

INSTONE – GRUNDSTEIN FÜR EIN GUTES LEBEN.

Geschäftsbericht 2025

► Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht					TABELLE 001
In Mio. Euro					
		2025	2024	Q4 2025	Q4 2024
Leistungskennzahlen					
Vermarktungsvolumen		502,3	330,2	273,3	173,6
Neugenehmigungsvolumen ¹		719,9	261,6	176,4	0,0
Umsatzerlöse bereinigt		504,4	527,2	156,9	142,7
Ergebniskennzahlen					
Rohergebnis bereinigt		120,2	119,2	37,2	26,3
Rohergebnismarge bereinigt	In %	23,8	22,6	23,7	18,4
EBIT bereinigt		51,1	57,5	15,9	12,1
EBIT-Marge bereinigt	In %	10,1	10,9	10,1	8,5
EBT bereinigt		41,5	50,6	12,2	10,9
EBT-Marge bereinigt	In %	8,2	9,6	7,8	7,6
EAT bereinigt		31,6	36,9	10,2	7,9
EAT-Marge bereinigt	In %	6,3	7,0	6,5	5,5
		31.12.2025	31.12.2024		
Leistungskennzahlen					
Projektportfolio		7.095,4	6.891,1		
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme		1.818,2	1.939,0		
Eigenkapital		614,9	593,4		
Buchwert je Aktie ²		14,12	13,56		
Liquide Mittel ³		252,6	266,2		
Nettofinanzschulden ⁴		151,5	132,5		
Verschuldungsgrad ⁵		2,8	2,1		
Loan-to-Cost ⁶	In %	11,9	10,5		
ROCE bereinigt ⁷	In %	7,1	8,1		

¹ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

² Basierend auf einer Aktienanzahl von 43.322.575 zum 31. Dezember 2025 sowie zum 31. Dezember 2024.

³ Ausgenommen der verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 114,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro).

⁴ Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen. Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 88,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 112,6 Mio. Euro).

⁵ Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden/EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

⁶ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

⁷ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

Kennzahlenübersicht				TABELLE 001
In Mio. Euro				
		31.12.2025	31.12.2024	
Liquiditätskennzahlen				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-14,8	102,5	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		55,2	148,0	
Free Cashflow		-16,9	116,6	
Nicht-finanzielle Kennzahlen				
Treibhausgasemissionen				
Scope 1 (absoluter Wert)	tCO ₂ e	559,5	716,7	
Scope 2 (absoluter Wert)	tCO ₂ e	232,3	284,8	
Scope 3 (absoluter Wert)	tCO ₂ e	259.556,3	177.172,4	
Mitarbeitende ¹				
Anzahl ²		410	417	
FTE ³		339,6	341,9	
Governance				
Anzahl der ausstehenden Gerichtsverfahren wegen Zahlungsverzugs		0	0	

¹ Jahresdurchschnitt.

² Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeitenden inklusive Auszubildenden, Praktikanten, Werkstudenten.

³ Full Time Equivalent.

Kennzahlenübersicht
Zusammengefasster Lagebericht
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

INHALT	
2	KENNZAHLENÜBERSICHT
4	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT
87	KONZERNABSCHLUSS
95	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS
145	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
152	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
160	VERGÜTUNGSBERICHT
179	NACHHALTIGKEITSBERICHT
264	SONSTIGE INFORMATIONEN

Weitere Informationen zu unserem Unternehmen, zur Strategie und zu aktuellen Entwicklungen finden Sie auf unserer Website:
[↗ Instone Group](#)

Hier kommen Sie zum Video-Statement unseres Vorstands:
[↗ Geschäftsbericht 2025](#)

Kennzahlenübersicht

► **Zusammengefasster
Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

**Anhang zum
Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

5 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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

17 WIRTSCHAFTSBERICHT

- 17 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 20 Gesamtaussage zum Geschäftsjahr
- 21 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 34 Projektgeschäft im Überblick
- 40 Instone Real Estate Group SE

43 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

62 PROGNOSEBERICHT

64 SONSTIGE ANGABEN

- 64 Übernahmerechtliche Angaben
- 69 Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)
- 85 Aufstellung
- 86 In die Zukunft gerichtete Aussagen

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

🔗 GRI 1

Die Instone Real Estate Group SE mit ihren Tochterunternehmen (nachfolgend auch „Instone Group“ genannt) zählt zu den führenden Entwicklern¹ von Wohnimmobilien in Deutschland nach Projektvolumen. Die Aktie ist im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Die Instone Group entwickelt Einzel- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger und institutionelle Investoren. Bundesweit waren zum Bilanzstichtag 422 Mitarbeitende an neun Standorten für unser Unternehmen tätig. Zum 31. Dezember 2025 umfasste unser Projektportfolio 48 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 7,1 Mrd. Euro und 14.089 Einheiten. 🔗 GRI 2-7

Unser Entwicklungsportfolio konzentriert sich auf die aus unserer Sicht wichtigsten deutschen Metropolregionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Bonn, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart) sowie darüber hinaus auf attraktive mittelgroße Städte.

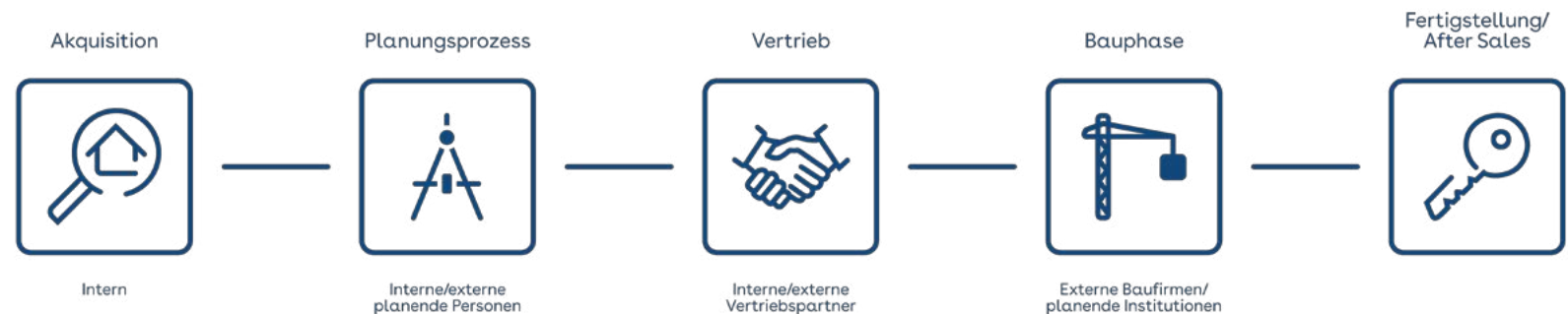
Unser klassisches Kernprodukt ist die individuell geplante und maßgeschneiderte Entwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen. Darüber hinaus entwickeln wir mit unserer Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH auch innovative, standardisiert geplante und seriell umsetzbare Wohnungen in Metropolrandlagen sowie gut angebundenen B- und C-Städten, die sich zu deutlich geringeren Baukosten realisieren lassen. Wir gehen davon aus, dass das nyoo-Produkt gemäß unserer Strategie wesentlich zum mittelfristigen Wachstum des Konzerns beitragen wird.

BREITE ABDECKUNG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Die Instone Group ist der größte börsennotierte Entwickler mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland, der zudem das gesamte Leistungsspektrum eines Wohnentwicklers abdeckt, 🔗 Abbildung 001. Wir bieten eine vollintegrierte, deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung und Baubetreuung bis hin zu Marketing und Verkauf. 🔗 GRI 2-6

Die Instone Group-Wertschöpfungskette

ABBILDUNG 001



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

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die acht operativen Standorte der Instone Group verfügen jeweils über eigene Teams, die die Bereiche Akquisition, Planung, Bausteuerung sowie Marketing und Vertriebssteuerung verantworten. Strategische Entscheidungen werden mit der Zentrale in Essen abgestimmt und gemeinsam umgesetzt. Am Standort in Köln befindet sich zusätzlich der Hauptsitz der Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH mit 61 Beschäftigten zum 31. Dezember 2025.

Die Instone Group-Standorte

ABBILDUNG 002



Zur Unternehmenssteuerung setzen wir ein integriertes Risikomanagementsystem ein und nutzen Berichts- und Planungstools, um Entwicklungsrisiken zu minimieren. Gemäß der deutschen Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) haben wir beispielsweise die Möglichkeit, bei Wohneinheiten, die an Eigennutzer oder Privatanleger verkauft werden, Teilzahlungen nach Baufortschritt vertraglich zu vereinbaren. Vergleichbare baubegleitende Finanzierungsmodalitäten können dabei in der Regel auch mit institutionellen Investoren vereinbart werden. Dies verringert sowohl das Finanzierungsrisiko als auch die Kapitalbindung des Konzerns erheblich. Die Instone Real Estate Group SE handelt als strategische Management-Holding. Die Tochtergesellschaft Instone Real Estate Development GmbH ist für das operative Projektgeschäft mit dem klassischen, individuell geplanten Kernprodukt verantwortlich. Die im Jahr 2019 gegründete Nyoo Real Estate GmbH verantwortet das Geschäft mit ihrem innovativen, standardisiert geplanten Produkt. [Abbildung 002](#)

WEITERER MODERATER RÜCKGANG DER ZAHL DER MITARBEITENDEN

Nach Ausbruch der Branchenkrise haben wir aufgrund des geringeren zu erwartenden Geschäftsvolumens den Fokus auf die Kosten verstärkt, um den laufenden Plattformaufwand zu reduzieren. Dies war auch mit einem Rückgang der Anzahl der Mitarbeitenden verbunden. Zum 31. Dezember 2025 waren insgesamt 422 Mitarbeitende in der Instone Group beschäftigt, womit die Anzahl der Mitarbeitenden nahezu stabil blieb (Vorjahr: 412 Personen).

☞ GRI 2-7

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

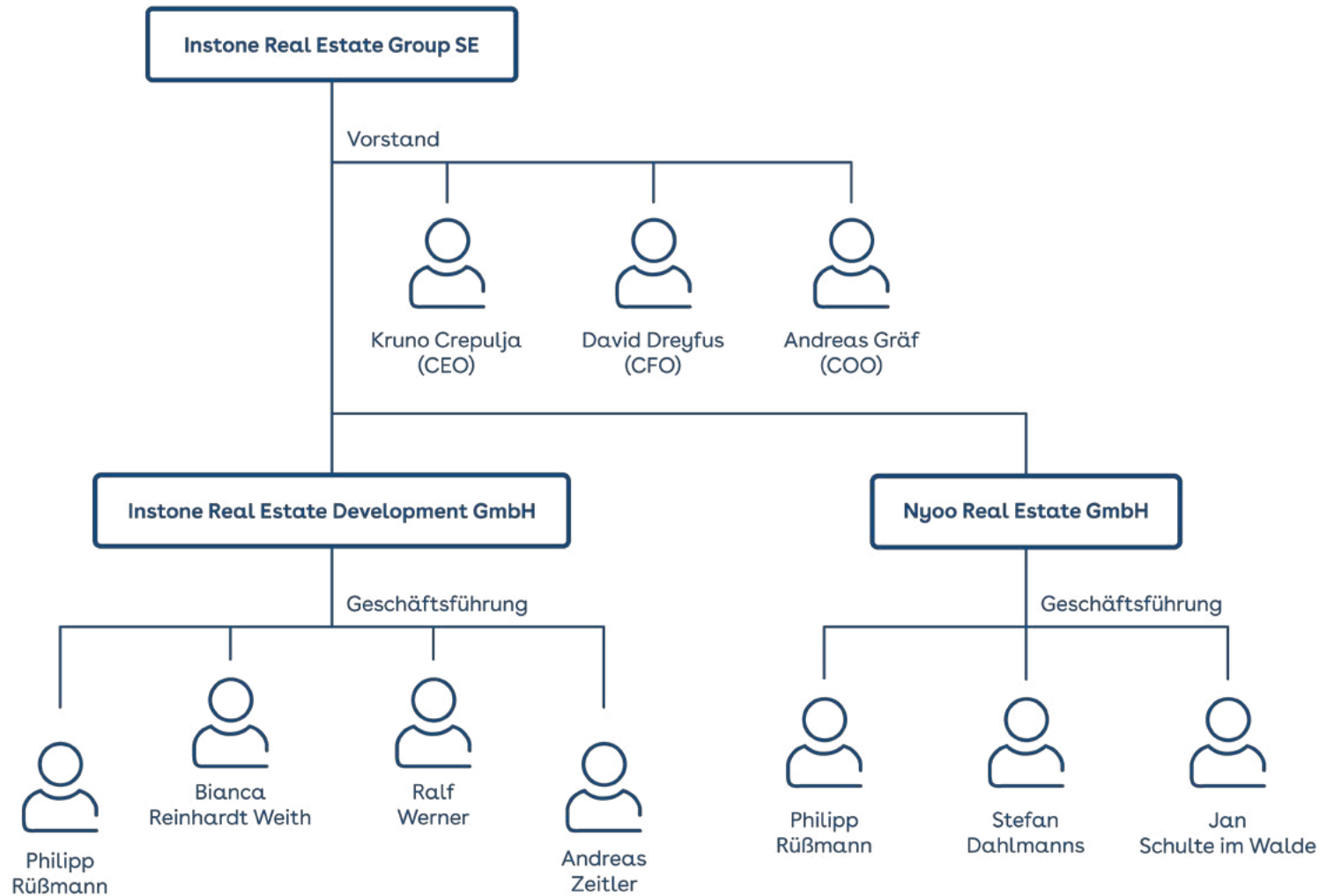
Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Organisationsstruktur Instone Group (Stand: 31. Dezember 2025)

ABBILDUNG 003



Kennzahlenübersicht

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Marktumfeld und regulatorische Bedingungen

BRANCHE ERHOLT SICH LANGSAM VON DER BRANCHENKRISE

Die Instone Group ist einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland mit einer deutschlandweiten Präsenz in allen wichtigen Metropolregionen. Das Marktumfeld für die Entwickler von Wohnimmobilien war im Jahr 2025 noch immer von den Auswirkungen der Branchenkrise und damit der Anpassung an ein erhöhtes Zinsniveau bei gleichzeitig gestiegenen Baukosten geprägt. Diese Faktoren wirken weiterhin dämpfend auf die Nachfrage. Nichtsdestotrotz sind eine Erholung der Verkaufsvolumina und eine stabile bis leicht positive Entwicklung bei den Verkaufspreisen festzustellen. So ist nach unserer Einschätzung die Talsohle der Branchenkrise durchschritten und der Markt befindet sich wieder auf einem Erholungspfad.

