           | 27           | 143.927          | 87.822         |
| Leasingverbindlichkeiten                                                          | 29           | 3.004            | 0              |
| Vertragsverbindlichkeiten                                                         | 31           | 23.292           | 6.633          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                  | 32           | 87.592           | 78.342         |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                        | 33           | 13.127           | 12.689         |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten                                                     | 34           | 29.123           | 18.094         |
|                                                                                   |              | <b>323.033</b>   | <b>221.306</b> |
| <b>SUMME PASSIVA</b>                                                              |              | <b>1.123.354</b> | <b>686.617</b> |

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In Tsd. Euro

|                                                                                  | 2019             | 2018            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Konzernergebnis nach Steuern</b>                                              | <b>69.776</b>    | <b>9.033</b>    |
| (+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen                     | 842              | 587             |
| (+) Verlust/(-) Gewinn aus dem Abgang von immateriellem Anlagevermögen           | 8                | 0               |
| (+) Verlust/(-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen                     | 0                | - 576           |
| (+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen                                       | 6.939            | - 28.430        |
| (+) Zunahme/(-) Abnahme latenter Steuern                                         | - 25.877         | 24.515          |
| (+) Abnahme/(-) Zunahme Equitywertfortschreibung                                 | - 442            | 160             |
| (+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten                 | 5.751            | 0               |
| (+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge                                             | 17.970           | 8.417           |
| (+) Ertragsteueraufwand/(-) Ertragsteuerertrag                                   | 20.310           | 17.408          |
| (+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(-) Erträge                         | - 313            | - 14.155        |
| (+/-) Veränderung Net Working Capital <sup>1</sup>                               | - 277.809        | - 50.898        |
| (+) Ertragsteuerzahlungen/(-) Ertragsteuererstattungen <a href="#">GRI 201-1</a> | - 22.240         | - 6.458         |
| <b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                               | <b>- 205.085</b> | <b>- 40.396</b> |
| (+) Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens                  | 0                | 182             |
| (-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen            | - 3              | 0               |
| (-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen                     | - 938            | - 1.114         |
| (+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens                          | 0                | 661             |
| (-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen                   | - 1.155          | 0               |
| (-) Auszahlungen für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel         | - 31.848         | 0               |
| (+) Erhaltene Zinsen <a href="#">GRI 201-1</a>                                   | 1.556            | 758             |
| <b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                  | <b>- 32.389</b>  | <b>487</b>      |

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

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In Tsd. Euro

|                                                                                                   | 2019           | 2018          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| (+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen                                                      | 0              | 150.500       |
| (-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter                                                     | - 3.255        | 0             |
| (-) Auszahlungen für Transaktionskosten der Eigenkapitalerhöhung                                  | 0              | - 9.252       |
| (-) Auszahlungen aus der Tilgung von Gesellschafterdarlehen                                       | 0              | - 28.297      |
| (+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten             | 559.465        | 83.870        |
| (-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten           | - 283.117      | - 135.468     |
| (-) Gezahlte Zinsen                                                                               | - 6.942        | - 7.102       |
| <b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                  | <b>266.151</b> | <b>54.251</b> |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                                                           | 87.965         | 73.624        |
| (+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds                                        | 28.676         | 14.341        |
| (+/-) Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds | 448            | 0             |
| <b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                                                    | <b>117.090</b> | <b>87.965</b> |

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In Tsd. Euro

|                                                                     | Anhangziffer | Summe          | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Erwirtschaftetes<br>Konzerneigenkapital | Erfolgsneutrale<br>Eigenkapital-<br>veränderungen | Den Aktionären<br>zurechenbares<br>Eigenkapital | Anteile anderer<br>Gesellschafter |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Stand: 1. Januar 2018</b>                                        |              | <b>97.266</b>  | <b>8</b>             | <b>85.379</b>   | <b>9.554</b>                            | <b>- 348</b>                                      | <b>94.593</b>                                   | <b>2.673</b>                      |
| Konzernergebnis nach Steuern                                        |              | 9.032          | 0                    | 0               | 6.499                                   | 0                                                 | 6.499                                           | 2.533                             |
| Veränderung der versicherungsmathematischen<br>Gewinne und Verluste |              | - 702          | 0                    | 0               | 0                                       | - 702                                             | - 702                                           | 0                                 |
| <b>Gesamtergebnis</b>                                               |              | <b>8.330</b>   | <b>0</b>             | <b>0</b>        | <b>6.499</b>                            | <b>- 702</b>                                      | <b>5.797</b>                                    | <b>2.533</b>                      |
| Aktienausgabe                                                       |              | 150.500        | 36.980               | 113.520         | 0                                       | 0                                                 | 150.500                                         | 0                                 |
| Änderungen des Konsolidierungskreises                               |              | 24             | 0                    | 0               | 24                                      | 0                                                 | 24                                              | 0                                 |
| Übrige neutrale Veränderungen                                       |              | - 9.252        | 0                    | 0               | - 9.252                                 | 0                                                 | - 9.252                                         | 0                                 |
|                                                                     |              | <b>141.272</b> | <b>36.980</b>        | <b>113.520</b>  | <b>- 9.228</b>                          | <b>0</b>                                          | <b>141.272</b>                                  | <b>0</b>                          |
| <b>Stand: 31. Dezember 2018</b>                                     | <b>24</b>    | <b>246.868</b> | <b>36.988</b>        | <b>198.899</b>  | <b>6.825</b>                            | <b>- 1.050</b>                                    | <b>241.662</b>                                  | <b>5.206</b>                      |

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In Tsd. Euro

|                                                                     | Anhangziffer | Summe          | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Erwirtschaftetes<br>Konzerneigenkapital | Erfolgsneutrale<br>Eigenkapital-<br>veränderungen | Den Aktionären<br>zurechenbares<br>Eigenkapital | Anteile anderer<br>Gesellschafter |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Stand: 31. Dezember 2018</b>                                     |              | <b>246.868</b> | <b>36.988</b>        | <b>198.899</b>  | <b>6.825</b>                            | <b>- 1.050</b>                                    | <b>241.662</b>                                  | <b>5.206</b>                      |
| Effekt aus Erstanwendung IFRS 16                                    |              | - 74           | 0                    | 0               | - 74                                    | 0                                                 | - 74                                            | 0                                 |
| <b>Stand: 1. Januar 2019</b>                                        |              | <b>246.794</b> | <b>36.988</b>        | <b>198.899</b>  | <b>6.751</b>                            | <b>- 1.050</b>                                    | <b>241.588</b>                                  | <b>5.206</b>                      |
| Konzernergebnis nach Steuern                                        |              | 69.776         | 0                    | 0               | 69.764                                  | 0                                                 | 69.764                                          | 12                                |
| Veränderung der versicherungsmathematischen<br>Gewinne und Verluste |              | - 313          | 0                    | 0               | 0                                       | - 313                                             | - 313                                           | 0                                 |
| <b>Gesamtergebnis</b>                                               |              | <b>69.463</b>  | <b>0</b>             | <b>0</b>        | <b>69.764</b>                           | <b>- 313</b>                                      | <b>69.451</b>                                   | <b>12</b>                         |
| Veränderung Konsolidierungskreis                                    |              | 912            | 0                    | 0               | 0                                       | 0                                                 | 0                                               | 912                               |
| Übrige neutrale Veränderungen <sup>1</sup>                          |              | - 7.008        | 0                    | 0               | - 1.802                                 | 0                                                 | - 1.802                                         | - 5.206                           |
|                                                                     |              | <b>- 6.096</b> | <b>0</b>             | <b>0</b>        | <b>- 1.802</b>                          | <b>0</b>                                          | <b>- 1.802</b>                                  | <b>- 4.294</b>                    |
| <b>Stand: 31. Dezember 2019</b>                                     | <b>24</b>    | <b>310.161</b> | <b>36.988</b>        | <b>198.899</b>  | <b>74.713</b>                           | <b>- 1.363</b>                                    | <b>309.236</b>                                  | <b>924</b>                        |

<sup>1</sup> Davon 3.255 Tsd. Euro aus dem Erwerb von Unternehmensanteilen.

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

## GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

### Allgemeine Angaben zur Gesellschaft

In der Gesellschafterversammlung vom 13. Februar 2018 wurde beschlossen, die Instone Real Estate Group B.V. mit Sitzungssitz Amsterdam, Niederlande, und dem Verwaltungssitz unter der Anschrift Baumstraße 25, 45128 Essen, in eine Aktiengesellschaft nach niederländischem Recht (naamloze vennootschap: N.V.), die Firma Instone Real Estate Group N.V., umzuwandeln.

Die Umwandlung wurde rechtlich mit Eintragung der Instone Real Estate Group N.V. unter dem Aktenzeichen 60490861 am 13. Februar 2018 bei der niederländischen Industrie- und Handelskammer wirksam, von Amts wegen eingetragen beim Amtsgericht Essen unter HRB 26426 am 14. Mai 2018.

Durch die erste Hauptversammlung am 29. Juni 2018 in Amsterdam, Niederlande, wurde beschlossen, eine grenzüberschreitende Sitzverlegung nach Essen unter Wahrung der rechtlichen Identität vorzunehmen. Die Sitzverlegung wurde beim Amtsgericht Essen unter HRB 29362 am 28. August 2018 eingetragen.

Die Gesellschaft firmiert seitdem unter Instone Real Estate Group AG (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) unter der Anschrift Grugaplatz 2–4, 45131 Essen. Sie ist das oberste inländische 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 13. März 2020 aufgestellt.

### Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses

☞ GRI 102-46; 102-47

Der Konzernabschluss für Instone Real Estate zum 31. Dezember 2019 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.

Nachfolgend werden diejenigen Rechnungslegungsvorschriften erläutert, die ab dem Geschäftsjahr 2019 neu anzuwenden waren und für Instone Real Estate von Bedeutung sind, da diese wesentliche Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss hatten.

### IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Die erstmalige Anwendung von IFRS 16 erfolgte in Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften des IFRS 16 nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz. Die Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2018 wurden dementsprechend nicht angepasst.

Seit dem 1. Januar 2019 werden Zahlungsverpflichtungen aus bisher als Operating-Leasing-Verhältnisse qualifizierten Verträgen mit dem entsprechenden Grenzfremdkapitalzinssatz abgezinst und als Leasingverbindlichkeit passiviert. Die Abzinsung wird grundsätzlich unter Anwendung laufzeit- und währungsspezifischer Grenzfremdkapitalzinssätze 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. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit des Leasingvertrags und wirtschaftlicher

Nutzungsdauer des Leasinggegenstands beschrieben. Das Nutzungsrecht am Leasinggegenstand entspricht zum Erstanwendungszeitpunkt einer retrospektiven Bewertung des ursprünglichen Zugangswerts unter Einbeziehung des aktuellen Zinssatzes. Anfängliche direkte Kosten werden nicht in die Bewertung des Nutzungsrechts am Leasinggegenstand zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung einbezogen. Bei der Ausübung von Ermessensentscheidungen wird der aktuelle Wissensstand zum Erstanwendungszeitpunkt berücksichtigt. Die Instone Real Estate Group AG hat von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, immaterielle Vermögenswerte vom Anwendungsbereich von IFRS 16 auszunehmen und einzelne Leasingverhältnisse, die im Jahr 2019 enden, in Übereinstimmung mit den Befreiungsregelungen für kurzfristige Leasingverhältnisse zu behandeln. Zahlungen aufgrund von Leasingvereinbarungen mit einer Laufzeit von nicht mehr als zwölf Monaten, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen, sowie Leasingvereinbarungen, bei denen der dem Leasingvertrag zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist, wurden dem Wahlrecht entsprechend zum Zahlungszeitpunkt aufwandswirksam erfasst. In Verträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird nur bei unwesentlichen Anlageklassen keine Trennung vorgenommen. Im Rahmen der Umstellung auf IFRS 16 wurden am 1. Januar 2019 Vermögenswerte für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen in Höhe von 8.652 Tsd. Euro und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 8.726 Tsd. Euro erfasst. Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergab sich folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019:

#### ÜBERLEITUNG LEASINGVERHÄLTNISSE

In Tsd. Euro

|                                                                                  | 01.01.2019   |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Operating-Leasing-Verhältnisse</b>                                            | <b>9.551</b> |
| Anwendungserleichterung aus kurzfristigen Leasingverhältnissen                   | 63           |
| Anwendungserleichterung aus Leasingverhältnissen geringwertiger Wirtschaftsgüter | 183          |
| Effekte aus der Diskontierung                                                    | 579          |
| <b>Leasingverbindlichkeiten</b>                                                  | <b>8.726</b> |

Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz, mit dem die Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 ermittelt wurden, betrug 2,7 %.

Der Ausweis des Nutzungsrechts am jeweiligen Leasinggegenstand erfolgt unter einer separaten Position. Die angesetzten Nutzungsrechte beziehen sich auf Immobilien, Baustelleneinrichtung, Personenkraftwagen sowie Baustellencontainer.

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. Die zusätzlich hinzugekommenen Nutzungsrechte aus IFRS 16 führten zu einem Anstieg der Abschreibungen in Höhe von 3.220 Tsd. Euro sowie der Zinsaufwendungen um 263 Tsd. Euro aufgrund der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten für bis 2018 als Operating Leasing kategorisierte Leasingverhältnisse. Der sonstige betriebliche Aufwand verringerte sich hingegen um 2.878 Tsd. Euro durch den Wegfall der Leasingaufwendungen aufgrund der Erstanwendung des IFRS 16.

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 bestimmten Erträge erwartet, da es das Ziel des Instone-Konzerns ist, die Mietverhältnisse zu beenden.

