

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.

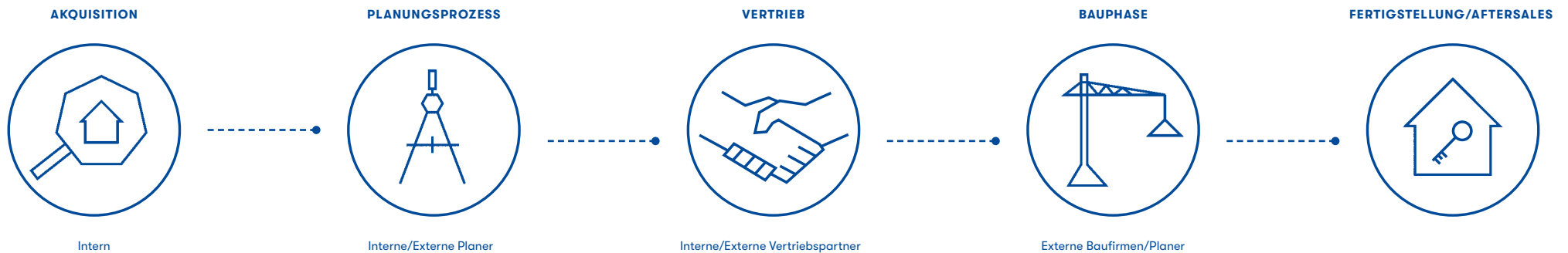
ABDECKUNG DER GESAMTEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE

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.

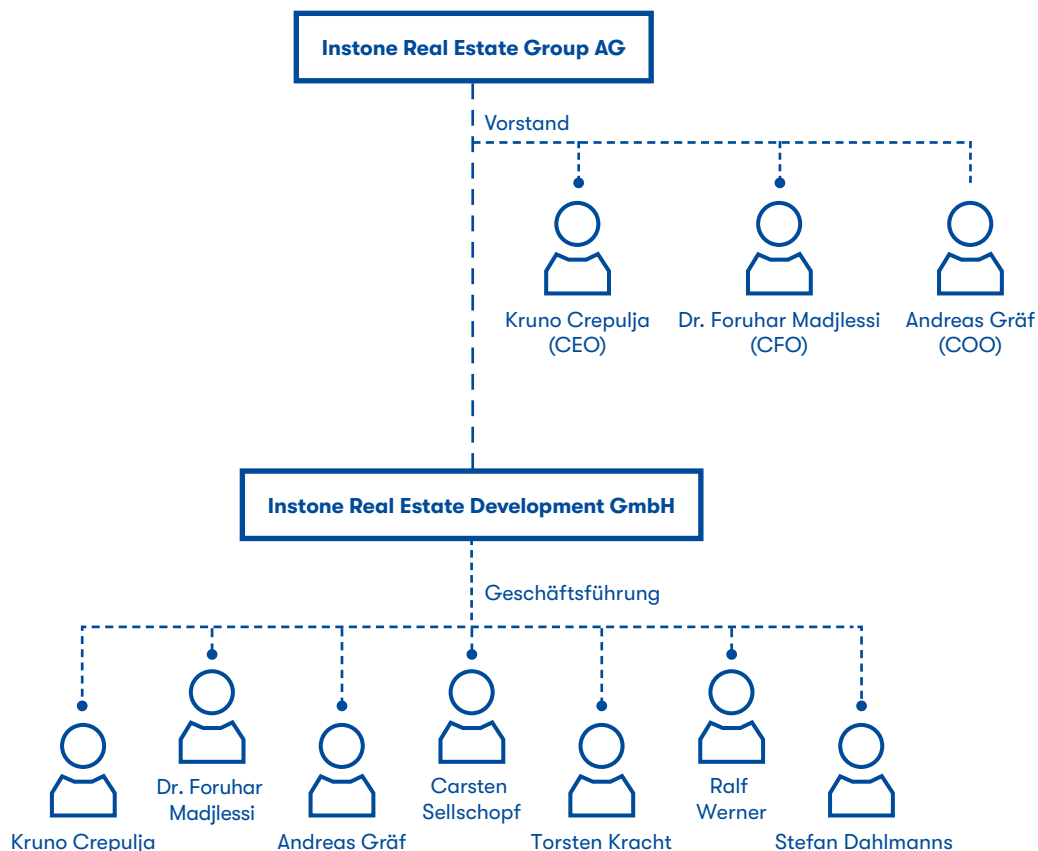
ZAHL DER MITARBEITER

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. Beispielweise 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 Mietestopp) und die Beschränkung der Modernisierungsumlage. 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 Rückpflicht 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 Wohnungsentwicklergeschäft. 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 Bebauungsverfahren 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 Bebauungsverfahren 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 Bebauungsverfahren frühzeitig.