Die Geschwindigkeit der Markterholung wurde dabei von einem erneuten Anstieg der langfristigen Hypothekenzinsen im Jahr 2025 gebremst, nachdem diese im Jahresverlauf 2024 gesunken waren. Nach Angaben der Bundesbank ist der durchschnittliche Effektivzinssatz für eine Laufzeit von fünf bis zehn Jahren von Dezember 2024 bis Oktober 2025 von 3,32 % auf durchschnittlich rund 3,58 % wieder moderat angestiegen. Impulse für den Zinsanstieg kamen dabei unterjährig unter anderem von der Ankündigung der neu gewählten Bundesregierung für ein Infrastrukturprogramm über 500 Mrd. Euro im März 2025. Ein wichtiger positiver Nachfrageeffekt wurde durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten auf Basis des Wachstumschancengesetzes für private Kapitalanleger ausgelöst.

Die Branchenkrise hat sich ebenfalls negativ auf die Angebotsseite des deutschen Wohnungsmarkts ausgewirkt. Ein erwarteter weiterer Rückgang der Baufertigstellungen wird den strukturellen Nachfrageüberhang auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter verschärfen. Der Rückgang der Bautätigkeit hat zu einer gewissen Entspannung bei den Baukosten geführt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Baukosten im Wohnungsbau 2025 um circa 3,2 % gestiegen.

FÜHREND IN FRAGMENTIERTEM WETTBEWERBSUMFELD

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

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

Unserer Beobachtung nach ist unsere Finanzstärke ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil für die Wahrnehmung von Opportunitäten im Ankauf von Grundstücken sowie ein wichtiges Argument gegenüber unseren Endkunden und Nachunternehmern.

Weitere Informationen zur Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts im abgelaufenen Geschäftsjahr finden Sie im Kapitel „Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ ab [Seite 17](#).

POLITISCHE UND REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

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

Wir beobachten darüber hinaus, dass gerade die Abwägung zwischen den Einzelinteressen von Anwohnern und dem Gemeinwohl bei Projekten der Nachverdichtung in Märkten mit Wohnungsknappheit zunehmend zu Projektverzögerungen oder zur Einstellung von Projekten führt. Auch die zunehmende Gewichtung von ökologischen Belangen erhöht die Komplexität bei der Baurechtschaffung weiter. Nichtsdestotrotz stellen wir aktuell fest, dass die meisten Projekte der Instone Group von der Öffentlichkeit unterstützt werden. Dies wird aus unserer Sicht durch eine aktive und transparente Kommunikation sowie eine hohe Glaubwürdigkeit untermauert. Bei den Bebauungsplanverfahren kommunizieren wir offen und beziehen alle betroffenen Stakeholder, wie Nachbarn sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger, bei der Planung der Quartiere frühzeitig mit ein. Dies hat eine recht geringe Anzahl an Widersprüchen mit anschließenden öffentlich-rechtlichen Verfahren zur Folge.

Die Verpflichtungen der städtebaulichen Verträge mit den Kommunen erfüllt die Instone Group im Rahmen des Leistungsspektrums selbst. So schaffen wir in unseren aktuellen Projekten unter anderem über 400 Kitaplätze und preisgünstigen Wohnraum an Standorten mit großer Knappheit mit 2.924 geförderten beziehungsweise 74 preisgedämpften Wohnungen.

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

FÖRDERPOLITIK DES BUNDES

Die aktuelle und die vorherige Bundesregierung sehen beziehungsweise haben Handlungsbedarf bei der Beseitigung der Wohnraumknappheit gesehen.

Die vorherige Bundesregierung hatte bereits im Jahr 2024 im Rahmen der Verabschiedung des Wachstumschancengesetzes als wichtige Fördermaßnahme für den Wohnungsbau die Einführung von erhöhten steuerlichen Abschreibungen beschlossen, die eine attraktive Incentivierung der Nachfrage insbesondere für private Kapitalanleger darstellt. Das Gesetz sieht eine Erhöhung der steuerlichen Abschreibungssätze für Neubauwohnungen von vorher 3 % linear auf 5 % pro Jahr degressiv vor. Diese degressive AfA kann dabei zusätzlich mit einer linearen Sonder-AfA von weiteren 5 % nach § 7 EstG kombiniert werden, wenn die Kriterien der QNG-Zertifizierung erfüllt werden. Diese aktuellen Konditionen der degressiven AfA und Sonder-AfA bieten attraktive Steuerentlastungen als wichtigen Renditetreiber für Kapitalanleger, die in Neubauwohnungen investieren. [🔗 GRI 201-4](#)

Die neue Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag verschiedene Instrumente zur Förderung des Wohnungsneubaus benannt, die geprüft und umgesetzt werden sollen. Wesentliche Maßnahmen sind hier die Einführung eines „Wohnungsbau-Turbos“ zur Beschleunigung des Baugenehmigungsprozesses, die Vereinfachung von Baustandards, unter anderem mit der Schaffung eines rechtssicheren Gebäudetyps E, der von den Standards der allgemeinen Bauvorschriften abweichen darf, um die Baukosten zu reduzieren, oder die Prüfung von verschiedenen Förderinstrumenten für die Erwerberinnen und Erwerber von Neubauwohnungen. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sollen durch eigenkapitalentlastende Maßnahmen unterstützt werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts war der Wohnungsbau-Turbo durch den Bundestag verabschiedet worden. Das Gesetz sieht vor, dass zusätzliche Wohnungen bereits nach einer dreimonatigen Prüfung durch die Gemeinde zugelassen werden können, wenn eine Kommune sich entscheidet, den „Bau-Turbo“ anzuwenden. Aufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen sollen dann nicht mehr notwendig sein. Bauanträge gelten als genehmigt, wenn die Kommune nicht binnen drei Monaten ablehnt.

Kennzahlenübersicht

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ UNEINHEITLICH UMGESETZT

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

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

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

KOMMUNALE BODENORDNUNGEN

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

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

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Strategie



Die Instone Group ist einer der führenden Wohnimmobilienentwickler in Deutschland. Unser strategisches Ziel lautet, mit der sich fortsetzenden Markterholung wieder auf den Wachstumspfad zurückzukehren und unsere Wettbewerbsposition langfristig kontinuierlich auszubauen. Dabei wollen wir im aktuellen Wettbewerbsumfeld verstärkt die besonderen Chancen für den Ankauf von Projekten mit überdurchschnittlichem Renditepotenzial nutzen. Insbesondere bei großvolumigen Projekten kann eine Kooperation mit Finanzpartnern angestrebt werden, was mit einer Steigerung der Renditepotenziale einhergehen sollte. Die Strategie der Instone Group ist darauf ausgerichtet, Mehrwert für alle Stakeholdergruppen zu schaffen. Dazu zählen insbesondere unsere Kunden, Mitarbeitenden, Aktionärinnen und Aktionäre, Kommunen sowie das gesellschaftliche Umfeld, in dem wir tätig sind.

Die Konzernstrategie umfasst die folgenden wesentlichen Elemente, die in unserer Planungsperiode im Fokus stehen: [GRI 2-22](#)

FOKUS AUF ATTRAKTIVE METROPOLREGIONEN, BALLUNGSRÄUME SOWIE B- UND C-STANDORTE

Innerhalb unseres traditionellen Kernprodukts, der individuell geplanten und maßgeschneiderten Entwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen, konzentrieren wir uns auf innerstädtische Lagen in Metropolregionen sowie mittelgroße Städte mit strukturellem Nachfrageüberhang und demografischem Wachstum. Insbesondere mit unserem neuen Produkt nyoo adressieren wir darüber hinaus B- und C-Standorte im Umkreis der Wirtschaftszentren, die zunehmend von der Angebotsknappheit in den Metropolregionen profitieren. Darüber hinaus besitzt das nyoo-Produkt besondere Chancen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus. Bei unseren Projekten haben wir stets auch eine nachhaltige, klimafreundliche Quartiersentwicklung sowie die Integration von sozialen Aspekten im Blick. Dies umfasst unter anderem die Bereitstellung von geförderten und barrierearmen Wohnungen. Bei Quartiersentwicklungen handelt es sich jeweils um einen Mix aus Wohneinheiten, der durch andere Nutzungsarten wie Büros und Einzelhandelsflächen sowie soziale Infrastruktur wie Kitas oder Schulen ergänzt werden kann. Bei einem größeren Anteil von Gewerbeentwicklungen liegt der Fokus der Instone Group auf der Grundstücksentwicklung. Für die anschließende Realisierung des gewerblichen Teils streben wir im Regelfall Projektpartnerschaften an. Bei dem traditionellen Kernprodukt liegt der Schwerpunkt auf großen Projekten mit einem durchschnittlichen Volumen ab 50 Mio. Euro. Die durchschnittliche Projektgröße bei der Nyoo Real Estate GmbH beginnt dagegen bei etwa 20 Mio. Euro.

Kennzahlenübersicht

► **Zusammengefasster Lagebericht**

► **Grundlagen des Konzerns**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

WACHSTUMSTREIBER NYOO-PRODUKT FÜR LEISTBARES WOHNEN

Mit dem nyoo-Produkt ergänzen wir unser bestehendes, individuell geplantes Produktangebot um hochwertige, standardisiert geplante Wohnungen zu niedrigeren Preispunkten. Durch die Kombination von standardisierter Planung, seriellem Bauen und Produktvereinfachung können wir die Produktionskosten und die Projektdauer deutlich reduzieren. Durch die mit diesem Produkt erzielten Kostenvorteile kann die Instone Group einen Markt im mittleren Preissegment bedienen, der aus unserer Sicht noch stärker von einer Angebotsknappheit geprägt ist und daher ein hohes Wachstumspotenzial verspricht. Nach den Miet- und Preisanstiegen für Wohnraum in den Metropolregionen in den letzten Jahren besteht gerade für preiswerten Wohnraum für die mittleren Einkommensklassen eine hohe Nachfrage, die durch dieses Produkt adressiert werden kann. Zusätzlich wird das nyoo-Produkt auch speziell als schlüsselfertiges Produkt für Entwicklungsprojekte von Dritten am Markt angeboten, um das Wachstum so weiter zu beschleunigen.

AUSBAU DER PROJEKPIPELINE

Die Akquisition geeigneter Grundstücke ist für das geplante Wachstum der Instone Group von wesentlicher Bedeutung. Während des Marktabschwungs haben wir bewusst auf Investitionen in neue Grundstücke verzichtet, um die Bilanz zusätzlich zu stärken und um verbesserte Ankaufsbedingungen am Markt abzuwarten. Im Jahr 2024 haben wir wieder die ersten beiden Grundstücksakquisitionen selektiv getätigt. Da sich das Akquisitionsumfeld im Geschäftsjahr 2025 weiter verbessert hat, haben wir die Investitionen in neue Grundstücke mit einem Ankaufsvolumen von 1,2 Mrd. Euro deutlich ausgeweitet. Wir sehen aktuell ein sehr günstiges Wettbewerbsumfeld für Grundstücksankäufe und eine Zunahme des Angebots an attraktiven Ankaufsoportunitäten. Wir gehen davon aus, dass aktuelle Ankäufe mit attraktiven Projektmargen und überdurchschnittlichen Renditepotenzialen verbunden sein werden. Im Jahr 2026 wollen wir ebenfalls beträchtliche Investitionen in neue Grundstücke tätigen, um so das mittelfristige Wachstumspotenzial weiter zu stärken. Auch aufgrund der guten Liquiditätsausstattung und einer starken Bilanz ist die Instone Group dabei für den weiteren Wachstumskurs aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt.

WETTBEWERBSVORTEILE ENTLANG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE NUTZEN

Die Instone Group verfügt als einer der wenigen Entwickler mit dem Fokus auf Wohnimmobilien deutschlandweit über eine langjährige, umfangreiche Expertise entlang des gesamten Leistungsspektrums:

- Bei der Akquisition von Grundstücken liegt die Priorität auf „Off-Market-Transaktionen“, das heißt auf dem Erwerb abseits der öffentlichen, mehrstufigen Bieterverfahren. Der langjährige Aufbau eines Netzwerks ist ein wichtiger Erfolgsfaktor, um attraktive Kaufgelegenheiten erschließen zu können.
- Bei Ankäufen liegt die Priorität auf Grundstücken mit und ohne Baurecht. Die Instone Group bringt dabei ihre Erfahrung bei der Erarbeitung von wirtschaftlich attraktiven Baurechten ein. In der aktuellen Marktphase sehen wir dabei auf die Möglichkeit, auch Projekte, die bereits Baurecht besitzen und kurzfristig realisiert werden können, zu attraktiven Konditionen ankaufen zu können.
- Die Instone Group unterstützt Kommunen bei der Baurechtschaffung, insbesondere durch die Entwicklung stadtplanerischer Strategien und Handlungsvorschläge sowie bei der Entwicklung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.
- In den meisten Fällen fungiert die Instone Group als eigener Generalunternehmer. Die Vergabe von Aufträgen erfolgt individuell an regionale und überregionale Bauunternehmen aus dem bestehenden Netzwerk auf Basis relevanter Auswahlkriterien. Dazu gehören die jeweiligen Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten, den technischen Anforderungen und der geforderten Qualität.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

- Ein direkter Zugang zu Nachunternehmern schafft dabei Wettbewerbsvorteile, insbesondere in Zeiten hoher Auslastung der Bauunternehmer. Dadurch können frühzeitig Baukapazitäten und ein hohes Maß an Kostentransparenz gesichert werden. Die eigene Wertschöpfung wirkt sich dabei insgesamt positiv auf die operative Marge aus und wird dadurch als wichtiger Faktor für die hohe Profitabilität angesehen.
- Im Marketing und Vertrieb nutzt die Instone Group den Zugang zu allen relevanten Zielgruppen wie Eigennutzern, Kapitalanlegern und institutionellen Investoren. Zur Verstärkung der Vertriebsaktivitäten an Kapitalanleger wurde auch mit zwei Partnern eine eigene Vertriebsgesellschaft aufgebaut.

ERSCHLIESSUNG VON EFFIZIENZGEWINNEN DURCH DIGITALISIERUNG

Durch die kontinuierliche Analyse und Digitalisierung aller Prozesse sehen wir die Chance, regelmäßig Verbesserungspotenziale zu identifizieren und somit die Effizienz im Planungs- und Bauprozess nachhaltig zu steigern. So wurde unter anderem die komplette Prozesslandschaft mit einer proprietären Software einheitlich digitalisiert. Damit haben wir einen integrierten Planungs- und Bauprozess geschaffen, der die Chancen des seriellen Bauens optimal nutzen kann.