#### Im Geschäftsjahr anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Die nachfolgenden Standards, die ab dem Geschäftsjahr 2019 neu anzuwenden waren, hatten – bis auf gegebenenfalls ergänzende Angaben im Anhang – keine Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss:

- Änderungen zu IFRS 9 „Finanzinstrumente“
- Änderungen zu IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“
- Änderungen zu IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“
- IFRIC-Interpretation 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“
- Jährliche Verbesserungen der IFRS, Zyklus 2015 – 2017

#### 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 IAS 1, IAS 8 (1. Januar 2020)
- Änderungen zu IFRS 3 (1. Januar 2020)
- Änderungen zu IFRS 7, IFRS 9, IAS 39 (1. Januar 2020)
- IFRS 17 (1. Januar 2021)

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. Eine Gesellschaft gilt grundsätzlich als Gemeinschaftsunternehmen, wenn Instone Real Estate maßgeblichen Einfluss auf der Grundlage eines Anteils an den Stimmrechten in Höhe von mindestens 20 % und höchstens 50 % hat oder eine entsprechende vertragliche Vereinbarung vorliegt.

Zum 31. Dezember 2019 sind neben der Instone Real Estate Group AG insgesamt 25 (Vorjahr: zehn) inländische und zwei (Vorjahr: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden Konzernabschlusses und voll konsolidiert.

Am 31. Dezember 2019 wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Für die Bewertung nach der Equity-Methode wurde jeweils der letzte verfügbare Jahresabschluss zugrunde gelegt.

Insgesamt sechs Beteiligungen (Vorjahr: vier) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie sind unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Aufgrund ihrer insgesamt geringen Bedeutung wurden drei 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 Goodwill 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 von Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 15. August 2019 hat die Instone Real Estate Development GmbH ausgewählte Geschäftsaktivitäten der Sontowski & Partner-Stadtbau-Gruppe übernommen. Mit der S&P Stadtbau GmbH hat Instone Real Estate einen in der stark wachsenden Metropolregion Nürnberg führenden Immobilienentwickler erworben, der entlang der gesamten Wertschöpfungskette komplexe Wohnimmobilien realisiert, und ergänzt damit ihre bisherigen Aktivitäten in den Großräumen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart.

Durch den Ankauf wurden 24 Mitarbeiter einschließlich der bisherigen Geschäftsführung der S&P Stadtbau GmbH von Instone Real Estate übernommen sowie neben den laufenden Geschäftsaktivitäten auch sechs bestehende Projektentwicklungen, von denen zwei gemischt genutzte Quartiersentwicklungen betreffen, zum Projektportfolio hinzugefügt. Dort wird Instone Real Estate die Entwicklung der wohnwirtschaftlichen Teile übernehmen, während die S&P Group weiterhin die gewerblichen Komponenten verantwortet. Insgesamt sind rund 1.000 Wohneinheiten mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von 300.000 Tsd. Euro projektiert, die in den kommenden Jahren fertiggestellt werden sollen.

Der Instone-Konzern erlangte am 31. August 2019 durch die erfolgreiche Aufhebung aufschiebender kaufvertraglicher Bestimmungen die Kontrolle über die Unternehmung und hat die Unternehmung in den Konzernabschluss aufgenommen.

Der zum Erwerbszeitpunkt gültige beizulegende Zeitwert betrug 31.944 Tsd. Euro.

Nachstehend sind die erfassten Beträge der erworbenen Vermögensgegenstände und der zum Erwerbszeitpunkt übertragenen Verbindlichkeiten zusammengefasst:

#### ERWERBSRECHNUNG S&P STADTBAU TRANSAKTION

In Tsd. Euro

|                                              | 31.08.2019    |
|----------------------------------------------|---------------|
| <b>Erworbene Vermögenswerte und Schulden</b> |               |
| Goodwill                                     | 6.056         |
| Finanzanlagen                                | 19            |
| Vorräte                                      | 71.103        |
| Vertragsvermögenswerte                       | 5.160         |
| Forderungen                                  | 45            |
| Sonstige Vermögensgegenstände                | 99            |
| Zahlungsmittel                               | 96            |
| Aktive latente Steuern                       | 242           |
| Sonstige Rückstellungen                      | - 57          |
| Finanzverbindlichkeiten                      | - 41.578      |
| Verbindlichkeiten                            | - 3.474       |
| Sonstige Verbindlichkeiten                   | - 27          |
| Passive latente Steuern                      | - 5.740       |
| <b>Nettovermögen</b>                         | <b>31.944</b> |
|                                              |               |
| Übernommene Zahlungsmittel                   | - 96          |
| <b>Nettoabfluss aus Akquisitionen</b>        | <b>31.848</b> |

Die Kaufpreisallokation auf die Erwerbsprojekte, als die identifizierbaren Vermögenswerte zum Zeitpunkt des Erwerbs, hat den Kaufpreisüberschuss nicht vollständig aufnehmen können. Nach Verteilung auf die Erwerbsprojekte ist ein positiver Unterschiedsbetrag erhalten geblieben. Dieser positive Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) als eigenständiger Vermögenswert in der Konzernbilanz aufgenommen. Der Goodwill entfällt mit 5.726 Tsd. Euro auf anzusetzende latente Steuern.

Die übernommenen Forderungen sind mit ihrem Bruttobetrag angesetzt worden. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Bruttobetrag. Es wird nicht davon ausgegangen, dass Teile der Forderungen voraussichtlich uneinbringlich sind.

Durch die Erstkonsolidierung der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH sind im Zeitraum vom 31. August 2019 bis 31. Dezember 2019 Umsatzerlöse von 1.853 Tsd. Euro und ein Ergebnis von 961 Tsd. Euro in der Konzerngesamtergebnisrechnung enthalten. Wäre die Unternehmung schon seit Beginn des Geschäftsjahres erworben worden, wären für den Instone-Konzern Umsatzerlöse von 6.454 Tsd. Euro und ein Ergebnis vor Steuern von -26 Tsd. Euro in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen worden.

#### 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.

Am 10. Oktober 2019 hat die Instone Real Estate Group AG im Rahmen einer Put-Option die restlichen 6 % der Anteile an der Instone Real Estate Leipzig GmbH für 3.255 Tsd. Euro erworben und hält nun mehr 100 % an der Gesellschaft. Die Anteile der Minderheiten im Eigenkapital verringerten sich dadurch um 1.453 Tsd. Euro.

### 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 sowohl Gemeinschaftsunternehmen als auch Joint Ventures 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.

**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 Wert-

minderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest nach IAS 36 unterzogen. Der in der Niederlassung Bayern Nord 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.

**Immaterielle Vermögenswerte** sind zu 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. 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.

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. 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.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus individuell verhandelten Kundenverträgen sind unter **Vertragsvermögenswerten** und **Vertragsverbindlichkeiten** aufgeführt. Diese Forderungen und Verbindlichkeiten werden nach dem Standard IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ bilanziert und bewertet.

Die Kundenverträge der Gesellschaft erfüllen die Kriterien zur Identifizierung eines Vertrags nach IFRS 15. Zur Bewertung werden die jeweiligen möglicherweise trennbaren Leistungsverpflichtungen aus den jeweiligen Verträgen zu einer Leistungsverpflichtung zusammengefasst, da ein einzelner Nutzen getrennter Leistungsverpflichtungen für den Kunden nicht besteht und die Verträge auch die Übergabe getrennter Leistungsverpflichtungen nicht vorsehen. Auch nachträglich vereinbarte Sonderwünsche des Kunden werden mit zu der einen Leistungsverpflichtung hinzugerechnet.

Die Verträge werden grundsätzlich als Verträge mit Festpreis angesehen. Nachträgliche Sonderwünsche werden auf den Festpreis aufgeschlagen. Sollte im Strukturvertrieb der Verkauf mehrerer

Wohneinheiten in einem Vertrag zusammengefasst werden, wird im Vertrag für jede Wohneinheit ein getrennter Festpreis vereinbart. Im Investorenvertrieb werden grundsätzlich auch immer Verträge mit getrennt aufgeführten Festpreisen geschlossen, sollte es sich bei der Leistungsverpflichtung des Vertrags um mehrere Gebäude mit getrennten Bauabschnitten handeln. Die Verträge im Investorenvertrieb enthalten, neben dem grundsätzlich vereinbarten Festpreis, in manchen Fällen eine Anpassungsklausel zum Festpreis auf Basis der errichteten Wohnfläche nach endgültiger Fertigstellung. Die Verträge zur Veräußerung von Wohnimmobilien werden grundsätzlich nach einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bewertet. Bei Verträgen im Einzelvertrieb liegt meist ein Rücktrittsrecht bis zu einer Vermarktungsquote von 30 % der Wohneinheiten eines Bauabschnitts vor, sodass erst nach Erreichung dieser Quote die zeitraumbezogene Erlösrealisierung begonnen wird. Ansonsten wird bei Verträgen im Strukturvertrieb oder im Investorenvertrieb die zeitraumbezogene Erlösrealisierung direkt mit Wirksamkeit des Vertrags begonnen. Als Bemessungsgrundlage der erwarteten Erlöse für alle Verträge wird grundsätzlich der vereinbarte Festpreis angenommen, da die Anpassung auf die errichteten Wohnflächen bei Investorenverträgen vor Fertigstellung nicht eindeutig bestimmbar ist. Die Bestimmung des Leistungsfortschritts erfolgt nach der inputorientierten Cost-to-Cost-Methode auf Basis des Leistungsstands der Erfüllungskosten. Für die Ermittlung der Kosten wird für jeden Bauabschnitt ein eigenes Projektkonto geführt, auf dem die erbrachten Kosten erfasst und den geplanten Kosten gegenübergestellt werden. Bei Verträgen im Einzel- und Strukturvertrieb wird zusätzlich zum Leistungsfortschritt auch die Vermarktungsquote des Bauabschnitts in die Bewertung einbezogen. Der unverkaufte Teil des Bauabschnitts wird nach IAS 2 als Vorratsvermögen bewertet.

Verträge im Einzel- und Strukturvertrieb werden grundsätzlich mit einem Ratenzahlungsplan nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geschlossen. Für Verträge im Investorenvertrieb werden im Regelfall ebenfalls an die MaBV-Regelungen angelehnte Ratenzahlungspläne vereinbart.

In den Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten werden die erhaltenen Anzahlungen der Kunden auf die geschlossenen Verträge saldiert mit den Forderungen aus der Erfüllung des Vertrags ausgewiesen. Grundsätzlich übersteigen die Forderungen aus der Erfüllung die erhaltenen Anzahlungen zum Vertrag, und der saldierte Wert wird als Vertragsvermögenswert ausgewiesen. In Einzelfällen können die erhaltenen Anzahlungen die Forderungen aus der Erfüllung übersteigen, sodass der saldierte Wert als Vertragsverbindlichkeit ausgewiesen wird.

Die angefallenen zusätzlichen Vertragsanbahnungskosten werden ebenfalls in der Bilanz in der Position „Vertragsvermögenswerte“ aktiviert. Ab dem Beginn der Erlösrealisierung werden die bisher angefallenen und aktivierten Vertriebsprovisionen über die GuV-Position „Materialaufwand“ abgeschrieben. Die Abschreibung wird dabei am Erfüllungsstand bemessen, sodass Vertragsanbahnungskosten auf den noch nicht erfüllten Teil aktiviert bleiben.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen werden in einem einzigen Geschäftszyklus von Instone Real Estate realisiert. Folglich werden sie auch dann als kurzfristige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten eingestuft, wenn die Realisierung des gesamten Bauvertrags mehr als ein Jahr in Anspruch nimmt.

Die Verträge mit Kunden im Instone-Konzern sehen grundsätzlich keine Rücknahmeverpflichtungen und Garantien – über den gesetzlichen Gewährleistungsrahmen hinaus – vor.

**Latente Steuern** entstehen aufgrund von temporären Differenzen zwischen der IFRS- und der Steuerbilanz der verschiedenen Unternehmen sowie als Folge der Konsolidierung.

Latente Steueransprüche werden auch bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauffolgenden Jahren entstehen. Latente Steuern müssen aktiviert werden, wenn mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteile in Anspruch genommen werden können. Ihre Höhe wird ausgehend von den

Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Konzernintern werden die für die verschiedenen Unternehmen anwendbaren Gewerbesteuerätze als Grundlage genommen. Für alle sonstigen Zwecke werden latente Steuern auf der Grundlage der Steuervorschriften bewertet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung in Kraft sind beziehungsweise erlassen wurden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet.

**Vorräte** sind Vermögenswerte, die sich in der Fertigung befinden (unfertige Erzeugnisse) und für die noch kein Verkaufsvertrag geschlossen wurde. Sie werden zu 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.

**Flüssige Mittel** (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) gibt es in der Form von Barmitteln und Bankguthaben, die zum Nominalwert angesetzt werden.

**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.

Grundsätzlich werden Rückstellungen gegen den Aufwandsposten aufgelöst, für den sie gebildet wurden.

Für leistungsorientierte Pläne werden **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** angesetzt. Diese enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnete aktive und ehemalige Arbeitnehmer und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmer ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen und Pensionssteigerungen, mit denen in der Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarischen Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden (in erster Linie 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 angemessene Rechnung. Sie werden mit dem Betrag angesetzt, der aufgrund einer vorsichtigen kaufmännischen Einschätzung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen des Konzerns zu erfüllen. In diesem Zusammenhang wird der Betrag angesetzt, der unter Berücksichtigung des Einzelfalls als am wahrscheinlichsten erscheint.

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. Bei der Folgebewertung werden bei der Ermittlung des Restwerts die Aufschläge hinzugerechnet beziehungsweise die Abschläge abgezogen, die bis zur Fälligkeit verbleiben. Der Auf- beziehungsweise Abschlag wird über die Laufzeit hinweg im Finanzergebnis erfasst.

**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.

**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 höchstwahrscheinlich 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.