STRATEGIE

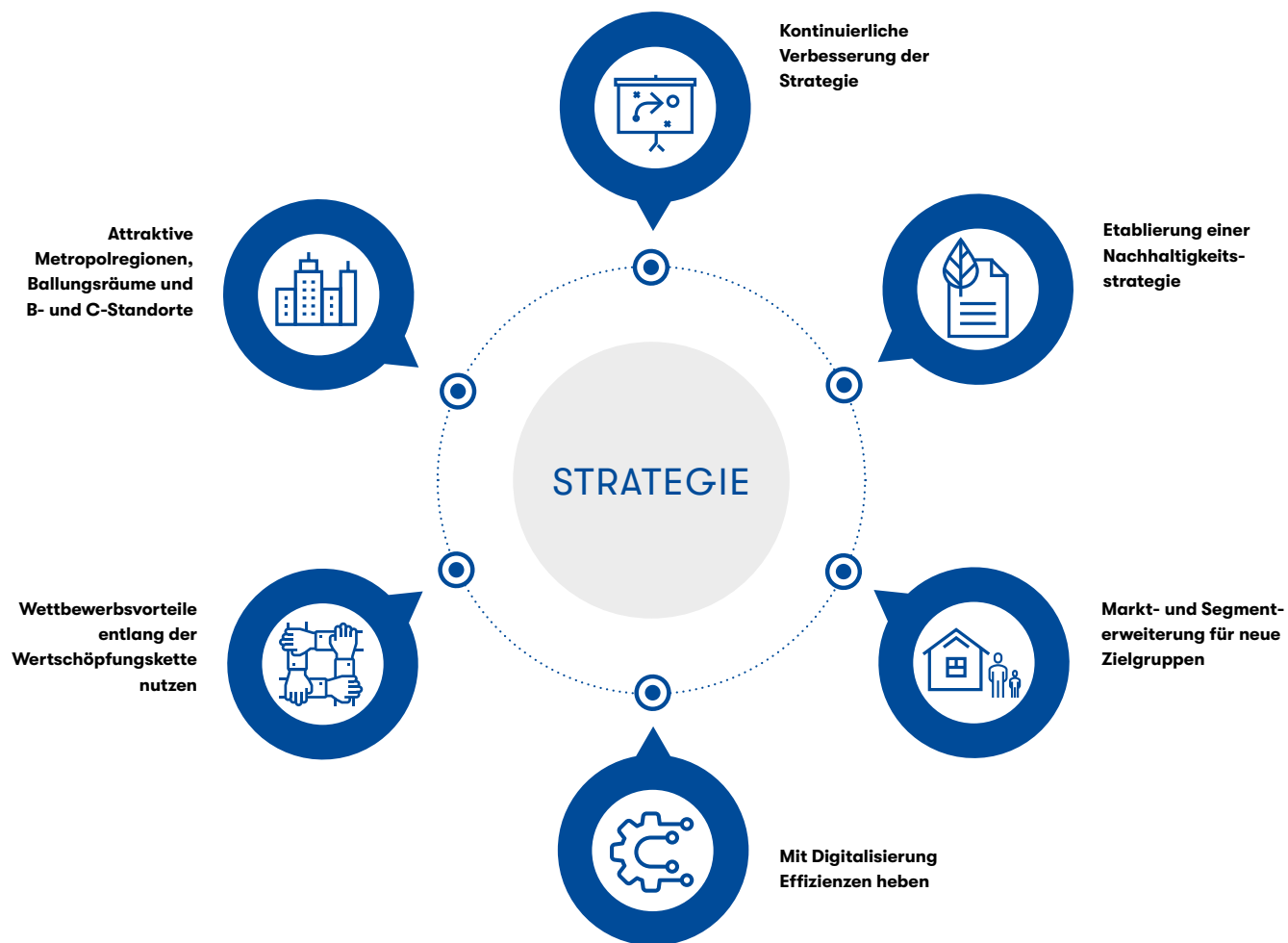
Als einer der führenden Projektentwickler für große Wohnbauprojekte setzt Instone Real Estate eine klare Strategie für profitables Wachstum um, die die hochattraktiven Chancen des deutschen Markts nutzt und gleichzeitig allen unseren Stakeholdern dient. Dazu zählen wir insbesondere Aktionäre, Kunden, 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 immobilien-spezifischen Einflussfaktoren in eine finanzwirtschaftliche Sichtweise überführt werden.

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

Datenbankgestütztes 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 Projektentwicklungen des Instone-Konzerns stellt der bereinigte Umsatz eine aus unserer Sicht hinreichende Kennzahl zur Bewertung der Unternehmensleistung dar. Die bereinigte Umsatzrealisierung nimmt Share Deals und Asset Deals in gleicher Weise 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 Gesamtverkauf¹ und vollständiger Übergabe werden Projekte aus dem Projektportfolio herausgenommen.

¹Ausnahme 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 ¹	0	0
Rechtsverfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Kartell- und Monopolbildung ²	0	0
Gemeldete potenzielle Datenschutzverstöße	1 ³	0

¹ Angaben Compliance Instone Real Estate.

² Angabe Risikomanagement Instone Real Estate.

³ 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
Gesamtzahl Mitarbeiter¹	375	311
Gesamtzahl Standorte	9	8
Vielfalt der Mitarbeiter¹		
Geschlecht		
Frauen	161	131
Männer	214	180
Altersgruppen		
< 30 Jahre	87	59
30 – 50 Jahre	196	163
> 50 Jahre	92	89

¹ 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 Homeoffice 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
	40	57

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 × 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

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 (Geschäftsführung)		2. Führungsebene (Prokuristen)		3. Führungsebene (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 (Geschäftsführung)	2. Führungsebene (Prokuristen)	3. Führungsebene (Führungskräfte)	Ange- 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](#)

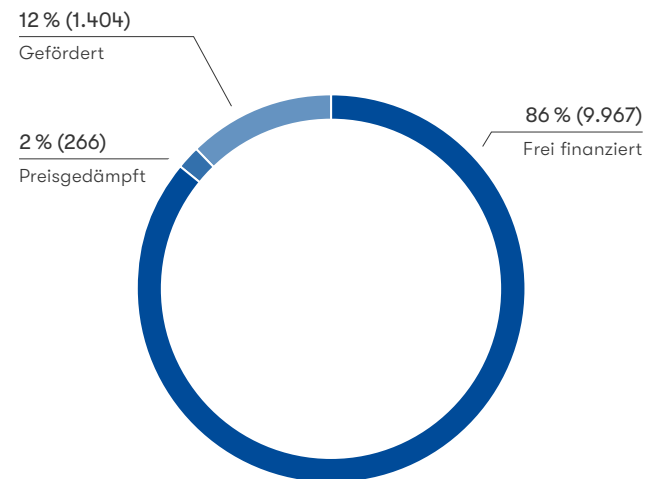
Soziale Faktoren der Instone-Wohnbauprojekte

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.

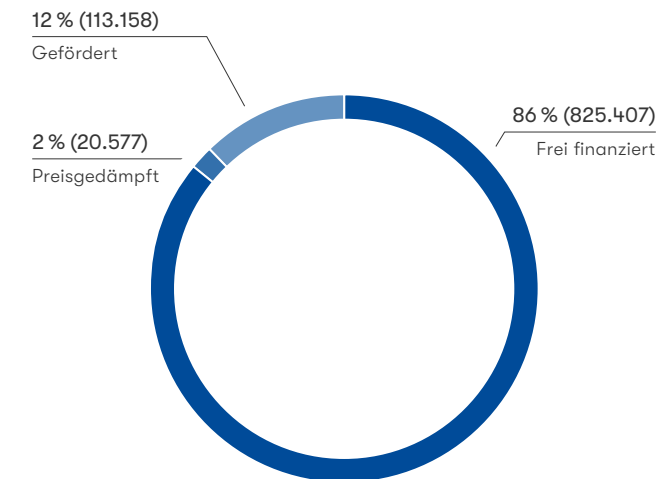
WOHNEINHEITEN [GRI 203-2](#)

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 m ²	690.157 m ²

* 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 CO₂-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 CO₂-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)

CO₂-WERTE DER FLOTTE

CO ₂ -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.¹ 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.²