VORREITERROLLE IM BEREICH NACHHALTIGKEIT

Wir sehen unser Unternehmen vor dem Hintergrund der sehr guten Ergebnisse bei Nachhaltigkeitsratings als Vorreiter im Bereich Nachhaltigkeit an. Dies wird durch die in den letzten Jahren erzielte sehr gute Platzierung beim Rating von Immobilienprojektentwicklern durch die Rating-Agentur Sustainalytics ebenso wie durch die Einschätzung weiterer internationaler Rating-Agenturen bestätigt. Faires und verantwortungsvolles Handeln mit Blick auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ist für die Instone Group ein elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie. Dies folgt der Überzeugung, dass die Nachhaltigkeitsperformance unseres Unternehmens entscheidend für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg und die Wettbewerbsfähigkeit der Instone Group ist. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die Umsetzung dieser Strategie weiter vorangetrieben. Die erarbeiteten Ergebnisse interner Arbeitsgruppen (IMPACT-Gruppen) mit rund 35 Mitarbeitenden, die sich intensiv mit verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekten beschäftigt haben, wurden in die Projektplanungen integriert und werden auch zukünftig dynamisch auf die Planungsprozesse wirken. Dabei geht es unter anderem um Baustoffauswahl, Energiekonzepte und soziale Auswirkungen. Eine ausführliche Darstellung der Nachhaltigkeitsaktivitäten ist im Geschäftsbericht im Abschnitt Nachhaltigkeitsbericht zu finden. [☰ Seite 179 ff.](#)

ERSCHLIESSUNG VON ZUSÄTZLICHEM WACHSTUM MIT GERINGER KAPITALBINDUNG

Um unser Geschäftsmodell zu stärken und zu erweitern, prüfen wir fortwährend neue strategische Initiativen, die unter anderem die Erschließung zusätzlicher Wachstumspotenziale mit geringer Kapitalbindung umfassen. Dazu gehören insbesondere die Durchführung großvolumiger Projekte in Kooperation mit starken Finanzpartnern oder die mögliche Übernahme von Totalübernehmertätigkeiten im Bau für Dritte.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Unternehmenssteuerung

STEUERUNGSSYSTEM DER INSTONE GROUP

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

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

Die interne Unternehmenssteuerung baut insbesondere auf folgenden Elementen auf:

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

INTEGRIERTES MANAGEMENTINFORMATIONSSYSTEM

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

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

DATENBANKGESTÜTZTES PROJEKTCONTROLLING

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

STRUKTURIERTES BESPRECHUNGSWESEN

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

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Steuerungskennzahlen

FINANZ- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

BEDEUTSAMSTE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Bereinigter Umsatz

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

Bereinigte Rohergebnismarge

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

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

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

Insbesondere werden wesentliche nachstehende Aufwendungen für Veräußerungsverluste aus Verkäufen von Sach- oder Finanzanlagen oder Wertpapieren, außerplanmäßige Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen, einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens, Kosten für Akquisitionen, Verschmelzungsverluste, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus den 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 vor allem Erträge aus Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Anlagevermögen, Schadensersatzleistungen, Zuschreibungen beim Anlagevermögen, Steuererstattungen aus den Vorjahren aufgrund von Betriebsprüfungen, Auflösungen von Rückstellungen für außergewöhnliche Ereignisse sowie aus Verschmelzungsgewinnen.

Vermarktungsvolumen

Im Vermarktungsvolumen spiegelt sich das umsatzrelevante Vertragsvolumen unserer Projekte wider. Im Wesentlichen umfasst es damit sämtliche vertriebsbezogenen Transaktionen, wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Erwerberinnen und Erwerbern, Werkverträge mit Bauverpflichtung sowie Mieteinnahmen.

Als Synonym für Vermarktungsvolumen wird auch Verkaufsvolumen verwendet.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

WEITERE WICHTIGE KENNZAHLEN

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

Aktuelles Verkaufsangebot

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

Projektportfolio

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

Neugenehmigungsvolumen

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

Projekt-Rohergebnis und Projekt-Rohergebnismarge

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

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

LEISTUNGSINDIKATOR DER MUTTERGESELLSCHAFT INSTONE REAL ESTATE GROUP SE

Der bedeutsame finanzielle Leistungsindikator für die Muttergesellschaft Instone Real Estate Group SE ist der Bilanzgewinn, aus dem die Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet wird.

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

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

FORTSETZUNG DER SCHWACHEN GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer ausgeprägten konjunkturellen und strukturellen Schwächephase. Nach zwei Rezessionsjahren zeigte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 gemäß ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes immerhin wieder ein geringes Wachstum von 0,2 %. Damit blieb die Entwicklung in Deutschland erneut hinter der Entwicklung in der EU oder anderen großen Volkswirtschaften wie den USA oder China zurück.

Nach Einschätzung des ifo-Instituts befindet sich die deutsche Wirtschaft in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Deutschland spürt dabei die Nachteile von hohen Energiekosten und den Strukturwandel besonders intensiv, da das vorwiegend betroffene Verarbeitende Gewerbe eine große gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat und der demografische Wandel besonders ausgeprägt ist. Als weitere wichtige Belastungsfaktoren für die exportorientierte deutsche Wirtschaft wirken die US-Zollpolitik, der zunehmende Wettbewerb mit China und der starke Euro.

Auch für 2026 geht die Deutsche Bundesbank nur von einer moderaten Erholung der deutschen Wirtschaft und einem leichten BIP-Zuwachs von 0,6 % aus. Als wesentliche Konjunkturstütze werden dabei die im Jahresverlauf 2026 steigenden Staatsausgaben, eine Belebung bei den Exporten und höhere private Investitionen im Wohnungsbau auf Basis von wachsenden Realeinkommen angesehen. Für 2027 rechnet die Bundesbank mit einer Verstärkung des deutschen BIP-Wachstums auf ein Plus von 1,3 %.

LEICHTER ANSTIEG DER ARBEITSLOSIGKEIT

Die anhaltende Schwächephase der deutschen Wirtschaft belastete im vergangenen Jahr auch den Arbeitsmarkt. So stiegen sowohl die Zahl der Arbeitslosen als auch die Arbeitslosenquote im Jahresvergleich weiter leicht an. Im Dezember 2025 lag die Arbeitslosenquote laut Bundesagentur für Arbeit bei 6,2 % (Vorjahr: 6,0 %). Die Bundesbank rechnet damit, dass sich die Situation am Arbeitsmarkt angesichts eines moderaten Wachstums der deutschen Wirtschaft im Jahr 2026 ebenfalls wieder nach und nach verbessern wird.

INFLATION VERHARRT NAHE DER ZIELGRÖSSE

Die Inflation, die einer der wichtigsten volkswirtschaftlichen Parameter ist, blieb 2025 in der Nähe der von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebten Zielgröße von 2 %. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der durchschnittliche Anstieg der Verbraucherpreise im Jahr 2025 voraussichtlich bei 2,2 % (Vorjahr: 2,2 %). Für eine Entlastung sorgte dabei der Rückgang der Energiekosten im Jahresvergleich, wohingegen die Kosten für Dienstleistungen ein wesentlicher Inflationstreiber blieben. Für den Jahresdurchschnitt 2026 rechnet die Deutsche Bundesbank mit einer weitgehend stabilen Inflationsrate und für 2027 mit einem leichten Rückgang auf etwa 2 %.

LANGFRISTIGE IMMOBILIENKREDITE HABEN SICH IM JAHRESVERLAUF WIEDER VERTEUERT

Mit einem deutlichen Rückgang der Inflation leitete die Europäische Zentralbank (EZB) 2024 wieder eine Lockerung der restriktiven Geldpolitik ein. 2025 folgten vier weitere Zinsschritte in der ersten Jahreshälfte, sodass die Leitzinsen (Einlagezins) von 3,0 % am Jahresende 2024 auf 2,0 % bis Juni 2025 gesenkt wurden. Seitdem blieben die Leitzinsen unverändert. Die Entwicklung der langfristigen Zinsen für Immobilienkredite mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren und auch der langfristigen Zinsen insgesamt hat sich davon jedoch entkoppelt. So sind die Zinsen für die längerfristigen Immobilienkredite nach Angaben der Bundesbank von 3,32 % im Dezember 2024 auf 3,56 % bis November 2025 gestiegen.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Kreditnachfrage unterstreicht gleichzeitig eine steigende Nachfrage von privaten Käufern nach Immobilien. Das Volumen der neu vergebenen Wohnungskredite deutscher Banken an private Haushalte ist nach Angaben der Deutschen Bundesbank in den ersten elf Monaten des Jahres 2025 auf rund 221,3 Mrd. Euro gestiegen; ein deutliches Plus von rund 22 % gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum (181,4 Mrd. Euro).

BEVÖLKERUNGSZAHL IN DEUTSCHLAND NAHEZU KONSTANT

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes lebten zum 30. September 2025 83,5 Mio. Menschen in Deutschland. Nach einem deutlichen Zuwachs in den Vorjahren ist die Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahr in diesem Betrachtungszeitraum leicht um rund 58.000 Personen (-0,1 %) gesunken. Die weiterhin deutlich positive Nettozuwanderung konnte somit in den ersten neun Monaten 2025 den Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten nicht ausgleichen. Bereits seit den frühen 1970er-Jahren übersteigt in Deutschland die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte stellt die wichtigste Determinante für die Nachfrage nach Wohnraum dar. Zwischen 2000 und 2024 ist die Zahl der privaten Haushalte in Deutschland um 8,7 % auf rund 41 Mio. gestiegen. Das Wachstum der Haushalte entwickelte sich überproportional zur Bevölkerungsentwicklung, da die mittlere Haushaltsgröße durch ein stärkeres Wachstum der Ein- und Zweipersonenhaushalte auf 2,0 Personen gesunken ist. Die Zunahme der Einpersonenhaushalte (Alleinstehende) ist zum einen durch einen Anstieg der Zahl der Rentnerhaushalte beeinflusst, zum anderen durch Verhaltensänderungen, wie die frühere Gründung eines eigenen Haushalts durch junge Erwachsene sowie die seltenere und spätere Gründung einer Familie mit Kindern. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Altersstruktur in der Bevölkerung dürfte sich die Tendenz der letzten Jahre hin zu kleineren Haushalten auch in Zukunft fortsetzen.

BAUGENEHMIGUNGEN LEGEN WIEDER ZU, FERTIGSTELLUNGEN WEITERHIN RÜCKLÄUFIG

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist im Jahr 2025 nach dem deutlichen Rückgang im Jahr 2024 wieder angestiegen. So lag im Zeitraum von Januar bis Oktober 2025 die Zahl der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen mit 159.200 Wohnungen 14 % über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern legte dabei nahezu proportional um +13,2 % zu.

Baugenehmigungen sind ein Indikator für die zukünftigen Fertigstellungen von Neubauwohnungen. Nach Einschätzung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) besteht in Deutschland ein jährlicher Bedarf von rund 373.000 Neubauwohnungen, sodass das Niveau der Baugenehmigungen weiterhin eher als niedrig anzusehen ist. Das Institut geht davon aus, dass die Fertigstellungen von Neubauwohnungen nach rund 252.000 Wohnungen im Jahr 2024 auf rund 235.000 im Jahr 2025 und auf rund 215.000 Wohnungen im Jahr 2026 weiter schrumpfen und deutlich unter dem jährlichen Bedarf liegen werden.

KRISE VERSTÄRKT WOHNUNGSMANGEL

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum infolge der Erhöhung der Zahl der Haushalte sowie das weiter sinkende Angebot an neuen Wohnungen verschärfen den Wohnungsmangel in Deutschland. Auch der weitere Abbau von Wohnungsleerständen spiegelt die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt wider. Dies zeigen die Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex. Ende 2024 lag der marktaktive Leerstand, das heißt Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind, bei 2,2 % (im Jahr 2023: circa 2,4 %). Damit sank der absolute Leerstand im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich um rund 45.000 auf rund 522.000 Wohnungen (im Jahr 2023: 567.000 Wohnungen). In 85 % der kreisfreien Städte und Landkreise gab es einen weiteren Rückgang des Leerstands, was einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die niedrigsten Leerstandsquoten weisen München, Frankfurt am Main und Freiburg mit jeweils 0,1 % auf. Es folgen Münster und Darmstadt mit je 0,2 %.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

PREISENTWICKLUNG FÜR NEUBAUWOHNUNGEN SEITWÄRTS ODER LEICHT STEIGEND

Die Preise für Neubauwohnungen in Deutschland in den Top-7-Städten haben sich 2025 stabil bis leicht steigend entwickelt. Gemäß den Daten der Beratungsfirma bulwiengesa ergibt sich als ungewichteter Mittelwert der Preisentwicklungen in den einzelnen Städten ein moderater Anstieg von rund 0,4 %. Nach Einschätzung von bulwiengesa hatten dabei die Städte München, Hamburg und Köln moderate Preissteigerungen zu verzeichnen, während für Düsseldorf noch ein leichter Preistrückgang im Jahresvergleich festgestellt wurde.

Ein wesentlicher wertstabilisierender Faktor ist die unvermindert dynamische Entwicklung der Mieten in einem von Angebotsknappheit geprägten Markt. Diese Knappheit wird durch die rückläufige Bautätigkeit und die positive Nettozuwanderung weiter verschärft. Laut bulwiengesa lagen die Erstvermietungsrenten für Neubauten in Deutschland in den Top-7-Städten im vierten Quartal 2025 im ungewichteten Durchschnitt um 3,7 % über dem Vorjahr.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Gesamtaussage zum Geschäftsjahr

INSTONE GROUP ERREICHT JAHRESZIELE IN EINEM SCHWIERIGEN BRANCHENUMFELD

Die Instone Real Estate Group SE konnte sich einem weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld im Jahr 2025 insgesamt gut behaupten und erneut alle gesteckten finanziellen Ziele erreichen.

Der Markt befindet sich nach dem starken Nachfragerückgang in den Vorjahren wieder auf einem Erholungspfad, wobei das erhöhte Zinsniveau mit einem unterjährigen Anstieg der langfristigen Hypothekenzinsen für die Nachfrage von einzelnen Kundengruppen noch immer einen wesentlichen Belastungsfaktor darstellt. Ein wesentlicher Wachstumstreiber war hingegen die Nachfrage von privaten Kapitalanlegern. Die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten auf Basis des Wachstumschancengesetzes haben einen stark positiven Nachfrageimpuls ausgelöst. Die Instone Group regiert auf dieses Umfeld und richtet die neuen Vertriebsstarts insbesondere auf diese Kundengruppe aus. Die Instone Group profitierte in diesem Umfeld auch weiterhin von einem hohen Bestand an bereits verkauften Projekten. Gleichzeitig konnte sie dabei eine sehr solide Profitabilität mit einer branchenführenden Rohergebnismarge aufrechterhalten. Diese Marge ist sowohl auf die Qualität des Projektportfolios als auch auf strukturelle Wettbewerbsvorteile wie Skaleneffekte im Einkauf und eine hohe Wertschöpfungstiefe mit eigenem Baumanagement zurückzuführen.