**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.

## 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, den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuerforderungen, den Ansatz von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsverbindlichkeiten, den Ansatz von Rückstellungen für Pensionen sowie für sonstige Rückstellungen.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management-und-Reporting-System, das Instone Real Estate für ihre Segmente verwendet. Instone Real Estate ist in nur einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2019 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. Die Darstellung der bereinigten Ertragslage spiegelt diese wesentlich durch das die Projektentwicklungen des Instone-Konzerns beeinflusste Geschäft wider. 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 vor 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.

### Bereinigtes Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis dient zur Analyse des projektbasierten Unternehmenserfolgs und wird ermittelt aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Materialaufwands, der Bestandsveränderungen, indirekten Vertriebskosten sowie aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen und Share Deals.

### Bereinigtes Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

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

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 220.801 Tsd. Euro (Vorjahr:

0 Tsd. Euro), den Bestandsveränderungen mit – 193.702 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) und den Ertragsteuern mit – 4.289 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 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 2019 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 31. Dezember 2019 noch Zuschreibungen in Höhe von 46.127 Tsd. Euro (Vorjahr: 39.409 Tsd. Euro) aus Kaufpreisuweisungen enthalten. Die laufenden Amortisationen dieser Kaufpreisallokationen auf Basis der fortschreitenden Realisierung der in diesen Erstkonsolidierungen enthaltenen Projekte werden für die interne Berichterstattung bereinigt. Die Bereinigung der Amortisation von Kaufpreisuweisungen entfiel mit 6.390 Tsd. Euro (Vorjahr: 11.936 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit 20.984 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) auf Materialaufwand, mit – 13.108 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und mit – 4.471 Tsd. Euro (Vorjahr: – 1.889 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

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 3.084 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.870 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 3.248 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.133 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand. Im Geschäftsjahr sind Einmaleffekte in Höhe von 4.669 Tsd. Euro aus dem Plattformaufwand bereinigt worden. Diese Effekte entfallen mit 2.517 Tsd. Euro auf Aufwendungen für den Unternehmenserwerb der S&P Stadtbau GmbH im dritten Quartal und nachträgliche Kosten in Höhe von 2.152 Tsd. Euro aus einem Unternehmenserwerb im Jahr 2015.

In der folgenden Tabelle sind die Unterschiede aus der Bewertung der einzelnen Sachverhalte von der bereinigten Ertragslage in die Konzernberichterstattung übergeleitet:

### ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

In Tsd. Euro

|                                      | 2019 (bereinigt)<br>Interne<br>Berichterstattung | Anpassung        | 2019 (berichtet)<br>IFRS-<br>Berichterstattung | 2018 (bereinigt)<br>Interne<br>Berichterstattung | Anpassung       | 2018 (berichtet)<br>IFRS-<br>Berichterstattung |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>                  | <b>736.685</b>                                   | <b>- 227.191</b> | <b>509.494</b>                                 | <b>372.773</b>                                   | <b>- 11.936</b> | <b>360.836</b>                                 |
| <b>Projektaufwand</b>                | <b>- 548.840</b>                                 | <b>192.157</b>   | <b>- 356.684</b>                               | <b>- 266.330</b>                                 | <b>3.003</b>    | <b>- 263.327</b>                               |
| Materialaufwand                      | - 616.054                                        | - 17.900         | - 633.954                                      | - 322.223                                        | 1.870           | - 320.353                                      |
| Bestandsveränderungen                | 67.214                                           | 210.057          | 277.270                                        | 55.893                                           | 1.133           | 57.026                                         |
| <b>Rohergebnis</b>                   | <b>187.845</b>                                   | <b>- 35.034</b>  | <b>152.811</b>                                 | <b>106.443</b>                                   | <b>- 8.934</b>  | <b>97.509</b>                                  |
| <b>Plattformaufwand</b>              | <b>- 58.978</b>                                  | <b>- 7.753</b>   | <b>- 66.732</b>                                | <b>- 56.870</b>                                  | <b>- 2.530</b>  | <b>- 59.401</b>                                |
| Personalaufwand                      | - 37.336                                         | 0                | - 37.336                                       | - 33.563                                         | 0               | - 33.563                                       |
| Sonstige betriebliche Erträge        | 7.717                                            | 0                | 7.717                                          | 2.675                                            | 0               | 2.675                                          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | - 25.294                                         | - 7.753          | - 33.048                                       | - 25.396                                         | - 2.530         | - 27.926                                       |
| Abschreibungen                       | - 4.065                                          | 0                | - 4.065                                        | - 587                                            | 0               | - 587                                          |
| <b>EBIT</b>                          | <b>128.867</b>                                   | <b>- 42.788</b>  | <b>86.079</b>                                  | <b>49.572</b>                                    | <b>- 11.464</b> | <b>38.108</b>                                  |
| Beteiligungs- und sonstiges Ergebnis | - 4.991                                          | 0                | - 4.991                                        | - 373                                            | 661             | 288                                            |
| Finanzergebnis                       | - 16.083                                         | - 1.764          | - 17.847                                       | - 7.683                                          | - 1.133         | - 8.816                                        |
| <b>EBT</b>                           | <b>107.793</b>                                   | <b>- 44.552</b>  | <b>63.241</b>                                  | <b>41.516</b>                                    | <b>- 11.936</b> | <b>29.580</b>                                  |

## ANHANG ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

#### UMSATZERLÖSE NACH REGION [GRI 201-1](#)

In Tsd. Euro

|                | 2019           | 2018           |
|----------------|----------------|----------------|
| Deutschland    | 509.414        | 358.379        |
| Übriges Europa | 81             | 2.457          |
|                | <b>509.494</b> | <b>360.836</b> |

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse nach Erlösart ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

#### UMSATZERLÖSE NACH ERLÖSART

In Tsd. Euro

|                                     | 2019           | 2018           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Erlöse aus Bauaufträgen             |                |                |
| zeitraumbezogene Erlösrealisierung  | 482.916        | 321.918        |
| zeitpunktbezogene Erlösrealisierung | 20.280         | 25.932         |
|                                     | <b>503.196</b> | <b>347.850</b> |
| Erlöse aus Leasingverhältnissen     | 6.065          | 6.435          |
| Sonstige Leistungen                 | 233            | 6.551          |
|                                     | <b>509.494</b> | <b>360.836</b> |

Die Umsatzerlöse aus Bauaufträgen sind aufgrund der signifikant gestiegenen Vermarktungen im Geschäftsjahr deutlich auf 503.196 Tsd. Euro gestiegen und haben damit wesentlich zur Steigerung des Gesamtumsatzes beigetragen.

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen beträgt 1.071.275 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

In Tsd. Euro

|                                                              | 2019         | 2018         |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                 | 1.813        | 0            |
| Erträge aus freigewordenen Verbindlichkeiten                 | 1.838        | 18           |
| Erträge aus Vergleich von Rechtsstreitigkeiten               | 1.356        | 0            |
| Erträge aus Schadensersatzansprüchen/Versicherungsleistungen | 46           | 139          |
| Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen                    | 1            | 20           |
| Erträge aus der Zuschreibung von Forderungen                 | 0            | 59           |
| Erträge aus Vermietung und Verpachtung                       | 0            | 17           |
| Übrige andere sonstige betriebliche Erträge                  | 2.663        | 2.422        |
|                                                              | <b>7.717</b> | <b>2.675</b> |

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](#)

In Tsd. Euro

|                                                  | 2019             | 2018             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | – 371.461        | – 94.437         |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen             | – 262.493        | – 225.916        |
|                                                  | <b>– 633.954</b> | <b>– 320.353</b> |

### 4 Personalaufwand

#### PERSONALAUFWAND [GRI 201-1](#)

In Tsd. Euro

|                                                     | 2019            | 2018            |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Löhne und Gehälter                                  | – 33.007        | – 29.740        |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge | – 4.329         | – 3.823         |
|                                                     | <b>– 37.336</b> | <b>– 33.563</b> |

Die vom Arbeitgeber im Geschäftsjahr an die staatliche Rentenversicherung abgeführten Beiträge beliefen sich auf 1.824 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.709 Tsd. Euro).

Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen 417 Tsd. Euro (Vorjahr: 411 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**

Anzahl (Durchschnitt)

|                       | 2019       | 2018       |
|-----------------------|------------|------------|
| <b>Deutschland</b>    |            |            |
| Berlin                | 35         | 29         |
| Erlangen              | 10         | 0          |
| Essen                 | 83         | 65         |
| Frankfurt a. M.       | 47         | 41         |
| Hamburg               | 31         | 27         |
| Köln                  | 44         | 42         |
| Leipzig               | 45         | 52         |
| München               | 21         | 18         |
| Stuttgart             | 29         | 27         |
|                       | <b>345</b> | <b>301</b> |
| <b>Übriges Europa</b> | <b>2</b>   | <b>2</b>   |
|                       | <b>347</b> | <b>303</b> |

**5 Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

**SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN** Ø GRI 201-1

In Tsd. Euro

|                                                         | 2019            | 2018            |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Sonstige Steuern                                        | – 4.049         | 0               |
| Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten                     | – 3.851         | – 2.387         |
| Nachträgliche Kaufpreiszahlungen aus Unternehmenserwerb | – 3.603         | – 661           |
| Beratungs-/ Untersuchungsaufwendungen                   | – 3.152         | – 5.734         |
| Provisionen                                             | – 3.084         | – 1.870         |
| Kosten für EDV und IT                                   | – 1.782         | – 1.436         |
| Veränderung Gewährleistungsrückstellungen               | – 1.359         | – 457           |
| Reisekosten                                             | – 1.205         | – 1.418         |
| Versicherungen                                          | – 1.027         | – 511           |
| Veränderung übrige Rückstellungen                       | – 958           | – 1.845         |
| Leasingaufwand inklusive Nebenkosten                    | – 921           | – 3.042         |
| Prüfungsaufwendungen                                    | – 766           | – 323           |
| Abfindungen während der Bauzeit                         | – 655           | – 599           |
| Allgemeine Werbungskosten                               | – 478           | – 444           |
| Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen               | – 6.158         | – 7.200         |
|                                                         | <b>– 33.048</b> | <b>– 27.926</b> |

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Aufsichtsratsantiemen, Prozesskosten, Kosten des Post-/ Zahlungsverkehrs, Weiterbildungsaufwendungen und andere Aufwendungen, die nicht an anderer Stelle erfasst werden.

**6 Abschreibung und Wertminderung**

Wie im Vorjahr erfolgte keine Wertminderung auf immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen.

Die Abschreibungen des Leasingvermögens teilen sich auf folgende Klassen auf: Immobilien 1.917 Tsd. Euro, Personenkraftwagen 753 Tsd. Euro und Sonstiges 550 Tsd. Euro.

**ABSCHREIBUNGEN**

In Tsd. Euro

|                             | 2019           | 2018         |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Leasingvermögen             | – 3.220        | 0            |
| Sachanlagen                 | – 801          | – 560        |
| Immaterielle Vermögenswerte | – 43           | – 27         |
|                             | <b>– 4.065</b> | <b>– 587</b> |

## 7 Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus at Equity bewerteten Beteiligungen sowie das übrige Beteiligungsergebnis ergeben sich wie folgt:

### BETEILIGUNGSERGEBNIS

In Tsd. Euro

|                                                                                   | 2019          | 2018        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen</b>                          |               |             |
| Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG                                            | 378           | 123         |
| Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG                       | 64            | -283        |
|                                                                                   | <b>442</b>    | <b>-160</b> |
| <b>Handelsrechtliche Gewinnentnahmen aus at Equity bilanzierten Beteiligungen</b> |               |             |
| Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG                       | 179           | 462         |
| Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG                                            | 123           | 0           |
|                                                                                   | <b>302</b>    | <b>462</b>  |
|                                                                                   | <b>744</b>    | <b>302</b>  |
| <b>Übriges Beteiligungsergebnis</b>                                               |               |             |
| Veränderung aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen       | -5.751        | 0           |
| Sonstiges übriges Beteiligungsergebnis                                            | 17            | -14         |
|                                                                                   | <b>-5.734</b> | <b>-14</b>  |

## 8 Finanzergebnis

### FINANZERGEBNIS

In Tsd. Euro

|                                                          | 2019           | 2018          |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Finanzertrag</b>                                      |                |               |
| Zinsen und ähnliche Erträge                              | 1.085          | 516           |
|                                                          | <b>1.085</b>   | <b>516</b>    |
| <b>Finanzaufwand</b>                                     |                |               |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                         | -19.055        | -8.933        |
| davon Zinsaufwand aus Leasingverhältnissen               | -263           | 0             |
| Zinsanteile an Rückstellungszuführungen                  | -66            | -13           |
| davon Nettozinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen  | -69            | -83           |
|                                                          | <b>-19.121</b> | <b>-8.946</b> |
| <b>Übriges Finanzergebnis</b>                            |                |               |
| Ertrag aus langfristigen Wertpapieren (Vorjahr: Aufwand) | 189            | -386          |
|                                                          | <b>189</b>     | <b>-386</b>   |

Der Finanzertrag setzt sich im Wesentlichen aus Zinserträgen für Geldanlagen und Darlehen zusammen. Die Finanzaufwendungen bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwand für Geldanlagen, verzinslichen Wertpapieren und sonstigen Darlehen.

Im Geschäftsjahr wurden Zinserträge in Höhe von 1.085 Tsd. Euro (Vorjahr: 516 Tsd. Euro) für Finanzinstrumente angesetzt, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wurden; der Zinsaufwand für diese Finanzinstrumente belief sich auf -19.055 Tsd. Euro (Vorjahr: -8.933 Tsd. Euro).