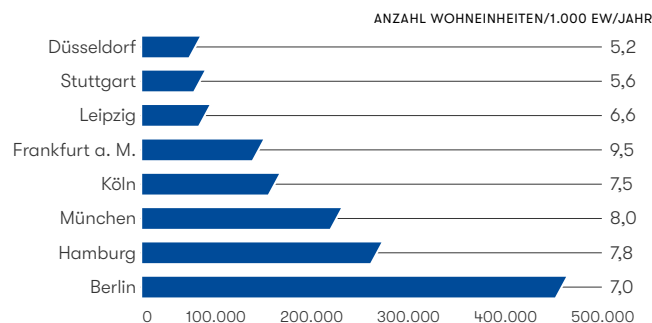
Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen – wenn auch nicht mehr ganz so ausgeprägt. Gemäß aktueller mittlerer Prognosevariante soll Deutschland bis 2030 um weitere rund 1,2 Mio. Einwohner und damit um etwa 1,5 % wachsen.³ Die Core-Städte weisen dagegen mit einem Plus von 6,7 % bis zum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

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.⁴ 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.³

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 % erhöhte¹, stieg die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum um 3,2 %.⁵

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 %.⁶ In den meisten Großstädten liegt dieser Wert bereits heute bei über 50 %.⁷

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 1993.⁸

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.⁹ 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.¹⁰

Ende Oktober 2019 lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei rund 34 Mio. und damit um knapp 500.000 Personen über dem Vorjahreswert.¹¹ 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.¹²

Strukturdaten 2019	Einwohner in Tausend ¹	Einwohner 2009–2019 in % ¹	BIP in Mio. Euro ²	BIP pro Kopf in Euro ²	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro jährlich 2019 ¹	Arbeitslosenquote in % (Stand 12/2019) ³
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. ⁴	27 ⁵	70.722 ⁵	k. A. ⁴	4,2
Stuttgart	640	7,86	49	77.817	27.372	4,2
Top-Standorte	10.142	10,3	543	54.618	27.140	5,6

¹ Bezogen auf Prognosewert 2019.

Quelle: Kennzahlen_Prognosen_bulwiengesa AG IRE_GB 2019.

² Stand 2017 Quelle: Siehe Fußnote 2, Seite 54.

³ Quelle siehe Fußnote 32, Seite 54.

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

⁵ 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.¹³ Zehn Jahre zuvor hatte sie noch bei 7,8 % gelegen.¹⁴ 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.¹⁵

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.¹⁶ 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.¹⁷

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.¹⁸

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.¹⁹ 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.²⁰

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.^{20a}

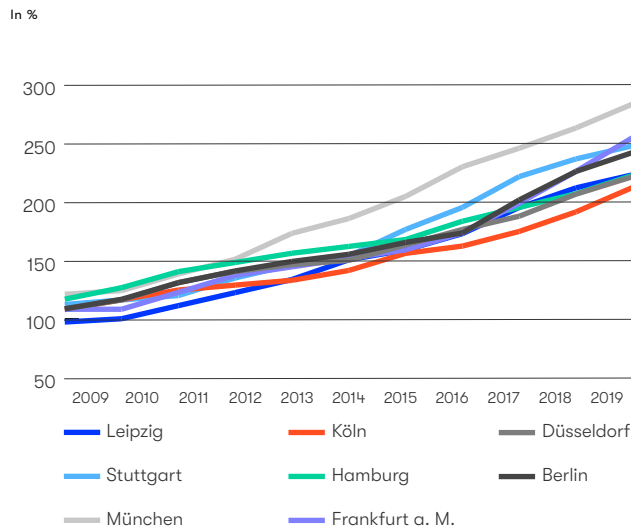
Bauleistung hinkt hinter Nachfrage her

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 63.000.²¹ 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.²¹

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.²²

DURCHSCHNITTliche KAUFPREISE IN DEN ACHT CORE-STÄDTEN 2009 – 2019¹ (ERSTBEZUG)



¹ 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.²³ 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 %.²⁴

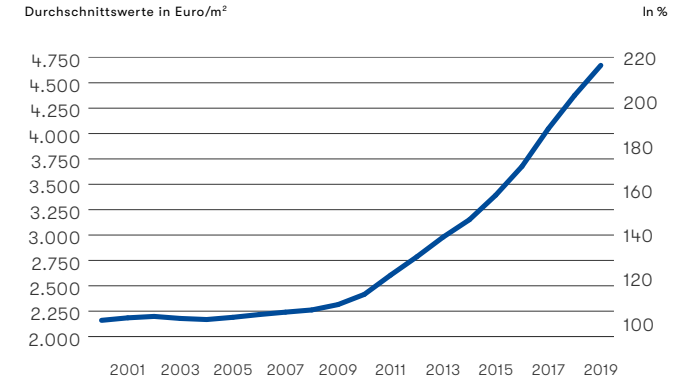
Wird ausschließlich das Segment Neubau-Eigentumswohnungen betrachtet, zeigt sich ein anderes Bild. Auch hier konnte in den Core-Städten mit 87,5 % seit 2011 ein sehr starkes Wachstum verzeichnet werden; im Vergleich zum Gesamtmarkt geht dieses Wachstum jedoch ungebrochen weiter. So stiegen die Preise 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.²⁵

Wachstum der Mietpreise fällt moderater aus

Die Mietpreise entwickeln sich dagegen konform zu den Preisen von selbst genutztem Wohneigentum. Seit 2012 haben sich die Erstvermietungsrenten 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 2014.²⁶

BULWIENGESA-IMMOBILIENINDEX EIGENTUMSWOHNUNG NEUBAU

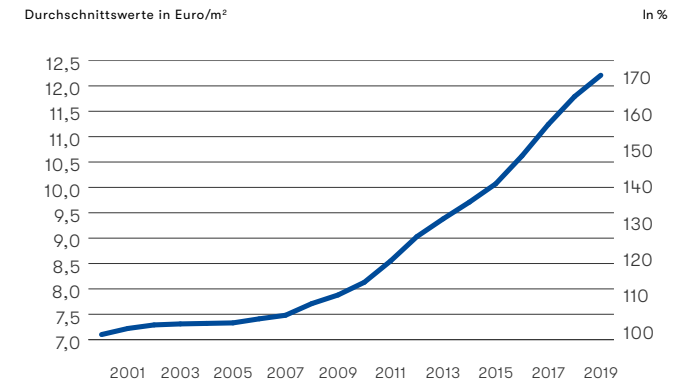
STAND: 4. QUARTAL 2019



© 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 %.²⁶ 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.²⁷ 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.²⁸