Die Erhöhung des Projektportfolios zum 31. Dezember 2025 auf 7.095,4 Mio. Euro (Vorjahr: 6.891,1 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus Neugenehmigungen in Höhe von 719,9 Mio. Euro sowie aus positiven Erlösveränderungen in Höhe von 141,6 Mio. Euro. Dies wird durch Abgänge aufgrund von Fertigstellungen in Höhe von 529,4 Mio. Euro sowie durch Abgänge aufgrund nicht getätigter Investitionen in Höhe von 127,8 Mio. Euro teilweise kompensiert. Der bereinigte Konzernumsatz fiel infolge der Nachfrageschwäche in den Vorjahren und der daraus folgenden rückläufigen Bautätigkeit auf 504,4 Mio. Euro (Vorjahr: 527,2 Mio. Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) lag mit 31,6 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: 36,9 Mio. Euro).

Der Anstieg des bereinigten Rohergebnisses um 1,0 Mio. Euro wurde durch den gestiegenen bereinigten Plattformaufwand, das verminderte Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sowie durch das gesunkene bereinigte Finanzergebnis kompensiert. Insgesamt lag der Plattformaufwand mit 77,7 Mio. Euro über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 72,9 Mio. Euro). Die bereinigte Steuerquote sank auf 23,9 % (Vorjahr: 27,1 %).

Der operative Cashflow vor Auszahlungen für Grundstücksakquisitionen lag aufgrund des rückläufigen bereinigten Konzernergebnisses, der gestiegenen Steuerzahlungen sowie der negativen Net-Working-Capital-Veränderung vor Grundstückskäufen mit 55,2 Mio. Euro (Vorjahr: 148,0 Mio. Euro) deutlich unter dem Vorjahreswert.

VERGLEICH DER TATSÄCHLICHEN MIT DER PROGNOTIZIERTEN ENTWICKLUNG

Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung 2025

TABELLE 002

In Mio. Euro

	Ist 2025	Prognose ¹
Umsatzerlöse (bereinigt)	504,4	500 bis 600
Rohergebnismarge (bereinigt) In %	23,8	~23
Ergebnis nach Steuern (EAT) (bereinigt)	31,6	25-35
Vermarktungsvolumen	502,3	>500

¹ Quelle: Zusammengefasster Lagebericht 2024, Seite 146.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Finanzkennzahlen kumuliert

TABELLE 003

In Mio. Euro

	2025	2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt ¹	504,4	527,2	-4,3
Rohergebnis bereinigt	120,2	119,2	0,8
Rohergebnismarge bereinigt ¹ In %	23,8	22,6	
EBIT bereinigt	51,1	57,5	-11,1
EBT bereinigt	41,5	50,6	-18,0
EAT bereinigt ¹	31,6	36,9	-14,4

¹ Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren.

ERTRAGSLAGE

Zur Darstellung der Ertragslage werden einige Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung zu folgenden Positionen zusammengefasst:

- Materialaufwand, Bestandsveränderungen und einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens bilden die Position Projektaufwand.
- Die Position Rohergebnis ergibt sich aus dem Saldo von Umsatzerlösen und Projektaufwand.
- Sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand sowie sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen werden in der Position Plattformaufwand zusammengefasst.
- Das Konzernergebnis der operativen Tätigkeit und das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bilden das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT).

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

BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

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

Die Umsatzrealisierung im Rahmen der bereinigten Ertragslage der Instone Group spiegelt weiterhin sowohl Share Deals als auch Asset Deals in analoger Anwendung des IFRS 15 wider, unabhängig von der Entscheidung des IFRS IC, Share Deals von der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung nach IFRS 15 auszunehmen.

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

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
► Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

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

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

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

Bereinigte Ertragslage

TABELLE 004

In Mio. Euro

		2025	2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt		504,4	527,2	-4,3
Projektaufwand bereinigt		-384,2	-408,0	-5,8
Rohergebnis bereinigt		120,2	119,2	0,8
Rohergebnismarge bereinigt	In %	23,8	22,6	
Plattformaufwand bereinigt		-77,7	-72,9	6,6
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		8,6	11,2	-23,2
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		51,1	57,5	-11,1
EBIT-Marge bereinigt	In %	10,1	10,9	
Finanzergebnis bereinigt		-9,6	-6,9	39,1
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		41,5	50,6	-18,0
EBT-Marge bereinigt	In %	8,2	9,6	
Ertragsteuern bereinigt		-9,9	-13,7	-27,7
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		31,6	36,9	-14,4
EAT-Marge bereinigt	In %	6,3	7,0	

- Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ergibt sich aus dem bereinigten Ergebnis vor Zinsen und Steuern abzüglich des bereinigten Beteiligungs- und Finanzergebnisses.
- Die bereinigten Ertragsteuern entsprechen den Ertragsteuern, bereinigt um die Steuereffekte aus Kaufpreisallokationen, aus Share-Deal-Verträgen sowie aus Einmal- und Sondereffekten.
- Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist das bereinigte Ergebnis vor Steuern abzüglich der bereinigten Ertragsteuern.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
► Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

UMSATZERLÖSE

Der bereinigte Umsatz lag im Geschäftsjahr 2025 trotz der im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegenen Vermarktungsleistung mit 504,4 Mio. Euro (Vorjahr: 527,2 Mio. Euro) um rund 4,3 % unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang der bereinigten Umsatzerlöse ist hauptsächlich auf eine im Vergleich zum Vorjahr verringerte Bauleistung zurückzuführen.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen veränderte die Umsatzerlöse leicht um -0,4 Mio. Euro (Vorjahr: -1,0 Mio. Euro). Infolge der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) erhöhten sich die Umsatzerlöse um 98,8 Mio. Euro (Vorjahr: 93,6 Mio. Euro). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem planmäßigen Fortschritt der Projektentwicklung.

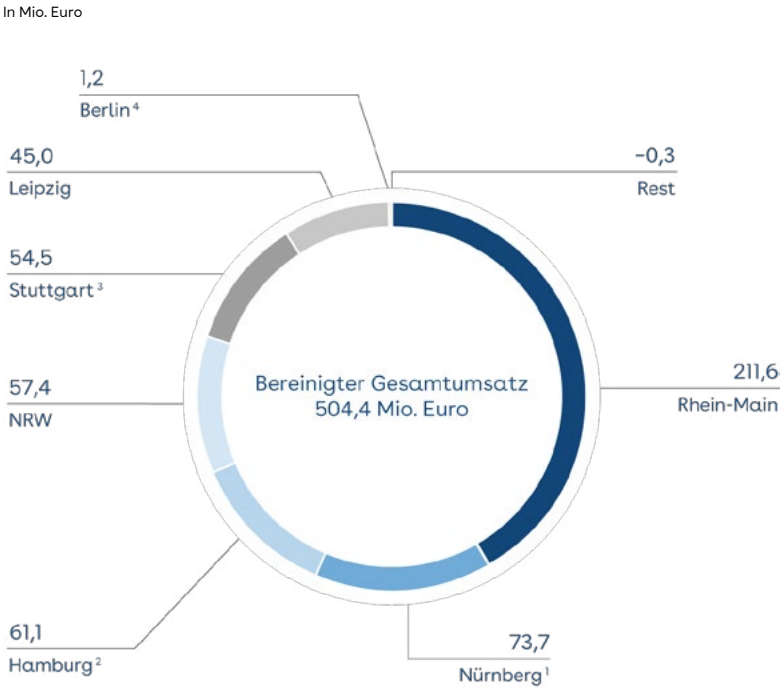
UmsatzerlöseTABELLE 005

In Mio. Euro

	2025	2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse	405,9	434,6	-6,6
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-0,4	-1,0	-60,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	98,8	93,6	5,6
Umsatzerlöse bereinigt	504,4	527,2	-4,3

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

Umsatz (bereinigt) nach Regionen 2025ABBILDUNG 004



¹ Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.
² Beinhaltet Hamburg und Norderstedt.
³ Beinhaltet Rottenburg, Herrenberg und Schorndorf.
⁴ Beinhaltet Potsdam.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
► Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

PROJEKTAUFWAND

Der bereinigte Projektaufwand, der sich im Wesentlichen aus Materialaufwand und Bestandsveränderungen zusammensetzt, sank im Geschäftsjahr 2025 auf -384,2 Mio. Euro (Vorjahr: -408 Mio. Euro). Insbesondere eine im Vergleich zum Vorjahr verringerte Bautätigkeit führte zu einer Minderung des Materialaufwands auf -403,4 Mio. Euro (Vorjahr: -432,0 Mio. Euro). Die Bestandsveränderungen reduzierten sich aufgrund des rückläufigen Baufortschritts der noch nicht verkauften, in der Realisierung befindlichen Projekte auf 93,9 Mio. Euro (Vorjahr: 102,3 Mio. Euro).

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -8,4 Mio. Euro (Vorjahr: -2,3 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 20,0 Mio. Euro (Vorjahr: 18,7 Mio. Euro), davon 14,7 Mio. Euro (Vorjahr: 15,6 Mio. Euro) aus Fördermitteln, wurden zum 31. Dezember 2025 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von -6,0 Mio. Euro (Vorjahr: -13,0 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen erhöhten den bereinigten Projektaufwand um -4,7 Mio. Euro (Vorjahr: Reduktion um 11,2 Mio. Euro). Die deutliche Veränderung im Vergleich zum Vorjahr basiert auf Projektbewertungen zum jeweiligen Stichtag. Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um -75,6 Mio. Euro (Vorjahr: -92,9 Mio. Euro).

Projektaufwand			
TABELLE 006			
In Mio. Euro			
	2025	2024	Veränderung In %
Projektaufwand	-309,5	-329,7	-6,1
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-4,7	11,2	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	5,6	3,4	64,7
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-75,6	-92,9	-18,6
Projektaufwand bereinigt	-384,2	-408,0	-5,8

ROHERGEBNIS

Das bereinigte Rohergebnis erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreswert leicht auf 120,2 Mio. Euro (Vorjahr: 119,2 Mio. Euro).

Rohergebnis			
TABELLE 007			
In Mio. Euro			
	2025	2024	Veränderung In %
Rohergebnis	96,4	104,8	-8,0
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-5,1	10,3	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	5,6	3,4	64,7
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	23,3	0,7	k. A.
Rohergebnis bereinigt	120,2	119,2	0,8

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug im Berichtszeitraum 23,8 % (Vorjahr: 22,6 %).

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
► Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

PLATTFORMAUFWAND

Der bereinigte Plattformaufwand lag mit -77,7 Mio. Euro (Vorjahr: -72,9 Mio. Euro) über dem Vorjahresniveau. Im Berichtszeitraum wurden indirekte Vertriebskosten in Höhe von 8,4 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 20,0 Mio. Euro (Vorjahr: 18,7 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert. Der Anstieg der indirekten Vertriebskosten reflektiert die gestiegenen Vermarktungsaktivitäten im Berichtszeitraum. Des Weiteren wurde der Ertrag im Zusammenhang mit dem Verkauf sämtlicher Anteile an der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 5 GmbH) in Höhe von 34,9 Mio. Euro bereinigt, da die Westville-Projektentwicklung in der bereinigten Ertragslage als klassische Projektentwicklung nach IFRS 15 bilanziert wird.

Plattformaufwand		TABELLE 008		
In Mio. Euro		2025	2024	Veränderung In %
Plattformaufwand		-31,5	-57,5	-45,2
+ Effekte aus Umgliederungen		-11,6	-16,4	-29,3
+ Einmal- und Sondereffekte		0,3	1,0	-70,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen		-34,9	0,0	0,0
Plattformaufwand bereinigt		-77,7	-72,9	6,6

Der berichtete Plattformaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Plattformaufwand		TABELLE 009		
In Mio. Euro		2025	2024	Veränderung In %
Personalaufwand		-49,5	-48,8	1,4
Sonstige betriebliche Erträge		57,8	26,4	118,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-36,1	-30,2	19,5
Abschreibungen		-3,7	-4,9	-24,5
Plattformaufwand berichtet		-31,5	-57,5	-45,2

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 57,8 Mio. Euro (Vorjahr: 26,4 Mio. Euro) deutlich über dem Wert des Vorjahres. Der wesentliche Faktor für diese Entwicklung ist der Ertrag im Zusammenhang mit dem Verkauf der Anteile an der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG im Juli 2025 in Höhe von 34,9 Mio. Euro. Darüber hinaus sind insbesondere Erträge aus der Realisierung von Zuschüssen in Höhe von 14,7 Mio. Euro (Vorjahr: 15,6 Mio. Euro) enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge		TABELLE 010		
In Mio. Euro		2025	2024	Veränderung In %
Erträge aus Zuschüssen		14,7	15,6	-5,8
Ertrag Verkauf franky PropCo1 GmbH & Co. KG		34,9	0,0	0,0
Erträge aus freigewordenen Verbindlichkeiten		5,3	7,1	-25,4
Auflösung von Rückstellungen		1,9	1,5	26,7
Sonstige Erträge		1,0	2,2	-54,5
Sonstige betriebliche Erträge berichtet		57,8	26,4	118,9

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 20,0 Mio. Euro (Vorjahr: 18,7 Mio. Euro), die für Zwecke der Segmentberichterstattung in den bereinigten Projektaufwand umgegliedert wurden.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit -36,1 Mio. Euro (Vorjahr: -30,2 Mio. Euro) über dem Vorjahresniveau. Eine wesentliche Ursache ist der Anstieg der indirekten Vertriebskosten um 6,1 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr haben unsere intensivierten Vertriebsaktivitäten zu einer signifikanten Steigerung des Vermarktungsvolumens geführt. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Gewährleistungen, Beratungsaufwendungen, Vertriebskosten, Kosten für IT sowie Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten enthalten.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
► Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

ERGEBNIS AUS AT EQUITY BILANZIERTEN BETEILIGUNGEN

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 8,6 Mio. Euro (Vorjahr: 11,2 Mio. Euro) entfielen im Berichtszeitraum nahezu vollständig auf die Bauaktivitäten und den Vertrieb des Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe. Die rückläufige Entwicklung entspricht den Erwartungen, da bereits Teile der Projektentwicklung im Vorjahr an Kunden übergeben wurden.

ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen Plattformaufwands sowie des gesunkenen Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen auf 51,1 Mio. Euro (Vorjahr: 57,5 Mio. Euro) zurückgegangen.

EBIT		TABELLE 011		
In Mio. Euro		2025	2024	Veränderung In %
EBIT		73,5	58,5	25,6
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen		-5,1	10,3	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen		-5,9	-13,0	-54,6
+ Einmal- und Sondereffekte		0,3	1,0	-70,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen		-11,6	0,7	k. A.
EBIT bereinigt		51,1	57,5	-11,1
EBIT-Marge bereinigt	In %	10,1	10,9	

BETEILIGUNGS- UND FINANZERGEBNIS

Wie im Vorjahr fiel auch im Berichtsjahr 2025 kein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen an.

Das berichtete Finanzergebnis verbesserte sich in der Berichtsperiode auf -15,5 Mio. Euro (Vorjahr: -19,9 Mio. Euro). Diese Verbesserung ist in erster Linie auf den Rückgang der Finanzaufwendungen um 10,3 Mio. Euro zurückzuführen. Der Rückgang resultiert überwiegend aus der verbesserten Finanzierungsbasis für laufende und neu abgeschlossene Finanzierungen.

Das bereinigte Finanzergebnis verminderte sich im Berichtszeitraum leicht auf -9,6 Mio. Euro (Vorjahr: -6,9 Mio. Euro). Wesentliche Ursache sind die rückläufigen aktivierten Zinsen aus Projektfinanzierungen vor dem Verkaufsstart, die in Höhe von 5,9 Mio. Euro (Vorjahr: 13,0 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert wurden.

ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verringerte sich im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen Plattformaufwands sowie des gesunkenen Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen auf 41,5 Mio. Euro (Vorjahr: 50,6 Mio. Euro).

EBT		TABELLE 012		
In Mio. Euro		2025	2024	Veränderung In %
EBT		58,0	38,6	50,3
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen		-5,1	10,3	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte		0,3	1,0	-70,0
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen		-11,6	0,7	k. A.
EBT bereinigt		41,5	50,6	-18,0
EBT-Marge bereinigt	In %	8,2	9,6	

Überleitung EBIT zu EBT		TABELLE 013		
In Mio. Euro		2025	2024	Veränderung In %
EBIT bereinigt		51,1	57,5	-11,1
Finanzergebnis		-15,5	-19,9	-22,1
Aktivierte Zinsen		5,9	13,0	-54,6
EBT bereinigt		41,5	50,6	-18,0

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
► Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

ERTRAGSTEUERN

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 23,9 % (Vorjahr: 27,1 %). Wie im Vorjahr wurde die Ertragsteuerquote durch die erwarteten Ergebnisbeiträge von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektgesellschaften beeinflusst. Darüber hinaus unterliegt das Ergebnis aus den Share-Deal-Verträgen ebenfalls einem reduziertem Steuersatz.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich im Berichtszeitraum aufgrund der vorgenannten Effekte auf einen Aufwand in Höhe von 12,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,1 Mio. Euro).

Im Juli 2025 wurde in Deutschland die Senkung des Körperschaftsteuersatzes von aktuell 15 % auf 10 % bis zum Jahr 2032 beschlossen. Ab dem Jahr 2028 wird der Körperschaftsteuersatz jährlich um jeweils einen Prozentpunkt gesenkt. Die Steuersatzänderung führte zu einer Neubewertung der latenten Steuerpositionen im Berichtszeitraum. Der Effekt, der sich aus der Steuersatzänderung ergibt, ist aus Sicht der Instone Group insgesamt nicht wesentlich.

ERGEBNIS NACH STEUERN (EAT)

EAT				TABELLE 014
In Mio. Euro				
	2025	2024	Veränderung In %	
EBT bereinigt	41,5	50,6	-18,0	
Ertragssteuern bereinigt	-9,9	-13,7	-27,7	
EAT bereinigt	31,6	36,9	-14,4	

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern der Instone Group belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 31,6 Mio. Euro (Vorjahr: 36,9 Mio. Euro). Vor der Bereinigung um Kaufpreisallokationen, Effekte aus Share-Deal-Verträgen, Einmal- und Sondereffekte sowie daraus resultierende Steuereffekte betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 45,4 Mio. Euro (Vorjahr: 31,5 Mio. Euro).

ERGEBNIS NACH STEUERN UND NACH MINDERHEITEN

Der Anteil anderer Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern betrug 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro). Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern lag ebenfalls bei 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

ERGEBNIS JE AKTIE

Das bereinigte Ergebnis je Aktie belief sich im Berichtszeitraum auf 0,71 Euro (Vorjahr: 0,84 Euro).

Ergebnis je Aktie					TABELLE 015
In Mio. Euro					
		2025	2024	Veränderung In %	
Aktien ¹	In Tsd. Stück	43.322,6	43.322,6	0,0	
Anteile des Konzerns am Konzernergebnis					
		44,6	31,2	42,9	
Ergebnis je Aktie	In Euro	1,03	0,72	43,1	
Anteile des Konzerns am Konzernergebnis (bereinigt)					
		30,8	36,6	-15,8	
Ergebnis je Aktie bereinigt	In Euro	0,71	0,84	-15,5	

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 31. Dezember 2025 beziehungsweise 31. Dezember 2024.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
► Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

VERMÖGENSLAGE

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 016

In Mio. Euro

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung In %
Langfristige Vermögenswerte	95,2	84,5	12,7
Vorräte	1.147,9	1.188,1	-3,4
Vertragsvermögenswerte	131,0	91,1	43,8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	76,6	149,1	-48,6
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	367,5	426,2	-13,8
Aktiva	1.818,2	1.939,0	-6,2
Eigenkapital	614,9	593,4	3,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	106,1	137,2	-22,7
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	386,0	374,1	3,2
Langfristige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	30,9	96,4	-67,9
Kurzfristige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	680,3	737,9	-7,8
Passiva	1.818,2	1.939,0	-6,2

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

Mit Wirkung zum 1. Juli 2025 wurden sämtliche Anteile an der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG verkauft. Somit ist diese Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt nicht mehr Teil des Konzernabschlusses; sie wurde entkonsolidiert. Durch den Verkauf der Anteile wurden ein sonstiger Ertrag in Höhe von 34,9 Mio. Euro erzielt. Infolge der Entkonsolidierung wurden zum 1. Juli 2025 auf der Aktivseite im Wesentlichen Vorratsvermögen in Höhe von 133,5 Mio. Euro und Bankguthaben in Höhe von 46,1 Mio. Euro nicht mehr bilanziert. Auf der Passivseite wurden im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten (Förderdarlehen) in Höhe von 27,4 Mio. Euro, langfristige sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Zinszuschuss des Förderdarlehens in Höhe von 6,1 Mio. Euro, kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Weitergabe des Zuschusses an den Erwerber in Höhe von 5,9 Mio. Euro, Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 4,9 Mio. Euro sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3,7 Mio. Euro nicht mehr im Konzernabschluss erfasst.

Die Summe der Vermögenswerte der Instone Group ging zum 31. Dezember 2025 auf 1.818,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1.939,0 Mio. Euro) zurück. Dies ist insbesondere auf den durch die beschriebene Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG beeinflussten Rückgang des Vorratsvermögens sowie der liquiden Mittel und Termingeldanlagen zurückzuführen. Darüber hinaus haben sich die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte deutlich reduziert.

Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus den at Equity bewerteten Finanzanlagen sowie den langfristigen Finanzforderungen. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die im Wesentlichen Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen von 64,2 Mio. Euro auf 66,8 Mio. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf, den Baufortschritt und die Übergabe von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen zurückzuführen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 9,0 Mio. Euro (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und haben sich aufgrund planmäßiger neuer Darlehensgewährungen zum Bilanzstichtag erhöht.

Das Vorratsvermögen reduzierte sich im Wesentlichen durch die Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (Effekt: 133,5 Mio. Euro) zum 31. Dezember 2025 auf 1.147,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1.188,1 Mio. Euro). Zum 31. Dezember 2025 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 654,9 Mio. Euro (Vorjahr: 679,7 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Der Anspruch auf Kaufpreiszahlungen durch unsere Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), die zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung bewertet wurden, sind zum 31. Dezember 2025 auf 322,1 Mio. Euro (Vorjahr: 305,2 Mio. Euro) gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Vertriebsstart neuer Projektentwicklungen und die planmäßige Entwicklung der im Bau befindlichen Projekte zurückzuführen. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf -196,3 Mio. Euro (Vorjahr: -219,0 Mio. Euro).

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
► Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 017

In Mio. Euro			
	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung In %
Vertragsvermögenswerte (brutto)	322,1	305,2	5,5
Erhaltene Anzahlungen	-196,3	-219,0	-10,4
	125,8	86,3	45,8
Aktiviert	5,2	4,8	8,3
Vertragsvermögenswerte (netto)	131,0	91,1	43,8

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 76,6 Mio. Euro (Vorjahr: 149,1 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristige Finanzforderungen, Ertragsteueransprüche sowie sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich im Berichtszeitraum auf 9,8 Mio. Euro (Vorjahr: 11,7 Mio. Euro). Die Forderungen umfassen im Wesentlichen branchenübliche Einbehalte bei übergebenen Wohnprojekten.

Die kurzfristigen Finanzforderungen in Höhe von 5,2 Mio. Euro (Vorjahr: 24,3 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen. Der Rückgang resultiert aus planmäßigen Rückzahlungen der Gemeinschaftsunternehmen.

Die Ertragsteueransprüche erhöhten sich aufgrund von Vorauszahlungen im Berichtszeitraum auf 12,4 Mio. Euro (Vorjahr: 8,7 Mio. Euro).

Kurzfristige sonstige Forderungen und Vermögenswerte

TABELLE 018

In Mio. Euro			
	2025	2024	Veränderung In %
Forderungen aus Zuschüssen	33,4	59,4	-43,8
Forderung Anteilsverkauf franky PropCo 1 GmbH & Co. KG	7,0	0,0	0,0
Anzahlungen auf Grundstücke	6,7	39,5	-83,0
Übrige	2,1	2,3	-6,4
Kurzfristige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	49,2	101,2	-51,4

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte gingen im Berichtszeitraum von 101,2 Mio. Euro auf 49,2 Mio. Euro zurück. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe von 33,4 Mio. Euro (Vorjahr: 59,4 Mio. Euro) für den Bau von Gebäuden, einschließlich der Förderung für Effizienzhausprogramme der KfW. Des Weiteren ist in diesem Posten eine sonstige Forderung aus dem Anteilsverkauf der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG in Höhe von 7,0 Mio. Euro erfasst. Die Vorauszahlungen für Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, sind durch den im Berichtszeitraum erfolgten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bei Projekten und den damit verbundenen Übergang dieser Projekte in das Vorratsvermögen auf 6,7 Mio. Euro (Vorjahr: 39,5 Mio. Euro) zurückgegangen.

Der Bestand an flüssigen Mitteln und Termingeldanlagen reduzierte sich im Berichtszeitraum überwiegend durch die Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (Effekt: 46,1 Mio. Euro) auf 367,5 Mio. Euro (Vorjahr: 426,2 Mio. Euro). Darin sind flüssige Mittel aus für Kunden aufgenommenen Förderdarlehen in Höhe von 114,9 Mio. Euro (Vorjahr: 160,0 Mio. Euro) enthalten. In diesem Zusammenhang wird auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen, [☞ Seite 92 f.](#)

In der Bilanz zum 31. Dezember 2025 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 106,1 Mio. Euro (Vorjahr: 137,2 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) mit 386,0 Mio. Euro (Vorjahr: 374,1 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen reduzierten sich somit zum Stichtag auf 492,1 Mio. Euro (Vorjahr: 511,3 Mio. Euro). Der Rückgang bei den Unternehmensfinanzierungen

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

resultiert aus der planmäßigen Tilgung des Schuldscheindarlehens in Höhe von 30,0 Mio. Euro im August 2025. Der Rückgang bei den Projektfinanzierungen betrifft ausschließlich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten. Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind mit 330,6 Mio. Euro zum 31. Dezember 2025 (Vorjahr: 391,1 Mio. Euro) deutlich rückläufig. Im gleichen Zeitraum stiegen die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 161,5 Mio. Euro (Vorjahr: 120,2 Mio. Euro) an. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten resultierte aus einer erhöhten Nettorückführung von Finanzkrediten im Berichtszeitraum. Zudem sind aus der Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG langfristige Finanzverbindlichkeiten abgegangen (Effekt: 27,4 Mio. Euro).

Die langfristigen Rückstellungen und übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 30,9 Mio. Euro (Vorjahr: 96,4 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen langfristige sonstige Verbindlichkeiten sowie passive latente Steuern in Höhe von 4,2 Mio. Euro (Vorjahr: 34,3 Mio. Euro). Die deutliche Veränderung der passiven latenten Steuern resultiert aus dem deutlichen Anstieg des handelsrechtlichen Ergebnisses einer Tochtergesellschaft im Berichtsjahr und der damit verbundenen Aufholung der temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Projektbilanzierung.

Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 14,6 Mio. Euro (Vorjahr: 47,4 Mio. Euro) betreffen vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit den Förderdarlehen. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Gewährung eines Tilgungszuschusses bei einem der Förderdarlehen in Höhe von 5,7 Mio. Euro , aus der Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (Effekt: 12,0 Mio. Euro) sowie aus einer laufzeitbedingten Umgliederung in die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 12,3 Mio. Euro. Der gewährte Tilgungszuschuss in Höhe von 5,7 Mio. Euro ist an den Förderempfänger weiterzuleiten und erhöht folglich in gleichem Umfang die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Rückstellungen und übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 680,3 Mio. Euro (Vorjahr: 737,9 Mio. Euro) umfassen im Wesentlichen kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, andere Rückstellungen, Vertragsverbindlichkeiten sowie Ertragsteuerverbindlichkeiten.

Der Rückgang der kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten auf 500,4 Mio. Euro (Vorjahr: 541,5 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 459,2 Mio. Euro (Vorjahr: 503,3 Mio. Euro) aufgrund der Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG. Der zusätzliche Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 12,3 Mio. Euro (Vorjahr: 25,4 Mio. Euro) entspricht dem Baufortschritt der öffentlich geförderten Projekte im Berichtsjahr. Gleichzeitig erfolgte eine laufzeitbedingte Umgliederung aus den langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 12,3 Mio. Euro im Zusammenhang mit dem Zins- und Tilgungszuschuss von Förderdarlehen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich im Berichtszeitraum auf 120,2 Mio. Euro (Vorjahr: 134,2 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Der Rückgang entspricht der gesunkenen Bauleistung im Berichtszeitraum und wird zudem durch die Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG beeinflusst (Effekt: 3,7 Mio. Euro).