Der Nettozinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von -69 Tsd. Euro (Vorjahr: -83 Tsd. Euro) beinhaltet die jährlich auf den Nettobarwert der Pensionsverpflichtungen zu zahlenden Zinsen in Höhe von -227 Tsd. Euro (Vorjahr: -188 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Planvermögen in Höhe von 157 Tsd. Euro (Vorjahr: 104 Tsd. Euro) verrechnet. [GRI 201-3](#)

## 9 Ertragsteuern

### ERTRAGSTEUERN

In Tsd. Euro

|                                   | 2019           | 2018           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Tatsächliche Ertragsteuern</b> |                |                |
| Gewerbesteuer                     | -12.009        | -8.732         |
| Körperschaftsteuer                | -8.302         | -8.676         |
|                                   | <b>-20.310</b> | <b>-17.408</b> |
| <b>Latente Steuern</b>            |                |                |
| Latente Steuern                   | 26.845         | -3.139         |
|                                   | <b>6.535</b>   | <b>-20.547</b> |

Dabei beträgt die Veränderung erfolgsneutraler latenter Steuern 4.277 Tsd. Euro.

Auf temporäre Unterschiede in Höhe von 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

In Tsd. Euro

|                                                                                                           | 2019     | 2018    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| Ergebnis vor Steuern                                                                                      | 63.241   | 29.580  |
| Theoretischer Steueraufwand                                                                               | 20.632   | 9.650   |
| Abweichung vom erwarteten Steuersatz des Konzerns                                                         | -1.082   | -598    |
| Erstmaliger Ansatz bisher nicht angesetzter aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Zinsvorträge | -24.872  | 0       |
| Nutzung von Verlust- und Zinsvorträgen, auf die zuvor keine latenten Steuern gebildet worden sind         | -523     | 0       |
| Periodenfremde Steuern                                                                                    | -2.138   | -2.375  |
| Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen und permanente Differenzen                                     | 5.788    | 299     |
| Steuerfreie Erträge                                                                                       | -798     | 339     |
| Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen                                                          | -3.973   | 0       |
| Wertänderungen und Nichtansatz von latenten Steuern                                                       | 231      | 12.444  |
| Effekte aus Personengesellschaften                                                                        | 886      | 340     |
| Sonstiges                                                                                                 | -687     | 448     |
| Effektiver Steueraufwand                                                                                  | -6.535   | 20.547  |
| Effektiver Steuersatz                                                                                     | -10,33 % | 69,46 % |

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 32,625 % (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 auf den 1. Januar 2019 wirksam.

### 10 Ergebnis je Aktie

#### ERGEBNIS JE AKTIE

|                                                                                 | 2019   | 2018   |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Nettoergebnis für die Aktionäre der Instone Real Estate Group AG (in Tsd. Euro) | 69.764 | 6.500  |
| Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien (in Stück)                               | 36.988 | 36.988 |
| Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)                     | 1,89   | 0,18   |

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. Eigene Aktien werden bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

## ANHANG ZUR KONZERNBILANZ

### 11 Geschäfts- oder Firmenwert

Die Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 6.056 Tsd. Euro (Vorjahr 0 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 zahlungsmittelgenerierenden Einheiten auf Niederlassungsebene zugeordnet worden, um die nachfolgend beschriebenen Werthaltigkeitstests durchzuführen.

#### GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT

In Tsd. Euro

|                                           | 2019         | 2018     |
|-------------------------------------------|--------------|----------|
| <b>Anschaffungskosten Stand 1. Januar</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| Änderung Konsolidierungskreis             | 6.056        | 0        |
| <b>Stand 31. Dezember</b>                 | <b>6.056</b> | <b>0</b> |

Die jährliche Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte auf Ebene der Niederlassung wird im Instone-Konzern zum 31. Dezember des Geschäftsjahres durchgeführt. Im Rahmen der Werthaltigkeitstests wird der erzielbare Betrag einer Niederlassung mit deren Buchwert verglichen. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Niederlassung Bayern Nord wird anhand des individuellen Nutzungswerts der zugeordneten Projektentwicklungen bestimmt. Dieser entspricht dem Barwert der zukünftigen Cashflows, die voraussichtlich aus der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten erzielt werden können. Der Nutzungswert wird auf der Grundlage eines Projektbewertungsmodells (Discounted-Cashflow-Methode) ermittelt. Der Bestimmung liegen projektbezogene Cashflow-Planungen der nächsten vier Jahre zugrunde, die grundsätzlich auf der vom Vorstand genehmigten und zum Zeitpunkt der Durchführung des Werthaltigkeitstests gültigen Projektplanung über den Entwicklungszeitraum basieren. Eine Annahme von Cashflows über den Planungszeitraum der Projekte hinaus wurde nicht getroffen. In diese Planung fließen Erfahrungen ebenso wie Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung ein. Die Kapitalkostensätze basieren auf dem Konzept der durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten (WACC). Es erfolgt zunächst eine Nach-Steuer-Berechnung des Nutzungswerts durch Diskontierung der Cashflows mit einem für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit separat ermittelten Kapitalkostensatz nach Steuern. Eine ewige Rente wird nicht angesetzt.

Die im Rahmen der Werthaltigkeitstests verwendeten Diskontierungssätze für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Niederlassung Bayern Nord liegen nach Steuern bei 5,4 % und vor Steuern bei 8,0 %.

Ein Vergleich der erzielbaren Beträge der Niederlassung mit deren Buchwert ergab eine Überdeckung in Höhe von 8.492 Tsd. Euro und somit keinen Abwertungsbedarf für den Geschäfts- oder Firmenwert. Die Überdeckung würde sich um 2.599 Tsd. Euro bei einem um einen Prozentpunkt höheren WACC und bei um einen Prozent niedrigeren erwarteten Erlösen um 3.803 Tsd. Euro verringern.

### 12 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte unterliegen – wie im Vorjahr – keinen Verfügungsbeschränkungen.

#### IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

In Tsd. Euro

|                                                  | 2019       | 2018       |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Anschaffungskosten Stand 1. Januar</b>        | <b>200</b> | <b>18</b>  |
| Zugänge                                          | 3          | 182        |
| <b>Stand 31. Dezember</b>                        | <b>203</b> | <b>200</b> |
| <b>Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar</b> | <b>45</b>  | <b>18</b>  |
| Zugänge                                          | 43         | 27         |
| <b>Stand 31. Dezember</b>                        | <b>88</b>  | <b>45</b>  |
|                                                  | <b>115</b> | <b>155</b> |

### 13 Leasingvermögen

#### LEASINGVERMÖGEN

In Tsd. Euro

|                                                             | 2019          | 2018     |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| <b>Anschaffungskosten Stand 1. Januar (nach Umstellung)</b> | <b>8.652</b>  | <b>0</b> |
| Zugänge                                                     | 4.243         | 0        |
| Abgänge                                                     | – 224         | 0        |
| <b>Stand 31. Dezember</b>                                   | <b>12.671</b> | <b>0</b> |
| <b>Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar</b>            | <b>0</b>      | <b>0</b> |
| Zugänge                                                     | 3.220         | 0        |
| Abgänge                                                     | – 224         | 0        |
| <b>Stand 31. Dezember</b>                                   | <b>2.996</b>  | <b>0</b> |
|                                                             | <b>9.675</b>  | <b>0</b> |

Leasingzahlungen in Höhe von 63 Tsd. Euro aus kurzfristigen Leasingverhältnissen und 183 Tsd. Euro aus Leasingverhältnissen aus Verträgen von geringem Wert sind nicht in Leasingvermögen enthalten, für die gemäß IFRS 16.5 das Wahlrecht gewählt wurde, diese Verträge aufwandswirksam zu erfassen. Das Leasingvermögen teilt sich wie folgt auf folgende Klassen auf: Immobilien 6.952 Tsd. Euro, Personenkraftwagen 2.078 Tsd. Euro und Sonstiges 645 Tsd. Euro.

#### 14 Sachanlagen

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

##### SACHANLAGEN

In Tsd. Euro

|                                                      | 2019         | 2018         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Anschaffungskosten<br/>Stand 1. Januar</b>        | <b>2.614</b> | <b>2.342</b> |
| Zugänge                                              | 938          | 1.114        |
| Abgänge                                              | -14          | -842         |
| <b>Stand 31. Dezember</b>                            | <b>3.538</b> | <b>2.614</b> |
|                                                      |              |              |
| <b>Kumulierte Abschreibungen<br/>Stand 1. Januar</b> | <b>619</b>   | <b>744</b>   |
| Zugänge                                              | 799          | 560          |
| Abgänge                                              | -7           | -685         |
| <b>Stand 31. Dezember</b>                            | <b>1.411</b> | <b>619</b>   |
|                                                      | <b>2.126</b> | <b>1.995</b> |

#### 15 At Equity bewertete Finanzanlagen

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen zu Gemeinschaftsunternehmen dargestellt.

##### GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN – NETTOVERMÖGEN

In Tsd. Euro

|                   | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------|------------|------------|
| Vermögenswerte    | 2.658      | 2.215      |
| Verbindlichkeiten | -1.717     | -1.561     |
|                   | <b>941</b> | <b>654</b> |

##### GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN – ERGEBNIS

In Tsd. Euro

|                | 2019 | 2018 |
|----------------|------|------|
| Umsatzerlöse   | 0    | 6    |
| Jahresergebnis | 884  | 604  |

#### 16 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie unten dargestellt zusammen:

##### ÜBRIGE FINANZANLAGEN

In Tsd. Euro

|                                                                                     | 31.12.2019   | 31.12.2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Anteile an verbundenen Unternehmen, nicht in den Konzernabschluss einbezogen</b> |              |            |
| Immobilien-gesellschaft C.S.C. S.à r.l.                                             | 31           | 31         |
| Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH                                         | 25           | 0          |
| Instone Real Estate Erste Projekt GmbH                                              | 25           | 0          |
| Uferpalais Verwaltungs-gesellschaft mbH                                             | 22           | 22         |
| Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltungs-gesellschaft mbH                        | 18           | 18         |
| Westville 1 GmbH                                                                    | 0            | 137        |
|                                                                                     | <b>121</b>   | <b>208</b> |
| <b>Beteiligungen</b>                                                                |              |            |
| Sportplatz RKP GmbH                                                                 | 700          | 0          |
| Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG                                        | 149          | 149        |
| Kleyer Beteiligungs-gesellschaft mbH                                                | 112          | 0          |
| CONTUR Wohnbau-entwicklung GmbH                                                     | 26           | 26         |
| Projektverwaltungs-gesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH                                 | 25           | 25         |
| formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH                                           | 13           | 13         |
|                                                                                     | <b>1.025</b> | <b>213</b> |
|                                                                                     | <b>1.145</b> | <b>421</b> |

## 17 Vorräte

**VORRÄTE**

In Tsd. Euro

|                       | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Unfertige Erzeugnisse | 732.051        | 392.074        |
| Fertige Erzeugnisse   | 77             | 12.326         |
|                       | <b>732.127</b> | <b>404.400</b> |

Unter den Vorräten sind gemäß IAS 2 diejenigen Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang vorgesehen sind (fertige Erzeugnisse) beziehungsweise die sich in der Herstellung für den Verkauf befinden (unfertige Erzeugnisse).

Die unfertigen Erzeugnisse unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken in Höhe von 366.025 Tsd. Euro (Vorjahr: 339.462 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 13.160 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.494 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 565.027 Tsd. Euro (Vorjahr: 317.733 Tsd. Euro) erst nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

Auf das Vorratsvermögen wurden 1.138 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen. Wertaufholungen lagen im Geschäftsjahr wie im Vorjahr nicht vor.

## 18 Finanzforderungen

Die Finanzforderungen stellen sich wie folgt dar:

**FINANZFORDERUNGEN**

In Tsd. Euro

|                                                                 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Langfristig</b>                                              |            |            |
| Sonstige Ausleihungen                                           | 450        | 0          |
|                                                                 | <b>450</b> | <b>0</b>   |
| <b>Kurzfristig</b>                                              |            |            |
| Finanzforderungen assoziierter Unternehmen/übrige Beteiligungen | 5          | 65         |
|                                                                 | <b>5</b>   | <b>65</b>  |
|                                                                 | <b>455</b> | <b>65</b>  |

## 19 Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

**VERTRAGSVERMÖGENSWERTE**

In Tsd. Euro

|                                          | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Vertragsvermögenswerte                   | 479.401        | 466.858        |
| Erhaltene Anzahlungen                    | - 266.923      | - 318.081      |
|                                          | <b>212.478</b> | <b>148.777</b> |
| Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten | 6.541          | 9.712          |
|                                          | <b>219.019</b> | <b>158.489</b> |

Die Veränderung der Vertragsvermögenswerte ist zurückzuführen auf die Steigerung der Leistungserfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden bei gleichzeitigem temporären Rückgang von erhaltenen Anzahlungen der Kunden.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 3.171 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.990 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

In Tsd. Euro

|                                            | 31.12.2019   | 31.12.2018    |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 8.278        | 13.127        |
|                                            | <b>8.278</b> | <b>13.127</b> |

## 21 Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die nachfolgende Tabelle enthält die kurz- und langfristigen sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte.

### SONSTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

In Tsd. Euro

|                                                    | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Anzahlungen auf Grundstücke                        | 6.000         | 10.582        |
| Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG | 2.267         | 2.758         |
| Kredite und Forderungen                            | 1.872         | 905           |
| Sonstige Steueransprüche                           | 1.066         | 3.213         |
| Andere kurzfristige Vermögenswerte                 | 1.270         | 1.304         |
| Forderungen an Mitarbeiter                         | 0             | 4             |
|                                                    | <b>12.473</b> | <b>18.766</b> |

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

In Tsd. Euro

|                                                                                                             | 31.12.2019    | 31.12.2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Forderungen gegen inländische und ausländische Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 13.956        | 997        |
|                                                                                                             | <b>13.956</b> | <b>997</b> |

## 23 Flüssige Mittel

### FLÜSSIGE MITTEL

In Tsd. Euro

|                               | 31.12.2019     | 31.12.2018    |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Guthaben bei Kreditinstituten | 117.076        | 87.958        |
| Barmittel                     | 13             | 7             |
|                               | <b>117.090</b> | <b>87.965</b> |
| davon verfügungsbeschränkt    | 8.042          | 6.320         |

Die Verfügungsbeschränkungen bei den flüssigen Mitteln resultieren aus noch nicht beendeten Projektfinanzierungen durch Banken.