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.²⁹

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

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.³¹

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:

²⁶ 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:

- ¹ 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 und Destatis: Bevölkerungsforschreibung auf Grundlage des Zensus 2011 – Fachserie 1 Reihe 1.3 – 2017.
- ² Kennzahlen_Prognosen_bulwiengesa AG IRE_GB 2019, Bevölkerungsentwicklung und Statistische Landesämter.
- ³ bulwiengesa, Datei Einwohnerentwicklung in den letzten 10 Jahren für Deutschland.
- ³⁰ Kennzahlen_Prognosen_bulwiengesa AG IRE_GB 2019.
- ⁴ www.dsw.org/projektionen-urbanisierung/
- ⁵ Statistisches Bundesamt www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/Irbev05.html
- ⁶ 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 (PDF, S. 10, Trendvariante).
- ⁷ 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=BBB&anzwer=5
- ⁸ Statistisches Bundesamt www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/11/PD19_427_12621.html
- ⁹ Sachverständigenrat für die Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Pressemitteilung) www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/pressemitteilung-jg-2019.html?returnUrl=%2F&cHash=97ca27842ed87a45a7ddef16479339fc
- ¹⁰ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Pressemitteilung) www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2019/20191216-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-dezember-2019.html
- ¹¹ Bundesagentur für Arbeit <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Beschaeftigung/Beschaeftigung-Nav.html>
- ¹² 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®ionInd=d®ion=&year_month=201812&year_month.GROUP=1&search=Suchen (Stand 12/2018 und 06/2019)
- ¹³ Bundesagentur für Arbeit <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Beschaeftigung/Beschaeftigung-Nav.html>

- ¹⁴ 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
- ¹⁵ 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®ionInd=d®ion=&year_month=aktuell&year_month.GROUP=1&search=Suchen
- ¹⁶ Statistisches Bundesamt www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_003_611.html
- ¹⁷ Eurostat <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/10231632/2-15112019-AP-DE.docx.pdf/Ob02599d-41ce-03b7-5989-5cddb4903183>
- ¹⁸ Statistisches Bundesamt www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_017_31111.html
- ¹⁹ Statistisches Bundesamt Bauen und Wohnen – Baugenehmigungen/Baufertigstellungen Lange Reihen z. T. ab 1949
- ²⁰ Kennzahlen_Prognosen_bulwiengesa AG IRE_GB 2019
- ^{20a} Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln (PDF, Seite 13) www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf
- ²¹ Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln (PDF, Seite 18) www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf
- ²² CBRE-empirica-Leerstandsindex 2019 <https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/cbre-empirica-leerstandsindex/>
- ²³ Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP) https://www.vdpresearch.de/wp-content/uploads/2019/11/vdp_Immobilienpreisindex-vdp_Property_Price_Index_Q12003-Q1II2019.xlsx
- ²⁴ Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP) www.vdpresearch.de/wp-content/uploads/2019/11/vdp_Immobilienpreisindex_Regional_Q12003-Q1II2019.xlsx
- ²⁵ Kennzahlen_Prognosen_bulwiengesa AG IRE_GB 2019
- ²⁶ Colliers International www.colliers.de/wp-content/uploads/2019/10/Colliers_Residential_Investment_2019_2020_de.pdf
- ²⁷ IVD Erschwinglichkeitsindex https://diafreiburg-my.sharepoint.com/:f/g/personal/goetting_steinbeis-eres_de/EhUwMAJcMfVfGogv1CakRbkB0bZpD8EWHCiW7fsG-afmA?e=5Oe8rd
- ²⁸ Deutsche Bundesbank www.bundesbank.de/resource/blob/615036/b99b68f-9da671e31ed2d1aa6d43b256/mL/s510athyp-data.pdf
- ²⁹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder <https://www.statistik-bw.de/VGRdL/tbls/tab.jsp?rev=RV2014&tbl=tab11&lang=de-DE#tab05>
- ³⁰ Stadt Leipzig <https://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=9&rub=2>
- ³¹ www.finanztip.de/zinsentwicklung/
- ³² <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 Steuereckenzahlen 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 2019	Angepasste Prognose ¹	Ausgangs- prognose ²
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

¹ Siehe Quartalsmitteilung Q3 2019, Seite 16.

² Siehe Geschäftsbericht 2018, Seite 77.

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

FINANZKENNZAHLEN KUMULIERT

In Mio. Euro

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

¹ 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, übrigem 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 %
Rohergebnis bereinigt	187,8	106,4	76,5 %
Rohergebnismarge bereinigt	25,5 %	28,5 %	
Plattformaufwand bereinigt	- 59,0	- 56,9	3,7 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	128,9	49,6	159,9 %
EBIT-Marge bereinigt	17,5 %	13,7 %	
Beteiligungs- und sonstiges Ergebnis bereinigt	- 5,0	- 0,4	k. A.
Finanzergebnis bereinigt	- 16,1	- 7,7	- 109,1 %
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	107,8	41,5	159,8 %
EBT-Marge bereinigt	14,6 %	11,5 %	
Ertragsteuern bereinigt	- 2,2	- 22,4	- 90,2 %
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	105,6	19,1	452,9 %
EAT-Marge bereinigt	14,3 %	5,1 %	

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

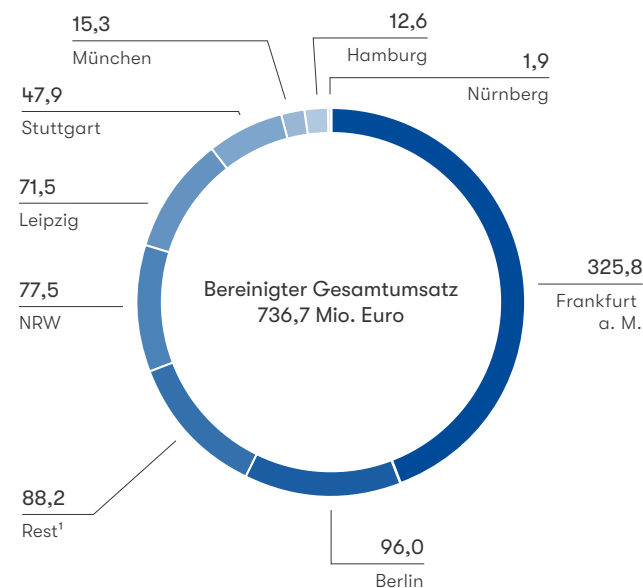
In Mio. Euro

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

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 Wolfratshausen (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
Projektaufwand	356,7	263,3	35,5 %
+ 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 %
Projektaufwand bereinigt	548,8	266,3	106,1 %

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
Rohergebnis	152,8	97,5	56,7 %
+ 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	-	-
Rohergebnis bereinigt	187,8	106,4	76,5 %
Rohergebnismarge bereinigt	25,5 %	28,5 %	

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 umgliedert.