Der Anstieg der kurzfristigen anderen Rückstellungen auf 34,8 Mio. Euro (Vorjahr: 26,3 Mio. Euro) ist im Wesentlichen das Ergebnis der bilanziellen Risikovorsorge bei einzelnen Projekten.

Die Vertragsverbindlichkeiten haben sich entsprechend dem Fortschritt der einzelnen Projekte erwartungsgemäß auf 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 20,4 Mio. Euro) verringert.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2025 bei 33,8 % (Vorjahr: 30,6 %).

Der Bestand der vom Unternehmen gehaltenen Aktien betrug zum 31. Dezember 2025 unverändert 3.665.761 Stück, was einem Anteil von 7,8 % der Aktien entspricht. Bereinigt um die eigenen Anteile lag die Aktienanzahl zum 31. Dezember 2025 bei 43.322.575 Aktien.

Der Verschuldungsgrad (exklusive der Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) ist im Vergleich zum 31. Dezember 2024 leicht angestiegen. Nach Auffassung des Managements liegt dieser weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die gestiegene Nettoverschuldung hat den Verschuldungsgrad im Vergleich zum 31. Dezember 2024 auf das 2,8-Fache des bereinigten EBITDA erhöht. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten stieg auf 11,9 % (Vorjahr: 10,5 %). Diese Entwicklung entspricht den Erwartungen des Managements.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
► Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad				TABELLE 019
In Mio. Euro				
	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung In %	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	242,6	278,5	-12,9	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	161,5	120,2	34,4	
Finanzverbindlichkeiten	404,1	398,7	1,4	
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²	-252,6	-266,2	-5,1	
Nettofinanzschulden (NFS)	151,5	132,5	14,3	
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/- verbindlichkeiten	1.277,4	1.258,7	1,5	
Loan-to-Cost³	In %	11,9	10,5	
EBIT bereinigt (LZM) ⁴	51,1	57,5	-11,1	
Abschreibungen (LZM) ⁴	3,6	5,0	-28,0	
EBITDA bereinigt (LZM)⁴	54,8	62,5	-12,3	
Verschuldungsgrad (NFS/ EBITDA bereinigt (LZM)) ⁴	2,8	2,1		

¹ Ausgenommen die Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 88,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 112,6 Mio. Euro).

² Ausgenommen die verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 114,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro).

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

⁴ LZM = Letzte zwölf Monate.

FINANZLAGE

Der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierung hat sich aufgrund einer planmäßigen Tilgung des Schuldscheindarlehens in Höhe von 30,0 Mio. Euro auf 105,0 Mio. Euro (Vorjahr: 135,0 Mio. Euro) reduziert; Konsortialkredite waren wie im Vorjahr zum Bilanzstichtag nicht gezogen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 wurde der Umfang der Konsortialkredite durch den Abschluss einer neuen Konsortialfinanzierung in Höhe von 47,5 Mio. Euro erweitert. Die neu abgeschlossene Fazilität hat eine Laufzeit von drei Jahren zuzüglich zweier jeweils einjähriger Verlängerungsoptionen.

Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) erhöhte sich planmäßig auf 262,4 Mio. Euro (Vorjahr: 244,6 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) in Höhe von nunmehr 709,6 Mio. Euro (Vorjahr: 719,2 Mio. Euro) verminderte sich im Berichtszeitraum durch die planmäßige Rückführung von Projektfinanzierungen. Zum 31. Dezember 2025 standen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 413,8 Mio. Euro (Vorjahr: 442,6 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) und in Höhe von 295,8 Mio. Euro (Vorjahr: 276,6 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung.

Die einzelnen Finanzierungen der Instone Group wurden mit unterschiedlichen Finanzinstituten und anderen Kreditgebern verhandelt und unterliegen unterschiedlichen Bedingungen. Im Wesentlichen werden die Projektfinanzierungen variabel verzinst. Die Unternehmensfinanzierungen sind, mit Ausnahme der Konsortialkredite, fest verzinst. Für eine Inanspruchnahme von Geldern aus Krediten mit Zinsbindung oder mit fester Laufzeit wurden unterschiedliche Beträge und Häufigkeiten vereinbart. Die durchschnittlichen Zinsmargen für 2025 bewegten sich auf dem Vorjahresniveau. Aufgrund der im Wesentlichen variabel verzinslichen Projektfinanzierungen führten insbesondere die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank zu gesunkenen Einstandszinssätzen und somit zu einem geringeren Zinsaufwand. Die zumeist variablen Zinssätze liegen bei Margenaufschlägen zwischen 1,75 % und 3,00 % (Vorjahr: zwischen 1,75 % und 2,95 %) auf den Euribor und unter den festverzinslichen Verträgen bei einem Festzinssatz zwischen 1,15 % und 6,51 % (Vorjahr: zwischen 1,15 % und 6,51 %).

Kurzfristig benötigte Gelder für projektbezogene Zahlungen können mithilfe von Kontokorrentkrediten beschafft werden, die mit den einzelnen Banken vereinbart wurden. Sämtliche erhaltenen Kaufpreiszahlungen unserer Erwerberinnen und Erwerber fließen auf gesondert verwaltete Kaufpreissammelkonten, die mit den jeweiligen Kontokorrentkrediten zinsmäßig kompensiert werden. Bei Bedarf können diese Kontokorrentkredite in Kredite mit festem Zinssatz beziehungsweise in Kredite mit fester Laufzeit umgewandelt werden.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
► Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

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

Finanzverbindlichkeiten				TABELLE 020
In Mio. Euro				
Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine)				
	Fällig	Kreditbetrag		
Laufzeit < 1 Jahr	2026	37,5		
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2027	50,0		
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2028	17,5		
		105,0		
Unternehmensfinanzierungen (Konsortialkredite)				Ausnutzung
	Fällig	Kreditbetrag	31.12.2025	
Laufzeit < 1 Jahr	2026	33,3	0,0	
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2028	157,5	0,0	
		190,8	0,0	
Projektfinanzierungen				Ausnutzung
	Fällig	Kreditbetrag	31.12.2025	
Laufzeit < 1 Jahr	2026	127,7	86,1	
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2026/2027	137,0	108,2	
Laufzeit > 2 und <3 Jahre	2027/2028	44,0	9,0	
Laufzeit > 3 Jahre	>2028	105,1	59,1	
		413,8	262,4	
Projektfinanzierungen (für Kunden aufgenommene Förderdarlehen)				Ausnutzung ¹
	Fällig	Kreditbetrag	31.12.2025	
Laufzeit > 3 Jahre	2031	144,2	114,9	
		144,2	114,9	

¹ Darin ist ein Zins- und Tilgungszuschuss in Höhe von 26,9 Mio. Euro enthalten, der als sonstige langfristige Verbindlichkeit bilanziert wird.

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 021

	2025	2024	Veränderung In %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-14,8	102,5	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2,1	14,1	k. A.
Free Cashflow	-16,9	116,6	k. A.
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-41,8	-73,9	-43,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-58,7	42,7	k. A.
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	426,2	383,6	11,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	367,5	426,3	-13,8

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der Instone Group in Höhe von -14,8 Mio. Euro hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verschlechtert (Vorjahr: 102,5 Mio. Euro). Der wesentliche Grund dafür ist der deutliche Rückgang der Erwerberzahlungen bei Projektübergaben. Im dritten Quartal des Vorjahres wurde eine endfällige Zahlung bei der Übergabe eines Investorenprojekts in Höhe von 91,4 Mio. Euro erfasst. Darüber hinaus sind die baubegleitenden Zahlungen der Erwerberinnen und Erwerber im Vergleich zum Vorjahr rückläufig, da unter anderem bei Projekten im Einzelvertrieb, deren Baubeginn im Geschäftsjahr war, zu Beginn der Cashflow negativ ist . Zudem ist der Umfang der Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert auf 70,0 Mio. Euro (Vorjahr: 45,5 Mio. Euro) angestiegen.

Von den Finanzmittelfonds am 31. Dezember 2025 unterliegen insgesamt 125,7 Mio. Euro (Vorjahr: 164,0 Mio. Euro) einer Verfügungsbeschränkung.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
► Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 022

In Mio. Euro

	2025	2024	Veränderung In %
EBITDA bereinigt	54,8	62,5	-12,3
Andere nicht zahlungswirksame Posten	10,9	-2,5	k. A.
Gezahlte Steuern	-37,1	-19,1	94,2
Net-Working-Capital-Veränderung ¹	-43,4	61,6	k. A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-14,8	102,5	k. A.
Auszahlungen für Grundstücke	70,0	45,5	53,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	55,2	148,0	-62,7

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

Der operative Cashflow, bereinigt um Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum, liegt aus den bereits dargestellten Gründen mit 55,2 Mio. Euro (Vorjahr: 148,0 Mio. Euro) deutlich unter dem Wert des Vorjahres.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf -2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 14,1 Mio. Euro). Diese deutliche Verschlechterung ist überwiegend durch den Abgang der liquiden Mittel im Zusammenhang mit dem Verkauf der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG in Höhe von 46,1 Mio. Euro verbunden. Dem steht die dazugehörige Kaufpreiszahlung in Höhe von 14,9 Mio. Euro gegenüber. Erstmals erfolgte im Berichtsjahr die zahlungswirksame Gewinnausschüttung einer at Equity bilanzierten Projektgesellschaft in Höhe von 7,5 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich zum 31. Dezember 2025 auf -41,8 Mio. Euro (Vorjahr: -73,9 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettoaufnahme bestehender Finanzkredite in Höhe von 9,5 Mio. Euro (Vorjahr: Nettorückführung -24,6 Mio. Euro), bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 168,4 Mio. Euro (Vorjahr: 162,7 Mio. Euro) sowie Rückzahlungen für fällige Finanzkredite in Höhe von 158,9 Mio. Euro (Vorjahr: 187,3 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum waren zudem eine Dividendenzahlung in Höhe von 21,7 Mio. Euro (Vorjahr: 14,3 Mio. Euro) sowie Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 25,0 Mio. Euro (Vorjahr: 30,9 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Der Bestand an Finanzmitteln ging zum 31. Dezember 2025 auf 367,5 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 426,2 Mio. Euro).

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 023

In Mio. Euro

		12M 2025	12M 2024
Vermarktungsvolumen ¹		502,3	330,2
Vermarktungsvolumen	In Stück	802	702
		31.12.2025	31.12.2024
Projektportfolio (Bestand) ¹		7.095,4	6.891,1
davon bereits verkauft		2.727,0	2.755,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.089	14.243
davon bereits verkauft	In Stück	5.784	6.188

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

VERMARKTUNGSVOLUMEN

Die vom Vorstand am 18. März 2025 kommunizierte Prognose für das Vermarktungsvolumen im Geschäftsjahr 2025 von über 500 Mio. Euro wurde mit einem Verkaufsvolumen von 502,3 Mio. Euro für 802 Einheiten erfüllt. Dies stellt ein Wachstum von 52,1 % gegenüber dem Verkaufswert aus dem Jahr 2024 (Verkaufsvolumen 330,2 Mio. Euro und 702 verkaufte Einheiten) dar und bildet die Basis für das angestrebte Umsatzvolumen im neuen Geschäftsjahr 2026. Die der Prognose für das Jahr 2025 zugrunde gelegten Erwartungen hinsichtlich einer Preisstabilisierung mit leichtem Aufwärtstrend für wohnwirtschaftlich genutzte Neubauimmobilien in den für uns relevanten Metropolregionen Deutschlands und die damit in Verbindung stehende, weiter anziehende Nachfrage auf der Selbstnutzer- und Kapitalanlegerseite haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2025 bestätigt.

Das Verkaufsniveau des Stückvertriebs im Berichtszeitraum mit rund 299,5 Mio. Euro und 552 verkauften Einheiten wurde in hohem Maße durch die im Berichtszeitraum realisierten Vertriebsstarts geprägt. So trugen die Projekte mit Vertriebsstart im Jahr 2025 rund 50 % zum Verkaufserfolg im Stückvertrieb bei. Gegenüber dem Vorjahr konnte das Verkaufsvolumen im

Stückvertrieb verdoppelt werden (Vorjahreszeitraum: 149,1 Mio. Euro/ 268 Einheiten). Insbesondere im zweiten Halbjahr wurde der Aufwärtstrend in der Vermarktung des Stückvertriebs mit einem Volumen von 208,9 Mio. Euro für 370 verkaufte Einheiten deutlich (erstes Halbjahr: 90,6 Mio. Euro und 182 Einheiten).

Zur Erreichung des vom Vorstand langfristig angestrebten Zielniveaus sind, neben dem zum Jahresende 2025 bestehenden Angebot von 649 Einheiten im Stückvertrieb, auch im Geschäftsjahr 2026 zahlreiche Vertriebsstarts für Projekte im Teileigentumsverkauf vorgesehen. Dabei liegt die Produktspezifizierung überwiegend auf der Effizienzhausstufe 40 mit angestrebter Nachhaltigkeitszertifizierung. Der Vorstand geht davon aus, dass sich im Jahr 2026 das verstärkte Interesse für selbstgenutztes Wohneigentum in vermehrten Kaufabschlüssen dieses Kundenbereichs zeigen wird, der Schwerpunkt im Stückvertrieb aber weiterhin auf der privaten Kapitalanlegerseite liegen wird. Entsprechend sind die Produktgruppen in unseren mittelfristig zum Vertrieb vorgesehenen Bestandsprojekten bereits planungstechnisch umgesetzt und es wurden weitere Akquisitionsprojekte mit zeitnahen Umsetzungschancen identifiziert.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt acht institutionelle Verkaufsabschlüsse umgesetzt werden. Zusammen mit den realisierten Nachträgen und Kaufpreisadjustierungen bereits verkaufter Projekte sowie den Mieterlösen beträgt das Verkaufsvolumen der Investorenware 202,8 Mio. Euro bei 250 Verkaufseinheiten. Das Vermarktungsvolumen im institutionellen Bereich konnte somit um 12 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Vorjahr: 181,1 Mio. Euro und 434 Einheiten) gesteigert werden. Aufgrund der anhaltenden Kaufzurückhaltung aufseiten der institutionellen Investoren liegen wir weiterhin unter dem Verkaufsniveau des langjährigen Vergleichs.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 31. Dezember 2025 konzentriert sich vollständig auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

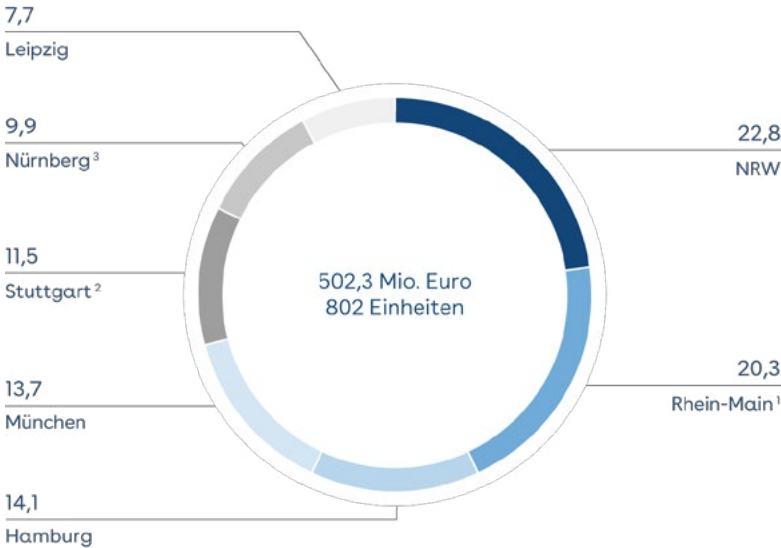
Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Vermarktung 12M 2025 nach Regionen

ABBILDUNG 005

In %



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

² Beinhaltet Stuttgart, Schorndorf, Rottenburg und Herrenberg.

³ Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.

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

Vermarktung 12M 2025/
Angebot am Markt zum 31.12.2025

TABELLE 024

In Mio. Euro

Einzelvertrieb		Vermarktetes Volumen	Vermarktete Einheiten	Angebot am Markt
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	57,0	82	34
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	36,9	50	5
„nyoo berry“	Duisburg	35,3	83	18
„Lahnwarte“	Frankfurt a. M.	33,4	71	78
„Thumenberger Weg“	Nürnberg	21,2	24	157
„Gefylde“	Herrenberg	21,2	44	45
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	20,9	45	9
„Parkresidenz“	Leipzig	17,2	33	26
„Nordlicht“	Norderstedt	13,8	34	53
Sonstige	Sonstige	42,5	86	224
Gesamt		299,5	552	649

Investorenware

„Ottobrunner“ ¹	München	202,8	250
„Grafental“	Düsseldorf		
„Parkresidenz“	Leipzig		
„Birkenweg“ ²	Heinsberg-Oberbruch		
„Gefylde“	Herrenberg		
„Polaris“	Hofheim		
Sonstige ³	Sonstige		

¹ Beinhaltet einen Grundstücksverkauf und Werkvertrag mit Bauverpflichtung.

² Beinhaltet einen Werkvertrag mit Bauverpflichtung.

³ Unter anderem Nachträge, Kaufpreisadjustierungen und Mieterlöse.

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 31. Dezember 2025 beinhaltete 649 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 403,7 Mio. Euro. Die Erhöhung des Verkaufsangebots im Vergleich zum Endjahreswert 2024 (31. Dezember 2024: 375 Einheiten und 221,1 Mio. Euro) ist auf insgesamt acht Stückvertriebsstarts mit insgesamt 826 Einheiten zurückzuführen. Davon abgezogen wurde der erfolgreiche Verkauf von insgesamt 552 Stückvertriebseinheiten im Berichtszeitraum.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

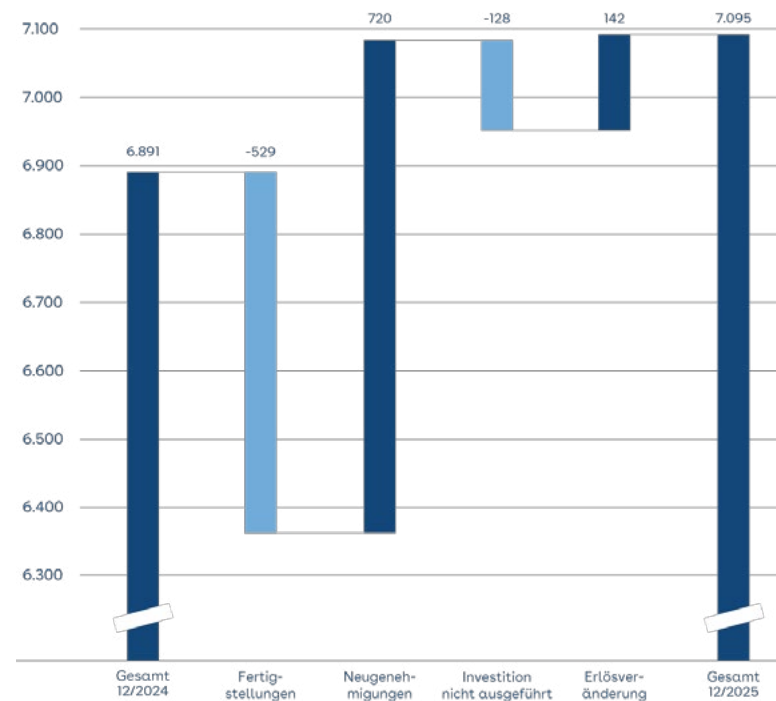
Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Entwicklung Projektportfolio zum 31.12.2025

ABBILDUNG 006

In Mio. Euro



PROJEKTPORTFOLIO

Zum 31. Dezember 2025 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 48 Projekte mit einem derzeit erwarteten Verkaufsvolumen von 7.095,4 Mio. Euro. Es ist damit im Vergleich zum 31. Dezember 2024 (6.891,1 Mio. Euro) gestiegen.

Im Wesentlichen ist der Anstieg des Volumens auf insgesamt zwölf neu genehmigte Projekte mit einem Volumen von rund 719,9 Mio. Euro im Berichtszeitraum zurückzuführen (darin enthalten ein Werkvertrag mit Bauverpflichtung). Neugenehmigungen von Projekten in nicht konsolidierten Gesellschaften sind darin nicht enthalten (vgl. dazu das Kapitel „Projekte in nicht konsolidierten Gesellschaften“ auf [Seite 39](#)).

Die Neugenehmigungen basieren teilweise auf Vereinbarungen mit späterem Grunderwerb. Folglich sind diese Investitionsmittel entsprechend reserviert, die finale Entscheidung zu den Akquisitionen steht teilweise allerdings noch aus. Aufgrund der zum Teil bereits in Verhandlung befindlichen Akquisitionsgelegenheiten sowie der darüber hinausgehenden Marktopportunitäten geht der Vorstand der Instone Group von einer zusätzlichen Erhöhung des Investitionsvolumens in den kommenden Monaten aus.

Zusätzlich wirkten sich die Erlösveränderungen verschiedener Bestandsprojekte im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung erhöhend auf den Projektportfoliowert aus (141,6 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum umfasste dies unter anderem geänderte Vertriebsstrategien hin zum Kapitalanlagevertrieb sowie Flächenkonkretisierungen.

Die Reduzierungen im Projektportfolio ergeben sich aus den erfolgreichen Fertigstellungen von insgesamt fünf Projekten im Berichtsjahr (Volumen: 529,4 Mio. Euro). Ebenfalls reduzierend wirkt sich der Rückzug von einer Investitionsfreigabe in Mönchengladbach aufgrund stark veränderter wirtschaftlicher Rahmenparameter aus (vgl. Kategorie „Investition nicht ausgeführt“ in [Abbildung 006](#)).

Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 2.255,8 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert, davon 1.462,2 Mio. Euro bereits übergeben.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

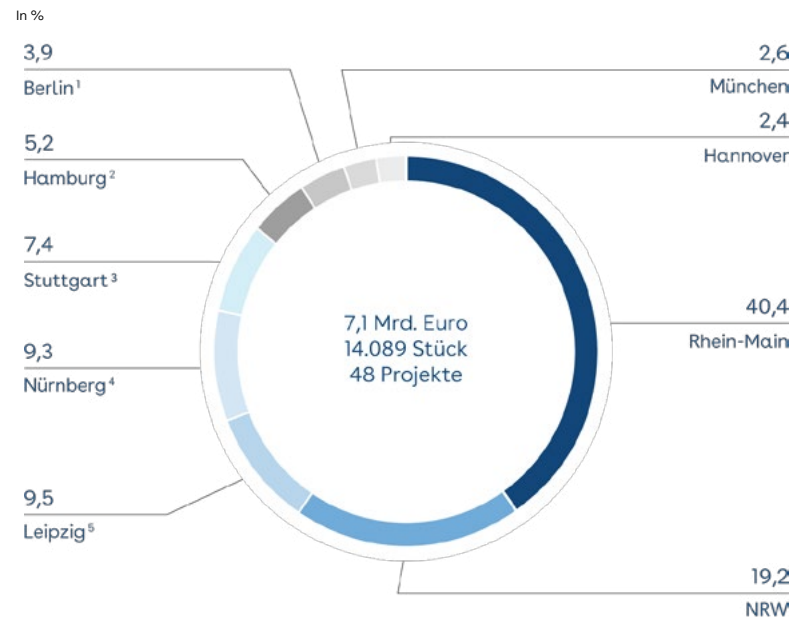
Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Zum 31. Dezember 2025 betrug die prognostizierte Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt am Main rund 24,2 %.¹ Sie lag damit über dem Niveau zum Jahresende 2024 (23,0 %). Im Wesentlichen ist dies auf die relativ hohen Margen der im Jahr 2025 neu genehmigten Projekte sowie auf veränderte Erlöseinschätzungen im Rahmen der Planungskonkretisierung zurückzuführen.

Projektportfolio nach Regionen zum 31.12.2025

ABBILDUNG 007



¹ Beinhaltet Berlin und Nauen.

² Beinhaltet Hamburg und Norderstedt.

³ Beinhaltet Stuttgart Rottenburg, Herrenberg, Remshalden und Schorndorf.

⁴ Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.

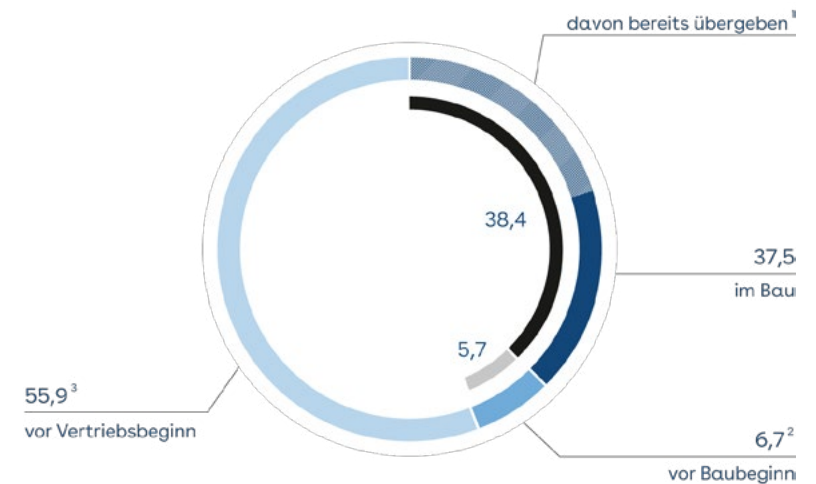
⁵ Beinhaltet Leipzig und Halle.

Der wesentliche Anteil – circa 98 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. Dezember 2025 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Bonn, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 2 % entfallen auf andere attraktive mittelgroße Städte.

Projektportfolio nach Gruppen zum 31.12.2025; Basis: Verkaufserlöse

ABBILDUNG 008

In %



Innerer Sektor:

■ Verkauft

■ Unverkauft

¹ 20,0 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „im Bau“ enthalten.

² 0,6 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „vor Baubeginn“ enthalten.

³ 6,5 % des Projektportfolios sind im Status „vor Grunderwerb“. Diese Projekte sind in der Angabe „vor Vertriebsbeginn“ enthalten.

¹ Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio zum 31. Dezember 2025 bei 23,3 %.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Mit den in diesem Berichtsjahr wieder stärker in den Fokus gerückten Neugenehmigungen sowie der fortlaufenden Fertigstellung von verkauften Projekten befinden sich unsere laufenden Projekte überwiegend im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“.

Durch die konsequente Weiterentwicklung unserer Projekte auf der bauordnungsrechtlichen Seite und in den ausführungsrelevanten Planungsphasen konnten insgesamt acht Stückvertriebsprojekte die Vertriebsreife erlangen und entsprechend in den Vertrieb starten.

Aufgrund des verbesserten Marktumfelds für den Stückvertrieb, insbesondere für Kapitalanlageprodukte mit attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten, ist für 2026 eine Ausweitung der Vertriebsstarts geplant.

Die in [Abbildung 008](#) genannten Kategorien befinden sich grundsätzlich auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahresendstand (31. Dezember 2024: 56,8 % vor Vertriebsbeginn, 40,7 % im Bau, 2,5 % vor Baubeginn). Es existiert weiterhin eine leichte Verschiebung von der Kategorie „im Bau“ hin zur Kategorie „vor Baubeginn“.

Der Anteil am Portfolio von bereits übergebenen Projektteilen (31. Dezember 2024: 16,3 %), enthalten in der Kategorie „im Bau“, ist im Vergleich zum Jahresendstand 2024 gestiegen.

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 31. Dezember 2025 bereits etwa 38 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau“ und „vor Baubeginn“ sind circa 87 % der Projekte zum 31. Dezember 2025 verkauft.

BEREINIGTE UMSATZERLÖSE

Im Berichtszeitraum wurde ein bereinigter Umsatz in Höhe von 504,4 Mio. Euro erzielt (Vorjahreszeitraum: 527,2 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 12M 2025

TABELLE 025

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Westville“	Frankfurt a. M.	99,2
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	67,8
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	57,8
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	46,9
„Parkresidenz“	Leipzig	44,9
„Lagarde“	Bamberg	28,7
„Steinbacher Hohl“	Frankfurt a. M.	17,7
„nyoo berry“	Duisburg	15,5
„Literaturquartier“	Essen	15,3
„Grafental“	Düsseldorf	14,8

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

Im Berichtszeitraum konnten drei Teilprojekte der „Parkresidenz“ in Leipzig, das Projekt „Lahnwarte“ in Frankfurt am Main sowie jeweils ein Teilprojekt der Projekte „Lagarde“ in Bamberg, „nyoo berry“ in Duisburg, „Gefylde“ in Herrenberg und „Thumenberger Weg“ in Nürnberg mit zusammen 691 Einheiten in die Baurealisierung starten. Insgesamt befinden sich derzeit 1.688 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Übergaben im Berichtszeitraum erreichten mit 1.676 Einheiten ein Volumen von 825,8 Mio. Euro.

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

Die fertiggestellten Projekte des Projektportfolios der Instone Group weisen eine Vermarktungsquote von rund 98 % aus.