## 24 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2019 36.988 Tsd. Euro (Vorjahr: 36.988 Tsd. Euro) und ist voll eingezahlt. Es ist in 36.988.336 Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt.

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 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 verwiesen.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2019 unverändert 198.899 Tsd. Euro (Vorjahr: 198.899 Tsd. Euro).

Die Gewinnrücklagen/Verlustvorträge, die im Rahmen des Konzern-eigenkapitals gebildet wurden, bestehen aus den von den Gesellschaften erwirtschafteten Erträgen, die in den Konzernabschluss einfließen.

Das kumulierte sonstige Gesamtergebnis aus dem Eigenkapital der Gesellschaft gibt die Eigenkapitalveränderungen der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Versorgungsplänen in Höhe von – 313 Tsd. Euro (Vorjahr: – 702 Tsd. Euro) wieder.

Die direkt im Eigenkapital erfassten Ertragsteuereffekte können wie folgt aufgeschlüsselt werden:

### ERTRAGSTEUEREFFEKTE IM EIGENKAPITAL

In Tsd. Euro

|                          | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Betrag vor Ertragsteuern | – 465        | – 1.042      |
| Ertragsteuern            | 152          | 340          |
|                          | <b>– 313</b> | <b>– 702</b> |

### Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 912 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.206 Tsd. Euro) beziehen sich auf die KORE GmbH. Im Vorjahr waren zusätzlich nicht beherrschende Anteile bei den Gesellschaften Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Instone Real Estate Leipzig GmbH und GRK Beteiligung GmbH vorhanden.

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 12 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.496 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

In Tsd. Euro

|                                          | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktive Mitarbeiter entgeltabhängig       | 0             | 0             |
| Aktive Mitarbeiter nicht entgeltabhängig | 6.713         | 5.966         |
|                                          | <b>6.713</b>  | <b>5.966</b>  |
| Unverfallbare Ansprüche                  | 4.936         | 4.473         |
| Laufende Pensionen                       | 950           | 819           |
|                                          | <b>12.600</b> | <b>11.258</b> |

Die durchschnittliche Dauer der Restdienstzeit der anspruchsberechtigten aktiven Mitarbeiter beträgt zum Bilanzstichtag 15,6 Jahre (Vorjahr: 12,4 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 64,6 % (Vorjahr: circa 60,0 %) der gesamten Versicherungsdeckung aus; insgesamt beträgt die Deckung 68,7 % (Vorjahr: 64,8 %). Die Absicherung der leistungsorientierten Verpflichtungen durch Planvermögen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

#### DECKUNG DES ANWARTSCHAFTSBARWERTS DURCH PLANVERMÖGEN

In Tsd. Euro

|                                      | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Pensionsverpflichtungen fondsgedeckt | 11.726        | 10.434        |
| Deferred Compensation fondsgedeckt   | 873           | 824           |
|                                      | <b>12.600</b> | <b>11.258</b> |
| Zeitwert des Fondsvermögens          | - 8.659       | - 7.291       |
|                                      | <b>3.940</b>  | <b>3.967</b>  |

Die Höhe der Pensionsrückstellungen richtet sich nach den versicherungsmathematischen Grundannahmen, die auch Schätzungen umfassen. Die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen sind nachfolgend dargestellt.

### ANWARTSCHAFTSBARWERT

In Tsd. Euro

|                                                                                                                                  | 2.019         | 2.018         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Anwartschaftsbarwert am 1. Januar</b>                                                                                         | <b>11.258</b> | <b>9.758</b>  |
| Änderung Konsolidierungskreis                                                                                                    | 0             | 0             |
| Laufender Dienstzeitaufwand                                                                                                      | 455           | 435           |
| Zinsaufwendungen                                                                                                                 | 227           | 188           |
| Versicherungsmathematische Gewinne (-)/versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von demografischen Annahmen | 0             | 54            |
| Versicherungsmathematische Gewinne (-)/versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von finanziellen Annahmen   | 744           | 536           |
| Versicherungsmathematische Gewinne (-)/versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von sonstigen Annahmen      | -46           | 322           |
| Effekte von Übertragungen                                                                                                        | 0             | 0             |
| Rentenzahlungen                                                                                                                  | -38           | -35           |
| <b>Anwartschaftsbarwert am 31. Dezember</b>                                                                                      | <b>12.600</b> | <b>11.258</b> |

Die Abzinsungsfaktoren sind vom sogenannten Mercer-Pension-Discount-Yield-Curve-(MPDYC-)Ansatz abgeleitet, der die für die Gesellschaft einschlägige Dauer der Pensionsverpflichtungen berücksichtigt. Die zugrunde gelegten Sterblichkeitsdaten wurden den für das jeweilige Land veröffentlichten Statistiken und Erfahrungswerten entnommen. Dabei wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung und der beizulegende Zeitwert des Planvermögens weisen die nachfolgend dargestellten Änderungen auf:

### PLANVERMÖGEN

In Tsd. Euro

|                                                                    | 2019         | 2018         |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Planvermögen 1. Januar</b>                                      | <b>7.291</b> | <b>5.577</b> |
| Zuführungen                                                        | 953          | 2.008        |
| Zinserträge aus Planvermögen (Vorjahr: Zinsaufwendungen)           | 415          | -293         |
| Erträge aus Planvermögen, die nicht im Zinsergebnis enthalten sind | 0            | -1           |
| <b>Planvermögen zum 31. Dezember</b>                               | <b>8.659</b> | <b>7.291</b> |

### ZUSAMMENSETZUNG PLANVERMÖGEN

In Tsd. Euro

|                                         | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Notierung an einem aktiven Markt</b> |              |              |
| CTA <sup>1</sup> -Vermögen              | 8.144        | 6.753        |
| DC <sup>2</sup> -Vermögen               | 515          | 538          |
| Laufende Euro-Guthaben                  | 1            | 0            |
|                                         | <b>8.659</b> | <b>7.291</b> |

<sup>1</sup>CTA = Contractual Trust Arrangement (Pensionstreuhandvereinbarung).<sup>2</sup>DC = Deferred Compensation (Entgeltumwandlung).

### FAKTOREN

In %

|                                                  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Abzinsungsfaktor                                 | 1,62       | 2,02       |
| Gehaltssteigerungsrate                           | 2,65       | 2,70       |
| Renten Anpassung: Zusagen mit Anpassungsgarantie | 1,00       | 2,00       |
| Renten Anpassung: sonstige Zusagen               | 1,50       | 2,00       |

### 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.

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

In Tsd. Euro

|                                          | 31.12.2019 |         | 31.12.2018 |         |
|------------------------------------------|------------|---------|------------|---------|
|                                          | Anstieg    | Abnahme | Anstieg    | Abnahme |
| Abzinsungsfaktor + 0,50 %/– 0,50 %       | – 1.434    | 1.693   | – 1.278    | 1.506   |
| Gehaltssteigerungsrate + 0,50 %/– 0,50 % | 0          | 0       | 0          | 0       |
| Rentensteigerungsrate + 0,25 %/– 0,25 %  | 229        | – 218   | 220        | – 209   |
| Lebenserwartung + 1,00 Jahr              | 421        |         | 372        |         |

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: 455 Tsd. Euro) geschätzt.
- Die Beiträge zu beitragsorientierten Plänen werden im Geschäftsjahr 2020 voraussichtlich um das gleiche Verhältnis wie im Geschäftsjahr 2019 steigen.

#### 26 Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

#### ANDERE RÜCKSTELLUNGEN

In Tsd. Euro

|                                                | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Langfristig</b>                             |               |               |
| Personalarückstellungen                        | 5.794         | 3.986         |
| Rückstellungen für drohende Verluste           | 356           | 0             |
| Sonstige übrige Rückstellungen                 | 179           | 562           |
|                                                | <b>6.329</b>  | <b>4.548</b>  |
| <b>Kurzfristig</b>                             |               |               |
| Personalarückstellungen                        | 52            | 32            |
| Gewährleistungsverpflichtungen                 | 7.892         | 6.818         |
| Rückstellungen für drohende Verluste           | 7.223         | 0             |
| Steuerrückstellungen                           | 2.212         | 2.758         |
| Prozessrisiken                                 | 4.073         | 3.573         |
| Rückstellungen für noch auszuführende Arbeiten | 0             | 2.258         |
| Sonstige übrige Rückstellungen                 | 1.516         | 2.287         |
|                                                | <b>22.967</b> | <b>17.726</b> |
|                                                | <b>29.297</b> | <b>22.274</b> |

Die kurz- und langfristigen Rückstellungen im Zusammenhang mit Arbeitnehmern beziehen sich in erster Linie auf Rückstellungen, die für Sonderleistungen auf Basis eines langfristigen Anreizsystems, für Vorruhestandsleistungen sowie für Jubiläumsgeschenken 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.

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen lässt sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

### ENTWICKLUNG ANDERE RÜCKSTELLUNGEN

In Tsd. Euro

|                                                | 31.12.2019    | 01.01.2019    | Zuführung     | Auflösung      | Umbuchung      | Verbrauch      |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Personalarückstellungen                        | 5.847         | 4.018         | 2.343         | – 395          | 0              | – 120          |
| Gewährleistungsverpflichtungen                 | 7.892         | 6.818         | 1.865         | – 210          | 0              | – 581          |
| Rückstellungen für drohende Verluste           | 7.579         | 0             | 8.213         | 0              | – 634          | 0              |
| Steuerrückstellungen                           | 2.212         | 2.758         | 130           | – 600          | 733            | – 809          |
| Prozessrisiken                                 | 4.073         | 3.573         | 1.234         | – 319          | 0              | – 416          |
| Rückstellungen für noch auszuführende Arbeiten | 0             | 2.258         | 0             | 0              | – 1.843        | – 415          |
| Sonstige Rückstellungen                        | 1.695         | 2.849         | 1.392         | – 1.925        | – 348          | – 273          |
|                                                | <b>29.297</b> | <b>22.274</b> | <b>15.177</b> | <b>– 3.449</b> | <b>– 2.092</b> | <b>– 2.614</b> |

Die Personalarückstellungen umfassen Zusagen gegenüber Arbeitnehmern im Zusammenhang mit langfristigen Anreizplänen. Für diese langfristigen Anreizpläne wurden Rückstellungen in Höhe von 5.225 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.114 Tsd. Euro) angesetzt.

### 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 fünf Jahren). Die Zinssätze liegen zwischen 1,45 % und 5,75 % (Vorjahr: 1,50 % und 4,24 %). Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Unternehmensfinanzierungen in Höhe von 180.204 Tsd. Euro sowie Projektfinanzierungen für laufende Projekte in Höhe von 434.289 Tsd. Euro, denen Tilgungen in Höhe von 284.851 Tsd. Euro gegenüberstanden.

Die Verbindlichkeiten des Instone-Konzerns gegenüber Kreditinstituten sind in der Regel nicht Gegenstand von vertraglichen Zusicherungen, sondern werden durch Grundschulden besichert.

### FINANZVERBINDLICHKEITEN

In Tsd. Euro

|                                              | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Langfristig</b>                           |                |                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 451.586        | 177.744        |
|                                              | <b>451.586</b> | <b>177.744</b> |
| <b>Kurzfristig</b>                           |                |                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 143.294        | 87.495         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Dritten          | 633            | 327            |
|                                              | <b>143.927</b> | <b>87.822</b>  |
|                                              | <b>595.513</b> | <b>265.566</b> |

**FINANZVERBINDLICHKEITEN 2019**

In Tsd. Euro

|                                              | 31.12.2019     | 01.01.2019     | Cashflows aus Finanzierungstätigkeit | Zahlungsunwirksame Veränderungen |                    |                                                        |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|
|                                              |                |                |                                      | 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                                                      |
|                                              | <b>595.513</b> | <b>265.566</b> | <b>276.348</b>                       | <b>41.578</b>                    | <b>13.756</b>      | <b>- 1.734</b>                                         |

**FINANZVERBINDLICHKEITEN 2018**

In Tsd. Euro

|                                              | 31.12.2018     | 01.01.2019     | Cashflows aus Finanzierungstätigkeit | Zahlungsunwirksame Veränderungen |                    |                                                        |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|
|                                              |                |                |                                      | Änderungen Konsolidierungskreis  | Abgegrenzte Zinsen | Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 265.239        | 317.407        | - 51.477                             | 0                                | - 1.489            | 798                                                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber Dritten          | 327            | 448            | - 121                                | 0                                | 0                  | 0                                                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern  | 0              | 57.824         | - 57.824                             | 0                                | 0                  | 0                                                      |
|                                              | <b>265.566</b> | <b>375.679</b> | <b>- 109.422</b>                     | <b>0</b>                         | <b>- 1.489</b>     | <b>798</b>                                             |

**28 Latente Steuern**

Latente Steuern werden ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet. In sonstiger Hinsicht werden für die Ermittlung der latenten Steuern die steuerrechtlichen Vorschriften angewendet, die zum Datum der Erstellung dieses Abschlusses gültig oder verabschiedet waren.

Latente Steueransprüche, die bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt werden, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauffolgenden Jahren entstehen und deren Realisierung hinreichend sicher erscheint, belaufen sich auf 17.005 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.898 Tsd. Euro).

Außerdem wurden latente Steuern auf Zinsvorträge in Höhe von 6.659 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) gebildet.

Es gibt steuerliche Verlustvorträge unserer Unternehmen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden: in Deutschland in Höhe von 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 55.339 Tsd. Euro), in Luxemburg in Höhe von 19.245 Tsd. Euro (Vorjahr: 20.469 Tsd. Euro) und in Österreich in Höhe von 31.306 Tsd. Euro (Vorjahr: 30.802 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.