PLATTFORMAUFWAND

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

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 Ausweismstellung 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
EBIT	86,1	38,1	126,0 %
+ 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 %
EBIT bereinigt	128,9	49,6	159,9 %
EBIT-Marge bereinigt	17,5 %	13,7 %	

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
EBT	63,2	29,6	113,5 %
+ 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 %
EBT bereinigt	107,8	41,5	159,8 %
EBT-Marge bereinigt	14,6 %	11,5 %	

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).

EAT			
In Mio. Euro			
	2019	2018	Veränderung
EAT	69,8	9,0	675,6 %
+ 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 %
EAT bereinigt	105,6	19,1	452,9 %
EAT-Marge bereinigt	14,3 %	5,1 %	

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
EAT	69,8	9,0	675,6 %
Anteile des Konzerns	69,8	6,5	k. A.
Anteile anderer Gesellschafter	0,0	2,5	-100,0 %
EAT bereinigt	105,6	19,1	452,9 %
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 %
Anteile des Konzerns	69,8	6,5	k.A.
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 %
Aktiva	1.123,4	686,6	63,6 %
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 %
Passiva	1.123,4	686,6	63,6 %

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 %
	212,5	148,8	42,8 %
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	6,5	9,7	-33,0 %
	219,0	158,5	38,2 %

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 Personalrückstellungen 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 %
Finanzverbindlichkeiten	595,5	265,5	124,3 %
– Flüssige Mittel	– 117,1	– 88,0	33,1 %
Nettofinanzschulden (NFS)	478,4	177,5	169,5 %
EBIT bereinigt (LZM ¹)	128,9	49,6	159,9 %
Abschreibungen (LZM ¹)	4,1	0,6	583,3 %
EBITDA bereinigt (LZM¹)	132,9	50,2	164,7 %
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA)	3,6	3,5	–

¹ 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 31. Dezember 2019	Konditionen Zins
Unternehmensfinanzierungen				
Schuldscheindarlehen	31.08.2022	78,0	78,0	2,50 % bis 3,10 %
Schuldscheindarlehen	31.08.2024	28,0	28,0	3,00 %
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 %
		327,5	181,0	
Projektfinanzierungen				
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	
		667,2	416,9	

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.
Free Cashflow	- 237,5	- 39,9	- 495,2 %
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	266,2	54,3	390,2 %
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	28,7	14,4	99,3 %
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88,0	73,6	19,6 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,4	0,0	0,0 %
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	117,1	88,0	33,1 %

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 wohnwirtschaftlichen 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 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 205,1	- 40,4	- 407,7 %
Auszahlungen für Grundstücke	320,1	72,5	341,3 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	115,0	32,1	257,9 %

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.

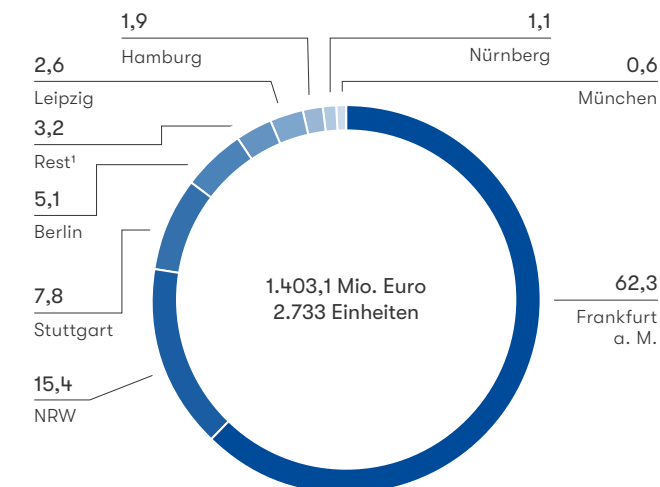
Zurückzuführen ist dies insbesondere auf den erfolgreichen Abschluss der angekündigten institutionellen Verkäufe. Im dritten Quartal war bereits für das Projekt „Niederkasseler Lohweg“ in Düsseldorf mit 221 Wohneinheiten der Globalverkauf mit der Wohnbau GmbH abgeschlossen. Hinzu kamen im letzten Quartal 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. ¹	> 1.200
Siemens-Areal	Frankfurt a. M.	k. A. ¹	404
S' Lederer	Schorndorf	k. A. ¹	229
Niederlasser Lohweg	Düsseldorf	k. A. ¹	221
Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark	Berlin	70,1	121
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	66,6	65
west.side	Bonn	k. A. ¹	141
Unterbach	Düsseldorf	k. A. ¹	111
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	37,8	97
Wiesbaden – Wohnen am Kurpark	Wiesbaden	35,4	47

¹ 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
Summe		1.284,2	3.857

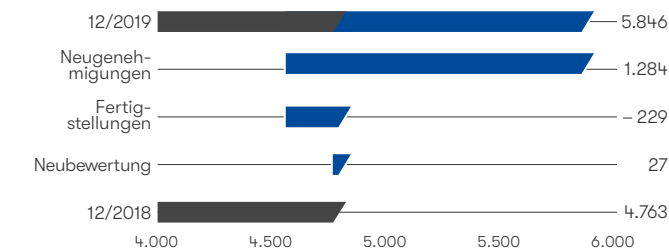
Wie bereits im Geschäftsjahr 2018 konnte somit das mittelfristig angestrebte Neugenehmigungsvolumen von 900 bis 1.000 Mio. Euro übertroffen werden. Auf Basis des bestehenden Projektportfolios ist Instone Real Estate für die anvisierten Ziele gut aufgestellt und hat eine solide Grundlage für das nachhaltige 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