Die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten haben sich wie folgt verändert:

## LATENTE STEUERN

In Tsd. Euro

|                              | 31.12.2019             |                         | 31.12.2018             |                         |
|------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                              | Aktive latente Steuern | Passive latente Steuern | Aktive latente Steuern | Passive latente Steuern |
| Langfristige Vermögenswerte  | 1.952                  | 4.717                   | 149                    | 964                     |
| Kurzfristige Vermögenswerte  | 111.991                | 150.769                 | 97.235                 | 132.676                 |
| <b>Langfristige Schulden</b> |                        |                         |                        |                         |
| Pensionsrückstellungen       | 2.336                  | 0                       | 1.700                  | 0                       |
| Sonstige Rückstellungen      | 1.846                  | 0                       | 232                    | 0                       |
| Übrige langfristige Schulden | 0                      | 1.112                   | 0                      | 914                     |
|                              | <b>4.182</b>           | <b>1.112</b>            | <b>1.932</b>           | <b>914</b>              |
| <b>Kurzfristige Schulden</b> |                        |                         |                        |                         |
| Sonstige Rückstellungen      | 2.513                  | 6.033                   | 532                    | 2.516                   |
| Übrige kurzfristige Schulden | 20.299                 | 13.774                  | 4.615                  | 967                     |
|                              | <b>22.812</b>          | <b>19.808</b>           | <b>5.147</b>           | <b>3.483</b>            |
|                              | <b>140.937</b>         | <b>176.405</b>          | <b>104.464</b>         | <b>138.037</b>          |
| Verlustvorträge              | 23.664                 | 0                       | 1.389                  | 0                       |
| Bruttobetrag                 | 164.601                | 176.405                 | 105.853                | 138.037                 |
| Saldierung                   | - 164.440              | - 164.440               | - 105.853              | - 105.853               |
|                              | <b>161</b>             | <b>11.965</b>           | <b>0</b>               | <b>32.184</b>           |

### 29 Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen

Die Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen in Höhe von 9.504 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) betreffen Anteile des Minderheitsgesellschafters der Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG.

### 30 Leasingverbindlichkeiten

Die in der Zukunft anfallenden Mindestleasingzahlungen sehen wie folgt aus:

#### LEASINGVERBINDLICHKEITEN

In Tsd. Euro

|                           | 31.12.2019    | 31.12.2018 |
|---------------------------|---------------|------------|
| Fällig bis ein Jahr       | 3.273         | 0          |
| Fällig ein bis fünf Jahre | 5.785         | 0          |
| Fällig über fünf Jahre    | 1.559         | 0          |
|                           | <b>10.617</b> | <b>0</b>   |

Instone Real Estate hat als Mieter/Leasingnehmer langfristige Verträge für gewerblich genutzte Immobilien und Firmenfahrzeuge abgeschlossen. Die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019 betrugen 3.004 Tsd. Euro kurzfristig und 6.836 Tsd. Euro langfristig.

### 31 Vertragsverbindlichkeiten

#### VERTRAGSVERBINDLICHKEITEN

In Tsd. Euro

|                        | 31.12.2019    | 31.12.2018   |
|------------------------|---------------|--------------|
| Erhaltene Anzahlungen  | 52.099        | 19.900       |
| Vertragsvermögenswerte | -28.807       | -13.267      |
|                        | <b>23.292</b> | <b>6.633</b> |

Die Vertragsverbindlichkeiten sind im Geschäftsjahr von 6.633 Tsd. Euro am 1. Januar 2019 auf 23.292 Tsd. Euro zum 31. Dezember 2019 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 6.633 Tsd. Euro zum 1. Januar 2019 sind im Geschäftsjahr 4.923 Tsd. Euro Umsatzerlöse durch die Vertragserfüllung entstanden.

### 32 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

#### VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

In Tsd. Euro

|                                                  | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 87.592        | 78.342        |
|                                                  | <b>87.592</b> | <b>78.342</b> |

### 33 Sonstige Verbindlichkeiten

#### SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

In Tsd. Euro

|                                                    | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Verbindlichkeiten aus Gratifikationen              | 9.604         | 7.485         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern           | 1.327         | 290           |
| Verbindlichkeiten aus Steuern                      | 592           | 2.352         |
| Verbindlichkeiten aus Jahresabschlussprüfung       | 214           | 544           |
| Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungsbeiträgen | 6             | 7             |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten                  | 1.383         | 2.011         |
|                                                    | <b>13.127</b> | <b>12.689</b> |

### 34 Ertragsteuerverbindlichkeiten

#### ERTRAGSTEUERVERBINDLICHKEITEN

In Tsd. Euro

|                                                                                                                           | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber inländischen und ausländischen Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftsentwicklung | 29.123        | 18.094        |
|                                                                                                                           | <b>29.123</b> | <b>18.094</b> |

## ANHANG ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Konzernkapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Sämtliche unbaren Erträge und Aufwendungen sowie sämtliche Erträge aus der Veräußerung von Vermögenswerten werden im Rahmen des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit eliminiert.

Zum 31. Dezember 2019 bestanden die flüssigen Mittel ausschließlich aus Zahlungsmitteln in Höhe von 117.090 Tsd. Euro (Vorjahr: 87.965 Tsd. Euro), wovon 8.042 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.320 Tsd. Euro) Verfügungsbeschränkungen unterlagen.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich auf 3.442 Tsd. Euro, davon mit Tilgungsanteil 3.176 Tsd. Euro und Zinsanteil 266 Tsd. Euro.

## SONSTIGE ANGABEN

### Angaben zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Zu den wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen gehören die wesentlichen at Equity bewerteten Unternehmen und Gesellschafter. Es sind keine wesentlichen Transaktionen mit wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgt, die Auswirkungen auf die folgenden Abschlussposten hatten:

### Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen [GRI 102-25](#)

#### BEZIEHUNGEN ZU GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN/ SONSTIGEN BETEILIGUNGEN

In Tsd. Euro

|                                                                | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Forderungen</b>                                             |            |            |
| Instone Real Estate<br>Projektverwaltungs GmbH                 | 5          | 0          |
| Uferpalais Verwaltungs-<br>gesellschaft mbH                    | 0          | 65         |
|                                                                | <b>5</b>   | <b>65</b>  |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                       |            |            |
| Wohnpark Gießener<br>Straße GmbH & Co. KG                      | 485        | 150        |
| Projektentwicklungsgesellschaft<br>Holbeinviertel mbH & Co. KG | 148        | 178        |
|                                                                | <b>633</b> | <b>328</b> |

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 2019 setzte sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

#### Feste Vergütung

→ Die feste Vergütung wird in gleich großen Monatsraten ausbezahlt.

#### 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 im zusammengefassten Lagebericht.

**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“ 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“ im zusammengefassten Lagebericht.

Für die Mitglieder des Vorstands wurden im Geschäftsjahr folgende Beträge aufwandswirksam erfasst:

**VERGÜTUNG DES VORSTANDS**

In Tsd. Euro

|                                                                                                                                       | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Kurzfristig fällige Leistungen</b>                                                                                                 |              |              |
| Feste Bezüge                                                                                                                          | 1.389        | 1.871        |
| Variable Bezüge                                                                                                                       | 1.397        | 1.103        |
| <b>Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses</b>                                                                            |              |              |
| Versorgungsaufwand                                                                                                                    | 95           | 401          |
| <b>Langfristig fällige Leistungen</b>                                                                                                 |              |              |
| Variable Bezüge                                                                                                                       | 1.154        | 1.162        |
| <b>Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses</b>                                                                  |              |              |
| Abfindungen                                                                                                                           | 0            | 1.500        |
| <b>Gesamtbezüge</b>                                                                                                                   | <b>4.037</b> | <b>6.036</b> |
| <b>Im Geschäftsjahr erfasster Aufwand für langfristig fällige leistungsorientierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich</b>        | <b>1.154</b> | <b>1.362</b> |
| <b>Zum 31. Dezember erfasste Verbindlichkeit für langfristig fällige leistungsorientierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich</b> | <b>2.516</b> | <b>1.362</b> |

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite.

**Vergütung des Aufsichtsrats**

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2019 bei 426 Tsd. Euro (Vorjahr: 406 Tsd. Euro). Davon entfielen 355 Tsd. Euro (Vorjahr: 343 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 71 Tsd. Euro (Vorjahr: 63 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2019 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 2019 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
- CEO der Instone Real Estate Development GmbH

**Dr. Foruhar Madjlessi**

- Mitglied des Vorstands
- CFO der Instone Real Estate Group AG seit dem 1. Januar 2019
- CFO der Instone Real Estate Development GmbH

**Andreas Gräf**

- Mitglied des Vorstands
- COO der Instone Real Estate Group AG
- COO der Instone Real Estate Development GmbH für die Niederlassungen Nordrhein-Westfalen und Rhein-Main

Zum 31. Dezember 2019 ausgeschiedene Mitglieder des Vorstands:

**Torsten Kracht**

- Mitglied des Vorstands
- CSO der Instone Real Estate Group AG
- Geschäftsführer der Instone Real Estate Leipzig GmbH
- 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)
- Climeon AB (Mitglied 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 AG (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- LEG Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

**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 kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

**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

Insgesamt wurden für Leistungen des Abschlussprüfers Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, für das Geschäftsjahr folgende Gesamthonorare als Aufwand erfasst:

#### ABSCHLUSSPRÜFERHONORAR

In Tsd. Euro

|                               | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Abschlussprüfungen            | 701        | 505        |
| davon Vorjahre betreffend     | 135        | 0          |
| Andere Bestätigungsleistungen | 111        | 145        |
| Sonstige Leistungen           | 0          | 7          |
|                               | <b>811</b> | <b>657</b> |

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 sowie IDW PS 981.

#### Verzicht auf die Offenlegung von Angaben und die Aufstellung des Lageberichts 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.

### Berichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente umfassen finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie vertraglich verbrieft Ansprüche und Pflichten betreffend den Austausch und die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten. Es sind keine derivativen Finanzinstrumente vorhanden.

Finanzielle Vermögenswerte umfassen hauptsächlich die flüssigen Mittel, Forderungen sowie sonstige Finanzanlagen. Bei den finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich meistens um kurzfristige Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die vorhandenen Finanzinstrumente sind in der Bilanz dargestellt. Das maximale Verlust- oder Ausfallrisiko ist gleich der Summe der finanziellen Vermögenswerte. Jedes Risiko, das im Hinblick auf finanzielle Vermögenswerte identifiziert wird, wird mit seinem Wertminderungsaufwand erfasst.

#### Risikomanagement

Sämtliche Finanzaktivitäten von Instone Real Estate werden auf der Grundlage einer konzernweiten Finanzrichtlinie durchgeführt. Zusätzlich gibt es funktionsspezifische betriebliche Arbeitsanweisungen zu Themen wie zum Beispiel den 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 Schuldscheindarlelehens, 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 2019 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.

#### Steuerung des Liquiditätsrisikos

Instone Real Estate nutzt weitgehend zentralisierte Strukturen zum Pooling der flüssigen Mittel auf Konzernebene, um dadurch unter anderem Engpässe beim Cashflow auf Ebene der einzelnen Konzerngesellschaften zu vermeiden. Die zentrale Liquiditätsposition wird monatlich ermittelt und in einem Bottom-up-Verfahren über einen rollierenden Zwölfmonatszeitraum errechnet. Die Liquiditätsplanung wird durch monatliche Stresstests ergänzt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten mit vereinbarten Rückzahlungszeiträumen, die für den Konzern gelten. Die Tabellen sind auf der Grundlage der nicht abgezinsten Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten mit dem Datum erfasst, 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 2019 sind das im Geschäftsjahr begebene Schuldscheindarlehen über einen Nominalwert von 106.000 Tsd. Euro und das im Geschäftsjahr abgeschlossene Festdarlehen von 75.000 Tsd. Euro enthalten. Diese Finanzverbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Durch die aufwandswirksame Amortisation erfolgt die Allokation von Zinserträgen und Zinsaufwendungen sowie von direkt zurechenbaren Transaktionskosten auf die jeweiligen Folgeperioden.

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Höchstzahlungen werden durch vertraglich festgelegte Einnahmen im gleichen Zeitraum kompensiert, die hier nicht ausgewiesen sind (zum Beispiel aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen). Dadurch werden die erfassten Cashflows zu einem beträchtlichen Teil abgedeckt.

#### Fälligkeitsanalyse der Finanzverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die vertraglich zu leistenden Zahlungen im Hinblick auf die Finanzverbindlichkeiten:

#### LAUFZEITANALYSE FINANZVERBINDLICHKEITEN 2019

In Tsd. Euro

|                                                                                   | Buchwerte<br>31.12.2019 | Zahlungsmittelabflüsse |                |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|---------------|
|                                                                                   |                         | 2020                   | 2021 – 2023    | > 2023        |
| 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         |
|                                                                                   | <b>703.226</b>          | <b>233.970</b>         | <b>428.870</b> | <b>39.063</b> |

#### LAUFZEITANALYSE FINANZVERBINDLICHKEITEN 2018

In Tsd. Euro

|                                                  | Buchwerte      | Zahlungsmittelabflüsse |                |          |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------------|----------------|----------|
|                                                  |                | 2019                   | 2020 – 2022    | > 2022   |
| Finanzverbindlichkeiten                          | 265.566        | 87.822                 | 177.744        | 0        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 78.342         | 78.342                 | 0              | 0        |
|                                                  | <b>343.908</b> | <b>166.164</b>         | <b>177.744</b> | <b>0</b> |

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

In Tsd. Euro

|                                      | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Flüssige Mittel                      | 117.090        | 87.965         |
| davon Barmittel                      | 13             | 7              |
| davon verfügbungsbeschränkt          | 8.042          | 6.320          |
| Kreditlinie – nicht genutzter Betrag | 334.236        | 345.344        |
|                                      | <b>451.326</b> | <b>433.309</b> |

## Steuerung von Ausfallrisiken

Instone Real Estate unterliegt aufgrund ihrer betrieblichen Tätigkeit sowie bestimmter Finanzierungsaktivitäten 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 maxi-

male 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.

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:

### WERTMINDERUNGEN IFRS 9 2019

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                 |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)</b> | <b>8.278</b> | <b>4.267</b>     | <b>3.342</b>           | <b>163</b>                | <b>120</b>                | <b>385</b>              |

### WERTMINDERUNGEN IFRS 9 2018

In Tsd. Euro

|                                                                   | Buchwert      | nicht überfällig | bis 30 Tage überfällig | 31 bis 60 Tage überfällig | 61 bis 90 Tage überfällig | über 90 Tage überfällig |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Bruttobuchwert)       | 14.987        | 8.227            | 4.154                  | 24                        | 69                        | 2.513                   |
| Wertberichtigungen                                                | - 1.860       | - 82             | - 42                   | 0                         | - 1                       | - 1.735                 |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)</b> | <b>13.127</b> | <b>8.145</b>     | <b>4.112</b>           | <b>24</b>                 | <b>68</b>                 | <b>778</b>              |

Die laufenden Veränderungen im Geschäftsjahr 2019 ermitteln sich aus Zuführungen, Auflösungen sowie Inanspruchnahmen und betragen –393 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.758 Tsd. Euro), sodass zum 31. Dezember 2019 ein Wertberichtigungsvolumen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 2.253 Tsd. Euro besteht.

### 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 –3.260 Tsd. Euro oder 2.708 Tsd. Euro (Vorjahr: –1.408 Tsd. Euro oder 0 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.

### Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte für die einzelnen Klassen an Finanzinstrumenten sowie die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IFRS 7 angegeben:

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

**BUCHWERTE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE 2019**

In Tsd. Euro

|                                                                                   | Buchwert 31.12.2019 | Erfolgswirksam zum<br>beizulegenden Zeitwert | Zu fortgeführten<br>Anschaffungskosten | Nicht im Anwendungs-<br>bereich IFRS 9 | Beizulegender Zeitwert<br>31.12.2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                                     |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>                                                 |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| <b>Finanzforderungen</b>                                                          |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| Langfristig                                                                       | 450                 | 0                                            | 450                                    | 0                                      | 450                                  |
| Kurzfristig                                                                       | 5                   | 0                                            | 5                                      | 0                                      | 5                                    |
|                                                                                   | <b>455</b>          | <b>0</b>                                     | <b>455</b>                             | <b>0</b>                               | <b>455</b>                           |
| Übrige Finanzanlagen                                                              | 1.145               | 1.145                                        | 0                                      | 0                                      | 1.145                                |
| Vertragsvermögenswerte                                                            | 219.019             | 0                                            | 0                                      | 219.019                                | 219.019                              |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                        | 8.278               | 0                                            | 8.278                                  | 0                                      | 8.278                                |
| Sonstige Forderungen                                                              | 12.473              | 0                                            | 12.473                                 | 0                                      | 12.473                               |
| Flüssige Mittel                                                                   | 117.090             | 0                                            | 117.090                                | 0                                      | 117.090                              |
|                                                                                   | <b>358.460</b>      | <b>1.145</b>                                 | <b>138.296</b>                         | <b>219.019</b>                         | <b>358.460</b>                       |
| <b>PASSIVA</b>                                                                    |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| <b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>                                              |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>                                                    |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| Langfristig                                                                       | 451.586             | 0                                            | 451.586                                | 0                                      | 451.586                              |
| Kurzfristig                                                                       | 143.927             | 0                                            | 143.927                                | 0                                      | 143.927                              |
|                                                                                   | <b>595.513</b>      | <b>0</b>                                     | <b>595.513</b>                         | <b>0</b>                               | <b>595.513</b>                       |
| Vertragsverbindlichkeiten                                                         | 23.292              | 0                                            | 0                                      | 23.292                                 | 23.292                               |
| Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen | 9.504               | 9.504                                        | 0                                      | 0                                      | 9.504                                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                  | 87.592              | 0                                            | 87.592                                 | 0                                      | 87.592                               |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                        | 13.127              | 0                                            | 13.127                                 | 0                                      | 13.127                               |
|                                                                                   | <b>729.028</b>      | <b>9.504</b>                                 | <b>696.232</b>                         | <b>23.292</b>                          | <b>729.028</b>                       |

**BUCHWERTE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE 2018**

In Tsd. Euro

|                                                  | Buchwert 31.12.2018 | Erfolgswirksam zum<br>beizulegenden Zeitwert | Zu fortgeführten<br>Anschaffungskosten | Nicht im Anwendungs-<br>bereich IFRS 9 | Beizulegender Zeitwert<br>31.12.2018 |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                    |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>                |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| <b>Finanzforderungen</b>                         |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| Langfristig                                      | 0                   | 0                                            | 0                                      | 0                                      | 0                                    |
| Kurzfristig                                      | 65                  | 0                                            | 65                                     | 0                                      | 65                                   |
|                                                  | <b>65</b>           | <b>0</b>                                     | <b>65</b>                              | <b>0</b>                               | <b>65</b>                            |
| Übrige Finanzanlagen                             | 421                 | 421                                          | 0                                      | 0                                      | 421                                  |
| Vertragsvermögenswerte                           | 158.489             | 0                                            | 0                                      | 158.489                                | 158.489                              |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 13.127              | 0                                            | 13.127                                 | 0                                      | 13.127                               |
| Sonstige Forderungen                             | 7.488               | 0                                            | 7.488                                  | 0                                      | 7.488                                |
| Flüssige Mittel                                  | 87.965              | 0                                            | 87.965                                 | 0                                      | 87.965                               |
|                                                  | <b>267.555</b>      | <b>421</b>                                   | <b>108.645</b>                         | <b>158.489</b>                         | <b>267.555</b>                       |
| <b>PASSIVA</b>                                   |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| <b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>             |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>                   |                     |                                              |                                        |                                        |                                      |
| Langfristig                                      | 177.744             | 0                                            | 177.744                                | 0                                      | 177.744                              |
| Kurzfristig                                      | 87.822              | 0                                            | 87.822                                 | 0                                      | 87.822                               |
|                                                  | <b>265.566</b>      | <b>0</b>                                     | <b>265.566</b>                         | <b>0</b>                               | <b>265.566</b>                       |
| Vertragsverbindlichkeiten                        | 6.633               | 0                                            | 0                                      | 6.633                                  | 6.633                                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 78.342              | 0                                            | 78.342                                 | 0                                      | 78.342                               |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 12.689              | 0                                            | 12.689                                 | 0                                      | 12.689                               |
|                                                  | <b>363.230</b>      | <b>0</b>                                     | <b>356.597</b>                         | <b>6.633</b>                           | <b>363.230</b>                       |

### Aus Finanzinstrumenten erzielter Nettoergebnis

Die nachfolgende Tabelle zeigt das aus Finanzinstrumenten erzielte Nettoergebnis gemäß den Kategorien aus IFRS 9:

#### NETTOERGEBNIS AUS FINANZINSTRUMENTEN

In Tsd. Euro

|                                                       | 31.12.2019     | 31.12.2018    |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert             | -135           | 228           |
| Zu fortgeführten Anschaffungskosten                   | -65            | -429          |
| Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten | -19.054        | -9.332        |
|                                                       | <b>-19.254</b> | <b>-9.533</b> |

Die Berechnung des Nettogewinns aus den Finanzinstrumenten umfasst Zinserträge und -aufwand, Wertminderungen und Wertaufholungen, 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 -368 Tsd. Euro (Vorjahr: -1.768 Tsd. Euro).

### Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG haben im Dezember 2018 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 2019 liegen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Vorjahr: 8.209 Tsd. Euro) vor. Die 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 2019 liegen nicht vor.

### Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group AG hat den Konzernabschluss am 13. März 2020 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und die Billigung zu beschließen.

Essen, den 13. März 2020

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf

## ANTEILSBESITZLISTE

ANTEILSBESITZLISTE 31.12.2019  GRI 102-45

|                                                                                        | Anteil am<br>Kapital in % | Eigenkapital<br>in Tsd. Euro | Ergebnis des<br>Jahres in Tsd. Euro |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>I. Verbundene Unternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind</b>          |                           |                              |                                     |
| Durst-Bau GmbH,<br>Wien, Österreich                                                    | 100,0                     | 743                          | - 102                               |
| formart Immobilien GmbH,<br>Essen, Deutschland <sup>1</sup>                            | 100,0                     | 701                          | 0                                   |
| formart Luxembourg S.à r.l.,<br>Luxemburg, Luxemburg                                   | 100,0                     | 1.966                        | 1.222                               |
| Gartenhöfe GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                                               | 100,0                     | 5.839                        | - 9                                 |
| GRK Beteiligung GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                                          | 100,0                     | - 146                        | - 146                               |
| Instone Real Estate Erste Projektbeteiligung GmbH & Co. KG,<br>Essen, Deutschland      | 100,0                     | 5                            | 0                                   |
| Instone Real Estate Development GmbH,<br>Essen, Deutschland <sup>2</sup>               | 100,0                     | 153.986                      | 0                                   |
| Instone Real Estate Landmark GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                             | 100,0                     | - 853                        | - 853                               |
| Instone Real Estate Leipzig GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                              | 100,0                     | 31.069                       | 29.939                              |
| Instone Real Estate Projekt Erlangen GmbH & Co. KG,<br>Erlangen, Deutschland           | 100,0                     | 7                            | - 1                                 |
| Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH,<br>Erlangen, Deutschland                | 100,0                     | - 91                         | - 521                               |
| Instone Real Estate Projekt Schopenhauerstraße<br>GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland | 100,0                     | 120                          | 4                                   |
| Instone Real Estate Projekt Seetor GmbH,<br>Erlangen, Deutschland                      | 100,0                     | 602                          | 449                                 |

<sup>1</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH.<sup>2</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group AG.ANTEILSBESITZLISTE 31.12.2019  GRI 102-45

|                                                                                   | Anteil am<br>Kapital in % | Eigenkapital<br>in Tsd. Euro | Ergebnis des<br>Jahres in Tsd. Euro |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Instone Real Estate Projekt Stephanstraße GmbH & Co. KG,<br>Erlangen, Deutschland | 100,0                     | - 38                         | - 52                                |
| Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH,<br>Erlangen, Deutschland            | 100,0                     | 29                           | - 7                                 |
| Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG,<br>Erlangen, Deutschland     | 100,0                     | - 13                         | - 16                                |
| Instone Real Estate Property GmbH,<br>Essen, Deutschland                          | 100,0                     | 25                           | 0                                   |
| KORE GmbH,<br>Dortmund, Deutschland                                               | 85,0                      | 6.156                        | 75                                  |
| OPUS Beteiligung GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                                    | 100,0                     | - 10                         | - 10                                |
| Parkresidenz Leipzig GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                                | 100,0                     | 11.691                       | 142                                 |
| Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG,<br>Frankfurt a. M., Deutschland    | 70,0                      | 25.750                       | 26.468                              |
| west.side gmbH,<br>Köln, Deutschland                                              | 100,0                     | 812                          | 337                                 |
| Westville 1 GmbH,<br>Frankfurt a. M., Deutschland                                 | 100,0                     | 121                          | - 4                                 |
| Westville 2 GmbH,<br>Frankfurt a. M., Deutschland                                 | 99,9                      | 1                            | - 24                                |
| Westville 3 GmbH,<br>Frankfurt a. M., Deutschland                                 | 99,9                      | 0                            | - 25                                |
| Westville 4 GmbH,<br>Frankfurt a. M., Deutschland                                 | 99,9                      | 1                            | - 24                                |
| Westville 5 GmbH,<br>Frankfurt a. M., Deutschland                                 | 99,9                      | 2                            | - 23                                |

**ANTEILSBESITZLISTE 31.12.2019**  GRI 102-45

|                                                                                              | Anteil am<br>Kapital in % | Eigenkapital<br>in Tsd. Euro | Ergebnis des<br>Jahres in Tsd. Euro |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>II. At Equity bewertete Finanzanlagen</b>                                                 |                           |                              |                                     |
| Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG,<br>Frankfurt a. M., Deutschland | 50,0                      | 160                          | 160                                 |
| Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG,<br>Frankfurt a. M., Deutschland                      | 50,0                      | 782                          | 782                                 |
| <b>III. Übrige Beteiligungen</b>                                                             |                           |                              |                                     |
| CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH,<br>Köln, Deutschland                                         | 50,0                      | 34                           | -12                                 |
| formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH,<br>Kriftel, Deutschland                           | 50,0                      | 44                           | 2                                   |
| Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l.,<br>Luxemburg, Luxemburg                      | 100,0                     | 42                           | 10                                  |
| Instone Real Estate Erste Projekt GmbH,<br>Essen, Deutschland                                | 100,0                     | 25                           | 0                                   |
| Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH,<br>Essen, Deutschland                           | 100,0                     | 25                           | -6                                  |
| Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH,<br>Frankfurt a. M., Deutschland                         | 100,0                     | 25                           | 29                                  |
| Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG,<br>Stuttgart, Deutschland                      | 6,0                       | 2.998                        | 95                                  |
| Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH,<br>Köln, Deutschland                        | 70,0                      | 9                            | -8                                  |
| Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH,<br>Köln, Deutschland                     | 50,0                      | 38                           | -10                                 |
| Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH,<br>Essen, Deutschland                                | 70,0                      | 1                            | 32                                  |