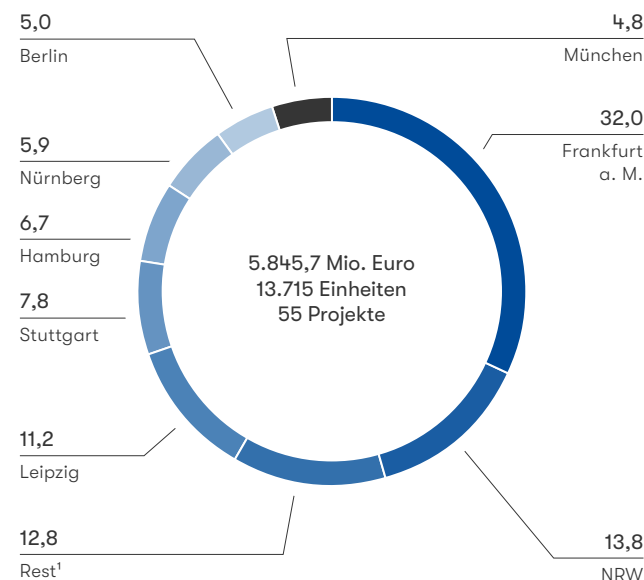


Unter Berücksichtigung einer angenommenen Preisentwicklung bei noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekten von erlösseitig 1,5% pro Jahr und baukostenseitig 3,5 % pro Jahr ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio von rund 25 %.

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 %

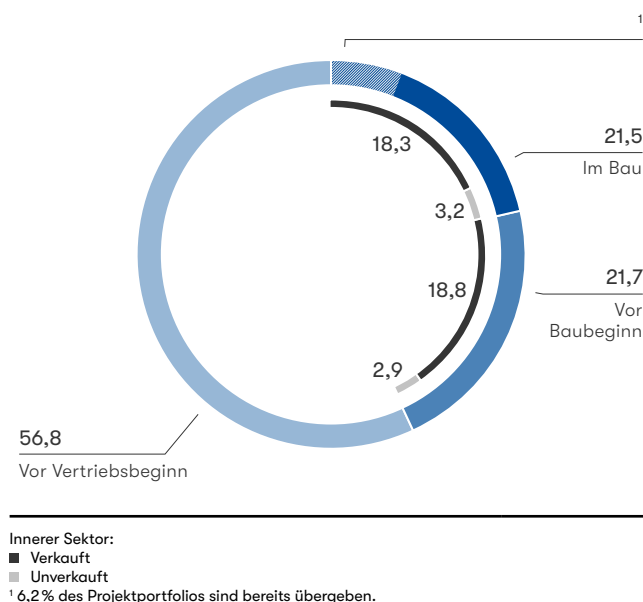


¹ Beinhaltet Wiesbaden, Mannheim, Hannover, Potsdam, Bamberg.

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

Projektname	Standort	Umsatzvolumen (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
Schwesterwohnheim 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.
Ergebnis nach Steuern	42,0	-24,4	k. A.

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 %
Aktiva	495,4	286,6	72,9 %
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 %
Passiva	495,4	286,6	72,9 %

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

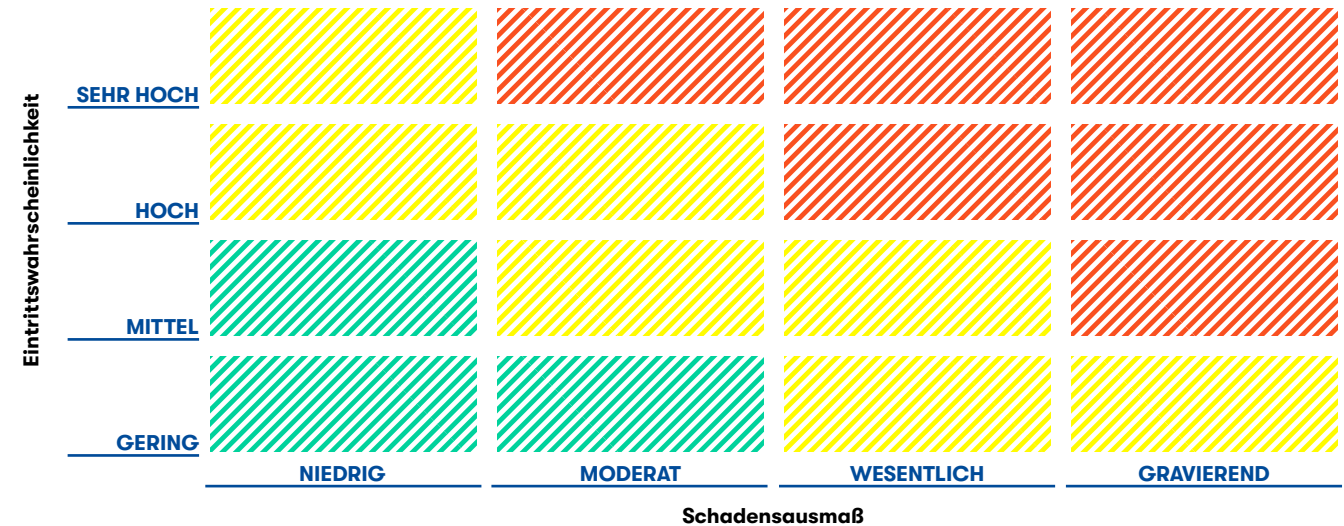
Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren beziehungsweise aktualisieren die Risikoverantwortlichen mit ihren Mitarbeitern regelmäßig alle Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Diese werden in die sechs Risikokategorien „Allgemeine Unternehmensrisiken“, „Compliance-Risiken“, „Finanzrisiken“, „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 In Tsd. Euro	Liquidität In Tsd. Euro
Gering	<10	Niedrig	< 4.000	<3.000
Mittel	>=10 <25	Moderat	>= 4.000 <10.000	>= 3.000 <9.000
Hoch	>= 25 <50	Wesentlich	>= 10.000 <20.000	>= 9.000 <15.000
Sehr hoch	>= 50 <100	Gravierend	>= 20.000 <40.000	>= 15.000 <30.000

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

RISIKO-BEWERTUNGSMATRIX



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 gesetz- 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 abbremsen, 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 Sachverhaltswissen 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 Wohnimmobilienmarkt, der von Instone Real Estate bedient wird, unterliegt veränderlichen Trends, Nachfragen und Präferenzen der Kunden. Diese Parameter können sich während der mehrere Jahre dauernden Projektentwicklung verändern und entziehen sich größtenteils dem Einfluss von Instone Real Estate. So entwickeln die anvisierten Käuferkreise möglicherweise Vorlieben für andere Mikrostandorte, Nachbarschaften, spezielle Objekt designs (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 Reputationschäden als relevant ein.

Wettbewerb

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist sehr wettbewerbsintensiv. Dieser Wettbewerb betrifft die gesamte Wertschöpfungskette der Entwicklungstätigkeiten von Instone Real Estate. Er geht insbesondere von lokalen Immobilienentwicklern aus, die über eine sehr gute Vernetzung und Spezialkenntnisse in diesen Märkten verfügen. Darüber hinaus gibt es weitere deutschlandweit agierende große Wettbewerber, die in den gleichen Regionen und Städten tätig sind, in denen auch Instone Real Estate vertreten ist. Instone Real Estate konkurriert mit diesen Wohnimmobilienentwicklern um den Erwerb attraktiver Entwicklungsgrundstücke, die üblicherweise nur begrenzt zur Verfügung stehen und stark nachgefragt sind.

Dennoch ist Instone Real Estate einer der führenden Projektentwickler mit Kompetenz in Stadtquartiersentwicklung und komplexer Baurechtschaffung. Durch die etablierte Niederlassungsstruktur, die sich auf die 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 Nachfrage-rückgang 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 regelmäßig Nachkalkulationen auf der Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten pro Projekt und überführen die daraus gewonnenen Erkenntnisse in den laufenden Kalkulationsprozess.

Kostenrisiken reduzieren wir des Weiteren auch durch Vereinbarung langfristiger Partnerschaften mit unseren Auftragnehmern und eine möglichst frühe Auftragsvergabe an Unternehmer für die wichtigsten Schlüsselgewerke (Rohbau, Gebäudehülle, 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 Baurechtsschaffungsprozess werden eingehend analysiert. Im Dialog mit den Behörden und Gemeindevertretern werden offene Fragen geklärt. Aufgrund der gestiegenen Anzahl an Bauanträgen kann es jedoch zu Verzögerungen im Prozess kommen, die die geplante zeitliche Umsetzung negativ beeinflussen können. In Ausnahmefällen müssen die erworbenen Grundstücke bei nicht geschaffenen Baurecht wieder veräußert werden. Aufgrund des großen Projektportfolios kann auf solche Verzögerungen 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.

GESAMTBEURTEILUNG 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 %.¹ 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.² 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).³ 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.

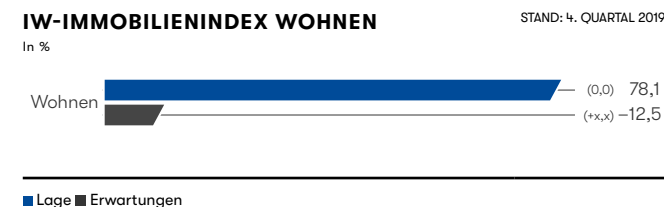
Die Ressourcen im Baugewerbe sind weiterhin extrem ausgelastet und damit ein Schlüsselfaktor im erfolgreichen Entwickeln. Ein wesentlicher Unterschied sind die heute fehlende „Manpower“ und die viel höhere Auslastung der Bauindustrie. Das zeigt die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 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.⁴

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.³

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 %).³

Der deutsche Immobilienmarkt bleibt daher für Investoren interessant – insbesondere in Zeiten gleichbleibender Inflation⁵ und noch immer niedriger Zinsen.



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.⁶

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.⁶



¹ www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html

² www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/arbeitslosigkeit-forscher-rechnen-2020-mit-leichtem-anstieg-a-1302079.html

³ Kennzahlen_Prognosen_bulwiengesa AG IRE_GB 2019

⁴ www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Bauwesen/BauwirtschaftBauqualitaet/Bauwirtschaft/kapazitaetsauslastung/ergebnisse.html;jsessionid=7AC5C0B47BF48EC729D2EB2B63FBE064.live21304?nn=1949516

⁵ Inflationsrate in Deutschland bis 2019 _ Statista

⁶ IW-Kurzbericht_2019_Immobilienwirtschaft

Coronavirus-Pandemie

Im Dezember 2019 sind erstmals Erkrankungen aufgrund des neuartigen und bis dahin unbekanntem 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 Vermarktungsvolumen 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 Vermarktungsvolumen 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
Vermarktungsvolumen		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 Vorstandsdienstvertrag endet.

Daneben erhalten die Mitglieder des Vorstands erfolgsunabhängige Nebenleistungen. Diese umfassen im Wesentlichen die Nutzung eines Dienstwagens und die Zahlung von Prämien für eine Unfallversicherung mit Leistungen auf marktüblichem Niveau sowie die Erstattung von Bewirtungsaufwendungen und Reisekosten.

Erfolgsabhängige Bezüge

Die erfolgsabhängigen Vergütungskomponenten bestehen aus einem variablen Vergütungselement mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive – STI) und einem variablen Vergütungselement mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive – LTI).

Einjährige variable Vergütung (STI)

Die einjährige variable Vergütung in Form 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 ¹ mit einer Gewichtung von	27,2 %
Persönliche Ziele mit einer Gewichtung von	20,0 %

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

Werden die aus dem vom Vorstand für das Geschäftsjahr aufgestellten und vom 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
	HGB	434,7	94,5	340,2
	IFRS	578,4	111,5	467,0

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			2018	Dr. Foruhar Madjlessi			2018
	2019	2019 (Min.)	2019 (Max.)		2019	2019 (Min.)	2019 (Max.)	
Erfolgsunabhängige Bezüge								
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
	476	476	476	445	376	376	376	0
Erfolgsabhängige Bezüge								
Einjährige Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive)	250	0	375	250	300	0	450	0
Mehrfährige Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)								
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
	550	0	1.275	550	550	0	1.200	0
Bezüge zur Altersvorsorge								
Versorgungsaufwand	68	68	68	26	0	0	0	0
	1.094	544	1.819	1.021	926	376	1.576	0
Überleitung zur Gesamtvergütung i. S. d. § 285 Nr. 9a, § 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17								
Abzüglich Versorgungsaufwand	-68			-26	0			0
Zuzüglich Verpflichtungswert Altersvorsorge	61			48	0			0
Gesamtvergütung i. S. d. § 285 Nr. 9a, § 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17	1.087			1.043	926			0