## ANTEILSBESITZLISTE 31.12.2018

|                                                                                | Anteil am<br>Kapital in % | Eigenkapital<br>in Tsd. Euro | Ergebnis des<br>Jahres in Tsd. Euro |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>I. Verbundene Unternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind</b>  |                           |                              |                                     |
| Durst-Bau GmbH,<br>Wien, Österreich                                            | 100,0                     | 845                          | 284                                 |
| formart Immobilien GmbH,<br>Essen, Deutschland <sup>1</sup>                    | 100,0                     | 701                          | 23                                  |
| formart Luxemburg S.à r.l.,<br>Luxemburg, Luxemburg <sup>1</sup>               | 100,0                     | 1.976                        | 1.262                               |
| Gartenhöfe GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                                       | 100,0                     | 5.848                        | 363                                 |
| GRK Beteiligung GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                                  | 98,0                      | - 468                        | - 148                               |
| Instone Real Estate Development GmbH,<br>Essen, Deutschland                    | 100,0                     | 178.571                      | 7.909                               |
| Instone Real Estate Landmark GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                     | 100,0                     | 513                          | 640                                 |
| Instone Real Estate Leipzig GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                      | 94,0                      | 26.328                       | - 2.129                             |
| OPUS Beteiligung GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                                 | 100,0                     | - 24                         | - 12                                |
| Parkresidenz Leipzig GmbH,<br>Leipzig, Deutschland                             | 100,0                     | 11.549                       | 2.887                               |
| Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG,<br>Frankfurt a. M., Deutschland | 70,0                      | 13.935                       | 9.192                               |
| west.side gmbH,<br>Köln, Deutschland                                           | 100,0                     | 8.009                        | 7.509                               |

## ANTEILSBESITZLISTE 31.12.2018

|                                                                                              | Anteil am<br>Kapital in % | Eigenkapital<br>in Tsd. Euro | Ergebnis des<br>Jahres in Tsd. Euro |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>II. At Equity bewertete Finanzanlagen</b>                                                 |                           |                              |                                     |
| Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG,<br>Frankfurt a. M., Deutschland | 50,0                      | 358                          | 358                                 |
| Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG,<br>Frankfurt a. M., Deutschland                      | 50,0                      | 271                          | 246                                 |
| <b>III. Übrige Beteiligungen</b>                                                             |                           |                              |                                     |
| CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH,<br>Köln, Deutschland <sup>2</sup>                            | 50,0                      | 46                           | - 72                                |
| formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH,<br>Kriftel, Deutschland                           | 50,0                      | 42                           | 2                                   |
| Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l.,<br>Luxemburg, Luxemburg                      | 100,0                     | 32                           | - 6                                 |
| Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG,<br>Stuttgart, Deutschland <sup>2</sup>         | 6,0                       | 3.459                        | 140                                 |
| Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH,<br>Köln, Deutschland                        | 70,0                      | 16                           | - 8                                 |
| Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH,<br>Köln, Deutschland <sup>2</sup>        | 50,0                      | 48                           | - 7                                 |
| Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH,<br>Essen, Deutschland                                | 70,0                      | - 31                         | - 2                                 |
| Westville 1 GmbH,<br>Frankfurt a. M., Deutschland                                            | 100,0                     | 25                           | 0                                   |

<sup>1</sup> Ergebnisabführungsvertrag.<sup>2</sup> Stand: 31. Dezember 2017.

# SONSTIGE INFOR- MATIONEN

## **153 Sonstige Informationen**

- 154 Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers
- 158 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 159 Kontakt
- 159 Impressum
- 159 Finanzkalender
- 160 GRI-Inhaltsindex
- 162 Glossar

# BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Instone Real Estate Group AG, Essen

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERN-ABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMEN-GEFASSTEN 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 2019, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 geprüft. Die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Abschnitte „Nachhaltigkeitsbericht“ und „Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate-Governance-Bericht“ 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten Abschnitte „Nachhaltigkeitsbericht“ und „Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate-Governance-Bericht“.

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 Anfor-

derungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 werden Vertragsvermögenswerte in Höhe von TEUR 219.019, Vorräte in Höhe von TEUR 732.127 und Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 503.196 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.

- 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 Branchen-

kenntnisse beurteilt. Die relevanten Angaben im Konzernanhang haben wir hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit beurteilt.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate-Governance-Bericht“ des zusammengefassten Lageberichts, der auch die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB enthält,
- den Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“ im zusammenfassten Lagebericht sowie
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
- 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
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum 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.

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 ordnungs-

mäßiger 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.

- 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.

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 13. Juni 2019 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. November 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind 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 Rolf Künemann.

Düsseldorf, den 16. März 2020

### Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Rolf Künemann)  
Wirtschaftsprüfer



(Michael Pfeiffer)  
Wirtschaftsprüfer

## 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 13. März 2020

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf

## KONTAKT

### Thomas Eisenlohr

Head of Investor Relations  
Instone Real Estate Group AG  
Grugaplatz 2 – 4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-365  
Fax: +49 201 45355-904  
E-Mail: [thomas.eisenlohr@instone.de](mailto:thomas.eisenlohr@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](mailto: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, Düsseldorf  
[mpm.de](http://mpm.de)

## FINANZKALENDER

|            |                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------|
| 19.03.2020 | Veröffentlichung Geschäftsbericht<br>zum 31. Dezember 2019    |
| 28.05.2020 | Veröffentlichung Quartalsmitteilung<br>zum 31. März 2020      |
| 09.06.2020 | Hauptversammlung                                              |
| 27.08.2020 | Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht<br>zum 30. Juni 2020 |
| 26.11.2020 | Veröffentlichung Quartalsmitteilung<br>zum 30. September 2020 |

# GRI-INHALTSINDEX GRI 102-55

## GRI-INHALTSINDEX

| GRI-Standards | Disclosures                                                                            | Seite              |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 102-1         | Name der Organisation                                                                  | 159                |
| 102-3         | Hauptsitz der Organisation                                                             | 159                |
| 102-4         | Betriebsstätten                                                                        | 32                 |
| 102-5         | Eigentumsverhältnisse und Rechtsformen                                                 | 29                 |
| 102-7         | Größe der Organisation                                                                 | 2                  |
| 102-8         | Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern                               | 33, 42, 44, 59, 70 |
| 102-12        | Externe Initiativen                                                                    | 46                 |
| 102-13        | Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen                                    | 46                 |
| 102-14        | Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers                                            | 20                 |
| 102-15        | Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen                                             | 34, 46             |
| 102-18        | Führungsstruktur                                                                       | 33, 98, 102        |
| 102-22        | Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien                         | 100, 102, 142      |
| 102-23        | Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans                                               | 144                |
| 102-24        | Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan                       | 100                |
| 102-25        | Interessenkonflikte                                                                    | 29, 92, 140, 142   |
| 102-26        | Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Festlegung von Zielen, Werten und Strategien | 101                |
| 102-29        | Identifizierung und Umgang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen    | 102                |
| 102-30        | Wirksamkeit der Verfahren zum Risikomanagement                                         | 101, 102           |
| 102-31        | Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen                         | 101                |
| 102-33        | Übermittlung kritischer Anliegen                                                       | 102, 104           |
| 102-40        | Liste der Stakeholder-Gruppen                                                          | 47                 |
| 102-41        | Tarifverträge                                                                          | 43                 |
| 102-43        | Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern                                             | 49                 |

## GRI-INHALTSINDEX

| GRI-Standards | Disclosures                                                                                                    | Seite                   |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 102-45        | Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten                                                                       | 150, 151                |
| 102-46        | Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen                                      | 115, 119                |
| 102-47        | Liste der wesentlichen Themen                                                                                  | 115                     |
| 102-48        | Neudarstellung von Informationen                                                                               | 115, 117                |
| 102-49        | Änderungen bei der Berichterstattung                                                                           | 115                     |
| 102-51        | Datum des letzten Berichts                                                                                     | 41                      |
| 102-53        | Ansprechpartner zum Bericht                                                                                    | 159                     |
| 102-54        | Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards                                       | 41                      |
| 102-55        | GRI-Inhaltsindex                                                                                               | 163                     |
| 102-56        | Externe Prüfung                                                                                                | 41, 154                 |
| 103           | Managementansatz                                                                                               | 36                      |
| 103-1         | Erläuterungen des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                                                    | 36                      |
| 103-2         | Der Managementansatz und seine Bestandteile                                                                    | 36                      |
| 201-1         | Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert                                                | 107, 108, 111, 124, 125 |
| 201-3         | Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne                            | 62, 87, 124, 126, 132   |
| 202-1         | Verhältnis des nach Geschlecht aufgeschlüsselten Standardeintrittsgehalts zum lokalen gesetzlichen Mindestlohn | 43                      |
| 202-2         | Anteil der aus der lokalen Gemeinschaft angeworbenen oberen Führungskräfte                                     | 42                      |
| 203           | Indirekte ökonomische Auswirkungen                                                                             | 48                      |
| 203-1         | Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen                                                     | 48                      |
| 203-2         | Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen                                                                  | 48                      |
| 205-2         | Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung                            | 104                     |
| 205-3         | Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen                                                        | 78                      |

## GRI-INHALTSINDEX

| GRI-Standards | Disclosures                                                                                                                                                                                | Seite |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 206-1         | Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung                                                                                                    | 78    |
| 207-1         | Ansatz zur Steuer                                                                                                                                                                          | 50    |
| 207-2         | Steuerverwaltung, Kontrolle und Risikomanagement                                                                                                                                           | 50    |
| 207-3         | Einbeziehung der Stakeholder und Management von steuerlichen Bedenken                                                                                                                      | 50    |
| 207-4         | Länder bei Länder Bericht                                                                                                                                                                  | 50    |
| 302-1         | Energieverbrauch innerhalb der Organisation                                                                                                                                                | 50    |
| 302-5         | Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen                                                                                                                               | 50    |
| 304           | Biodiversität                                                                                                                                                                              | 49    |
| 304-2         | Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität                                                                                              | 50    |
| 304-3         | Geschützte und renaturierte Lebensräume                                                                                                                                                    | 50    |
| 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 | 50    |
| 305           | Emissionen                                                                                                                                                                                 | 50    |
| 306           | Abwasser und Abfall                                                                                                                                                                        | 49    |
| 401-1         | Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation                                                                                                                                   | 42    |
| 401-2         | Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden                                 | 43    |
| 401-3         | Elternzeit                                                                                                                                                                                 | 43    |
| 403-1         | Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz                                                                                                                               | 44    |
| 403-2         | Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen                                                                                                                    | 44    |
| 403-3         | Arbeitsmedizinische Dienste                                                                                                                                                                | 44    |

**GRI-INHALTSINDEX**

| <b>GRI-Standards</b> | <b>Disclosures</b>                                                                                                       | <b>Seite</b> |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 403-4                | Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz                        | 44           |
| 403-5                | Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz                                                         | 44           |
| 403-6                | Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter                                                                                 | 44           |
| 403-9                | Arbeitsbedingte Verletzungen                                                                                             | 44           |
| 404-1                | Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten                                       | 44           |
| 405                  | Diversität und Chancengleichheit                                                                                         | 45           |
| 405-1                | Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten                                                                     | 45, 103      |
| 405-2                | Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern                   | 45           |
| 406                  | Nichtdiskriminierung                                                                                                     | 45           |
| 406-1                | Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen                                                                 | 45           |
| 407                  | Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen                                                                              | 45           |
| 407-1                | Betriebsstätten und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen bedroht sein könnte | 45           |

**GRI-INHALTSINDEX**

| <b>GRI-Standards</b> | <b>Disclosures</b>                                                                                                  | <b>Seite</b> |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 408                  | Kinderarbeit                                                                                                        | 46           |
| 408-1                | Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit                          | 46           |
| 413-1                | Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen                 | 49           |
| 416-1                | Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit | 49           |
| 417-2                | Verstöße im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung                        | 41, 78       |
| 417-3                | Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation                                                            | 78           |
| 418-1                | Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten                     | 78           |
| 419-1                | Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich                              | 104          |

# 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.

## Brownfield-Entwicklungen:

Projektentwicklungen auf ehemaligen Industriegeländen und Konversionsflächen, die zur Wohnnutzung umgewidmet werden, es entstehen folglich keine zusätzlichen versiegelten Flächen, sondern es findet eine Aufwertung beziehungsweise Verbesserung der bestehenden Fläche statt.

## Contractual Trust Arrangement (CTA):

Pensionstreuhandgesellschaft

## Deferred Compensation:

Entgeltumwandlung; Versorgungszusage innerhalb der betrieblichen Altersversorgung – finanziert durch einen Vergütungsverzicht des Arbeitnehmers

## Desinvestition:

Freisetzung von gebundenem Kapital in längerfristigen Vermögensgegenständen durch deren Verkauf

## Duration:

Bindungsdauer des in festverzinslichen Wertpapieren angelegten Kapitals

## EBIT:

Earnings before Interest and Taxes; Ergebnis vor Zinsen und Steuern

## EBITDA:

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization; Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Geschäftswertabschreibungen

## 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

**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.

**FN- und B-Plan-Prozesse**

Ein Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) ein vorbereitender Bauleitplan eines Stadtgebiets, dessen Regelung sich nach den §§ 5 ff. BauGB richtet. Er ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr.

Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan. In einem Bebauungsplan wird 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.

**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:

$$\text{ROCE} = \text{EBIT} / (\text{Zwei-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital} + \text{Nettoverschuldung}).$$

**B- und C-Städte/Add-Städte**

B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung

C-Städte: wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region

Bei Instone Real Estate werden diese attraktiven Städte unter dem Oberbegriff Add-Städte zusammengefasst.

**MaBV**

Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) ist eine aus der Gewerbeordnung abgeleitete Rechtsverordnung, die im deutschen Gewerberecht vor allem Vorgaben zum Schutz des Immobilienwerbers 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.

**Instone Real Estate Group AG**

Grugaplatz 2 – 4  
45131 Essen  
Deutschland

E-Mail: [info@instone.de](mailto:info@instone.de)  
[www.instone.de](http://www.instone.de)