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR

In Tsd. Euro

	Andreas Gräf			2018	Torsten Kracht			2018
	2019	2019 (Min.)	2019 (Max.)		2019	2019 (Min.)	2019 (Max.)	
	COO				CSO			
					Austritt: 31.12.2019			
Erfolgsunabhängige Bezüge								
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
	316	316	316	300	222	222	222	215
Erfolgsabhängige Bezüge								
Einjährige Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive)	260	0	390	260	225	0	338	225
Mehrjährige Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)								
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
	440	0	930	440	350	0	712	350
Bezüge zur Altersvorsorge								
Versorgungsaufwand	27	27	27	34	0	0	0	0
	783	343	1.273	774	572	222	934	565
Überleitung zur Gesamtvergütung i. S. d. § 285 Nr. 9a, § 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17								
Abzüglich Versorgungsaufwand	-27			-34	0			0
Zuzüglich Verpflichtungswert Altersvorsorge	33			55	0			0
Gesamtvergütung i. S. d. § 285 Nr. 9a, § 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17	789			796	572			565

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

	Kruno Crepulja		Dr. Foruhar Madjlessi		Andreas Gräf		Torsten Kracht	
	CEO		CFO		COO		CSO	
			Eintritt: 01.01.2019				Austritt: 31.12.2019	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Erfolgsunabhängige Bezüge								
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
	476	445	376	0	316	300	222	215
Erfolgsabhängige Bezüge								
Einjährige Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive)	359	175	0	0	374	140	323	140
Mehrjährige Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)								
Performance-Share-Plan (01.01.2015 – 31.12.2018)	0	8.349	0	0	0	5.379	0	1.912
	359	8.524	0	0	374	5.519	323	2.052
Bezüge zur Altersvorsorge								
Versorgungsaufwand	68	26	0	0	27	34	0	0
Gesamtbezüge	903	8.995	376	0	717	5.854	545	2.266

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
Gesamtvergütung	354,9	70,8	425,7

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 der 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 angebotenen beziehungsweise angebotenen Aktien den Gesamtbetrag des Erwerbsangebots der Gesellschaft überschreiten, erfolgt die Annahme im Verhältnis der jeweils angebotenen beziehungsweise angebotenen Aktien. Es kann jedoch vorgesehen werden, dass geringe Stückzahlen von bis zu 100 angebotenen Aktien je Aktionär bevorrechtigt angenommen werden und zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgenommen wird. Das Kaufangebot beziehungsweise die Aufforderung zur Angebotsabgabe kann weitere Bedingungen vorsehen. Ein etwaiges 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 Wandschuldverschreibungen, 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 DARAUSS 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 [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](#)

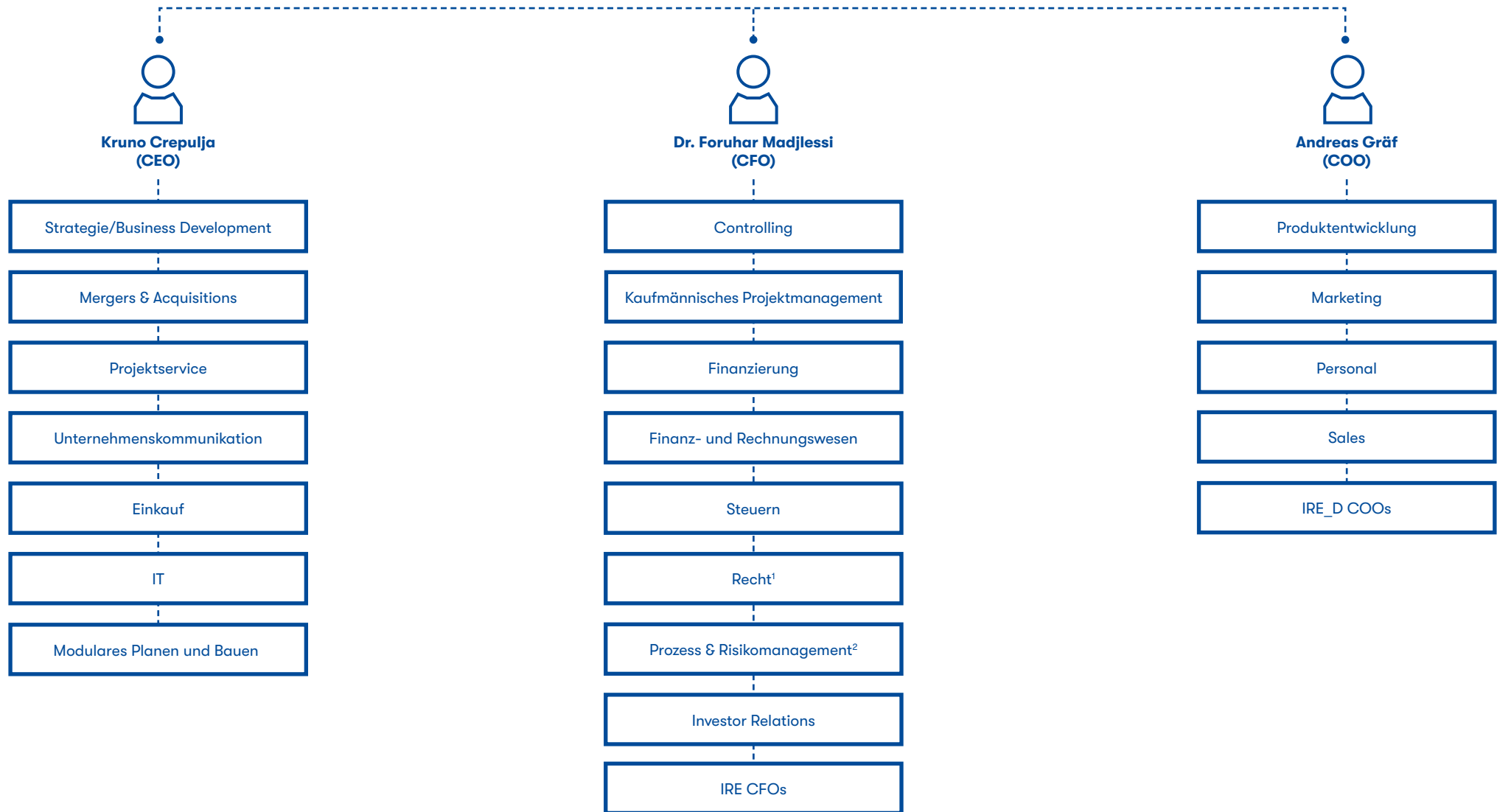
Die festgelegte Geschäftsverteilung des Vorstands ist in diesem Bericht abgebildet. [Seite 99](#)

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



¹Inklusive Gesellschafts- und Kapitalmarkt sowie Betreuung des Aufsichtsrats.

²Inklusive 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 Aufsichtsratsaktivität 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 Aufsichtsratssitzung 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 Datenschutzeschulungen 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.