PROJEKTE IN NICHT KONSOLIDIERTEN GESELLSCHAFTEN

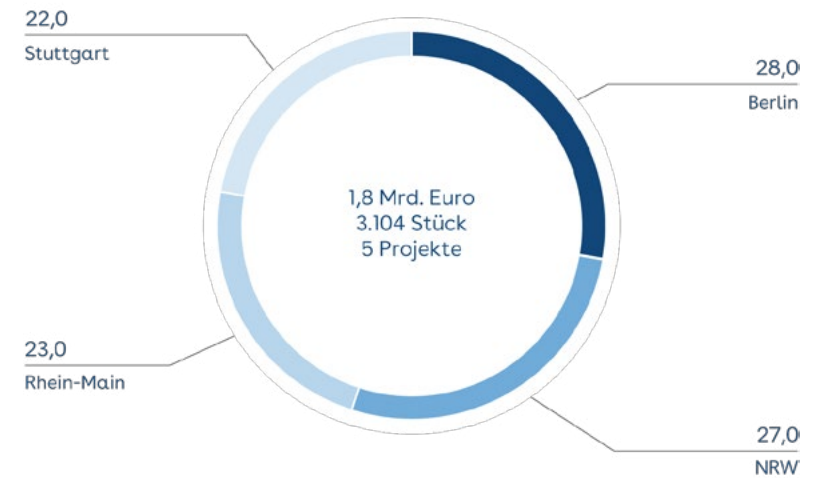
Die 48 Projekte aus dem konsolidierten Projektportfolio der Instone Group (wie in [Abbildung 007](#) dargestellt) werden um fünf weitere Projekte ergänzt, die in nicht konsolidierten Gesellschaften realisiert werden und ein erwartetes Gesamterlösvolumen von 1.761,5 Mio. Euro (voraussichtlicher Anteil Instone Group: 825,6 Mio. Euro) haben. Dies entspricht einem Portfoliozuwachs von 480,1 Mio. Euro im Vergleich zum Jahresende 2024, der aus einer neuen Akquisition in Nordrhein-Westfalen resultiert. Der noch zu realisierende Teil des erwarteten Gesamterlösvolumens beträgt 1.275,1 Mio. Euro (voraussichtlicher Anteil Instone Group: 592,7 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum konnten die Projekte in den nicht konsolidierten Gesellschaften Umsatzerlöse in Höhe von 51,8 Mio. Euro realisieren (Anteil Instone Group: 27,0 Mio. Euro).

Projektportfolio nicht konsolidierter Gesellschaften nach Regionen zum 31.12.2025 (100%-Sicht)

ABBILDUNG 009

In %



Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Instone Real Estate Group SE

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

STEUERUNGSSYSTEM, KÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND RISIKOLAGE

Die Instone Real Estate Group SE ist als Holdinggesellschaft direkt mit Steuerungsfunktionen und Dienstleistungen für das operative Geschäft der Tochtergesellschaften tätig und indirekt von den Ergebnissen und der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Das Steuerungssystem, die voraussichtliche Entwicklung sowie die Chancen und Risiken der Instone Group werden ausführlich in den Kapiteln „Strategie“, ≡ Seite 11 ff., „Unternehmenssteuerung“, ≡ Seite 14, „Risiko- und Chancenbericht“, ≡ Seite 43 ff., und „Prognosebericht“, ≡ Seite 62 f., dieses zusammengefassten Lageberichts dargestellt.

GESCHÄFTSVERLAUF 2025

Die Geschäftsentwicklung und -lage der Instone Real Estate Group SE werden wesentlich von der geschäftlichen Entwicklung und dem Erfolg der Instone Group bestimmt. Darüber wird ausführlich in den Abschnitten „Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage“, ≡ Seite 21 ff., sowie „Projektgeschäft im Überblick“, ≡ Seite 34 ff., dieses zusammengefassten Lageberichts berichtet.

ERTRAGSLAGE

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 026

In Mio. Euro

	2025	2024	Veränderung In %
Umsatzerlöse	8,2	8,0	2,5
Sonstige betriebliche Erträge	5,4	5,9	-8,5
Personalaufwand	-14,8	-14,4	2,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,5	-16,1	-16,2
Abschreibungen	-0,1	-0,6	-83,3
Finanzergebnis	120,9	65,5	84,6
davon Erträge/Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen	119,1	60,9	95,6
Steuern vom Ertrag	-33,0	-9,8	>100,0
Ergebnis nach Steuern	73,1	38,5	89,9

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse der Instone Real Estate Group SE in Höhe von 8,2 Mio. Euro (Vorjahr: 8,0 Mio. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Erbringung von Dienstleistungen an verbundene Unternehmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge waren mit 5,4 Mio. Euro etwas niedriger als im Vorjahr (Vorjahr: 5,9 Mio. Euro) und beinhalten insbesondere Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen an verbundene Unternehmen.

Der Personalaufwand lag mit -14,8 Mio. Euro im Berichtsjahr (Vorjahr: -14,4 Mio. Euro) leicht oberhalb des Niveaus des Vorjahres.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit -13,5 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: -16,1 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr 2025 beinhalteten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Aufwendungen für organisatorische Beratungen und Dienstleistungen in

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Höhe von -4,8 Mio. Euro (Vorjahr: -6,2 Mio. Euro), den Aufwand aus sonstigen Steuern in Höhe von -1,6 Mio. Euro (Vorjahr: -2,1 Mio. Euro), den Aufwand für IT-Dienstleistungen in Höhe von -2,4 Mio. Euro (Vorjahr: -2,0 Mio. Euro), die Aufwendungen für Versicherungsbeiträge in Höhe von -0,8 Mio. Euro (Vorjahr: -1,1 Mio. Euro) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss in Höhe von -1,0 Mio. Euro (Vorjahr: -0,9 Mio. Euro).

Die deutliche Erhöhung des Finanzergebnisses auf 120,9 Mio. Euro (Vorjahr: 65,5 Mio. Euro) setzt sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen beliefen sich auf 128,1 Mio. Euro (Vorjahr: 67,3 Mio. Euro) und betreffen vollumfänglich die Instone Real Estate Development GmbH. Der deutliche Anstieg resultiert überwiegend aus der signifikant gestiegenen Anzahl von Übergaben an Kunden von wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklungen im Berichtsjahr.
- Erträge aus Ausleihungen wurden in Höhe von 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,5 Mio. Euro) erzielt.
- Erträge aus der Verzinsung von Geldanlagen beliefen sich auf 4,2 Mio. Euro (Vorjahr: 6,9 Mio. Euro).
- Aufwendungen aus Verlustübernahmen fielen in Höhe von -9,0 Mio. Euro (Vorjahr: -6,4 Mio. Euro) an.
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen lagen mit -7,8 Mio. Euro (Vorjahr: -10,8 Mio. Euro), bedingt durch planmäßige Tilgungen, unterhalb des Vorjahresniveaus.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind in Höhe von -33,0 Mio. Euro (Vorjahr: -9,8 Mio. Euro) angefallen. Der signifikante Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem hohen Ergebnisbeitrag der Instone Real Estate Development GmbH.

Im Berichtszeitraum ergab sich insgesamt ein Jahresüberschuss in Höhe von 73,1 Mio. Euro (Vorjahr: 38,5 Mio. Euro). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die deutlich gestiegenen Ergebnisse aus Ergebnisabführungsverträgen zurückzuführen.

VERMÖGENSLAGE

Verkürzte Bilanz

TABELLE 027

In Mio. Euro

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Anlagevermögen	224,2	224,3	-0,1
Ausleihungen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen	275,2	209,0	31,7
Übrige Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	4,3	6,7	-35,8
Guthaben bei Kreditinstituten	167,3	195,1	-14,3
Aktive latente Steuern	13,6	9,2	47,8
Aktiva	684,6	644,3	6,3
Eigenkapital	529,4	477,9	10,8
Rückstellungen	31,2	18,5	68,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	106,8	137,7	-22,4
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15,3	8,6	77,9
Übrige Verbindlichkeiten	1,9	1,6	18,8
Passiva	684,6	644,3	6,3

Die Bilanzsumme der Instone Real Estate Group SE hat sich zum Jahresende auf 684,6 Mio. Euro (Vorjahr: 644,3 Mio. Euro) erhöht. Dies ist auf der Aktivseite im Wesentlichen auf den Anstieg der Ausleihungen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen zurückzuführen. Auf der Passivseite haben sich das Eigenkapital sowie die Rückstellungen deutlich erhöht. Gleichzeitig reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zum Bilanzstichtag durch planmäßige Tilgungen.

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

Die Ausleihungen, Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 279,5 Mio. Euro (Vorjahr: 215,7 Mio. Euro) enthalten Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 98,8 Mio. Euro (Vorjahr: 96,4 Mio. Euro) sowie laufende Forderungen

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnabführungen. In den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 6,0 Mio. Euro) sind insbesondere Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen enthalten.

Aus temporären Bewertungsunterschieden zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz waren zum Stichtag noch aktive latente Steuern in Höhe von 13,6 Mio. Euro (Vorjahr: 9,2 Mio. Euro) ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 77,3 % (Vorjahr: 74,2 %).

Die Angaben zu § 160 Absatz 1 Nummer 2 AktG finden sich im Anhang zum Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE.

Die Rückstellungen sind im Geschäftsjahr auf 31,2 Mio. Euro (Vorjahr: 18,5 Mio. Euro) angestiegen und betreffen insbesondere Personalrückstellungen für Pensionen und Prämienzusagen an eigene Mitarbeitende und Mitarbeitende von Konzernunternehmen sowie Steuerrückstellungen. 18,1 Mio. Euro sind auf die Steuerrückstellungen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 106,8 Mio. Euro (Vorjahr: 137,7 Mio. Euro) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 15,3 Mio. Euro (Vorjahr: 8,6 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, gegenüber anderen Kreditgebern und gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren insbesondere aus der strategischen Ausrichtung des Finanzmanagements, nach der Unternehmensfinanzierungen vonseiten der obersten Konzerngesellschaft aufgenommen werden und freie Liquidität in der obersten Konzerngesellschaft gebündelt wird. Anschließend werden sie zur Verwendung in den Konzernunternehmen eingesetzt. Der deutliche Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert aus planmäßigen Tilgungen im Berichtsjahr.

FINANZLAGE

Als Ziel für ein aus Sicht des Managements angemessenes Finanzmanagement stellt die Instone Group über die Instone Real Estate Group SE nach eigener Auffassung jederzeit ausreichende liquide Mittel zur Erfüllung des operativen und strategischen Finanzbedarfs der Konzerngesellschaften zur Verfügung. Als börsennotiertes Unternehmen

berücksichtigt die Instone Real Estate Group SE im Finanzmanagement die Interessen von Aktionärinnen und Aktionären sowie Banken. Im Interesse dieser Stakeholder stellt die Instone Real Estate Group SE ein nach eigenem Ermessen adäquates Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung sicher.

BESCHÄFTIGTE

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

AUSBLICK

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

Im Vergleich zum Ausblick des Vorjahres hat sich das Ergebnis nach Steuern mit 73,1 Mio. Euro (Vorjahr: 34,6 Mio. Euro) besser als erwartet entwickelt. Dies resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zu den Erwartungen höheren Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen. Entgegen der ursprünglichen Erwartung, dass sich das Ergebnis nach Steuern der Gesellschaft leicht gegenüber dem Vorjahr verbessert, hat sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt. Trotz der Ausschüttung einer erhöhten Dividende im Jahr 2025 hat sich der Bilanzgewinn im Wesentlichen durch das gestiegene Ergebnis nach Steuern um mehr als 50 % verbessert.

Wesentliche Erträge vereinnahmt die Gesellschaft aus bestehenden Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, insbesondere mit der Instone Real Estate Development GmbH. Aufgrund der erwarteten Geschäftsentwicklung dieser Tochtergesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2026 insgesamt von einem deutlichen Rückgang der Erträge aus Ergebnisabführungen gegenüber dem Vorjahr ausgegangen. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2026 einen Bilanzgewinn, der ungefähr 10 % unterhalb des Vorjahreswerts liegt.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

☁ IFRS S2.25

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

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

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

VERANTWORTLICHKEIT

Organisatorisch ist das Risikomanagement ein Teilbereich des Unternehmensbereichs Controlling & Risikomanagement und unmittelbar beim Vorstand angesiedelt, der die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem trägt. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Darüber hinaus verabschiedet er die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Erkenntnisse des Risikomanagementsystems. Im Interesse der wesentlichen Stakeholder, wie Aktionärinnen und Aktionäre, Kunden, Mitarbeitende, Lieferanten und Kapitalgeber, verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie, die auch die Nachhaltigkeit unseres Handelns berücksichtigt.

Die Führungskräfte der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation, Steuerung und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Alle Beschäftigten der Instone Group sind dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb ihres Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortungsvoll umzugehen.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

RISIKOMANAGEMENTPROZESS

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

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

RISIKOBEWERTUNG

Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren, analysieren und aktualisieren die Risikoverantwortlichen bei Bedarf mit Unterstützung der Risikoassistentinnen und -assistenten regelmäßig alle Risiken in ihrem Verantwortungsbereich, die sich im Abgleich zur geltenden Mittelfristplanung ergeben. Diese werden in die sechs Risikokategorien „Allgemeine Unternehmensrisiken“, „Compliance-Risiken“, „Finanzrisiken“, „Projektgeschäftsrisiken“, „IT- und Kommunikationsrisiken“ sowie „Rechtliche Risiken“ und deren Subkategorien unterteilt. Für jedes

Risiko werden die ermittelten Schadensauswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einer konzernübergreifenden Risikoübersicht dokumentiert. Eine Bewertung der Risiken erfolgt in Bezug auf das Ergebnis vor Steuern (EBT), das Ergebnis nach Steuern (EAT) sowie die Liquidität. Hierbei werden negative Abweichungen auf diese Planwerte für den Betrachtungszeitraum von drei Jahren berücksichtigt.

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

TABELLE 028

Eintrittswahr- scheinlichkeit	In %	Schadens- auswirkung	EBT In Tsd. Euro	Liquidität In Tsd. Euro
Gering	≤ 10	Niedrig	≤ 3.000	≤ 3.000
	> 10		> 3.000	> 3.000
Mittel	≤ 25	Moderat	≤ 9.000	≤ 9.000
	> 25		> 9.000	> 9.000
Hoch	≤ 50	Wesentlich	≤ 20.000	≤ 15.000
	> 50		> 20.000	> 15.000
Sehr hoch	≤ 100	Gravierend		

Mit diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die die einzelnen Risikomeldungen in einem Ampelsystem (grün, gelb und rot) eingruppiert.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

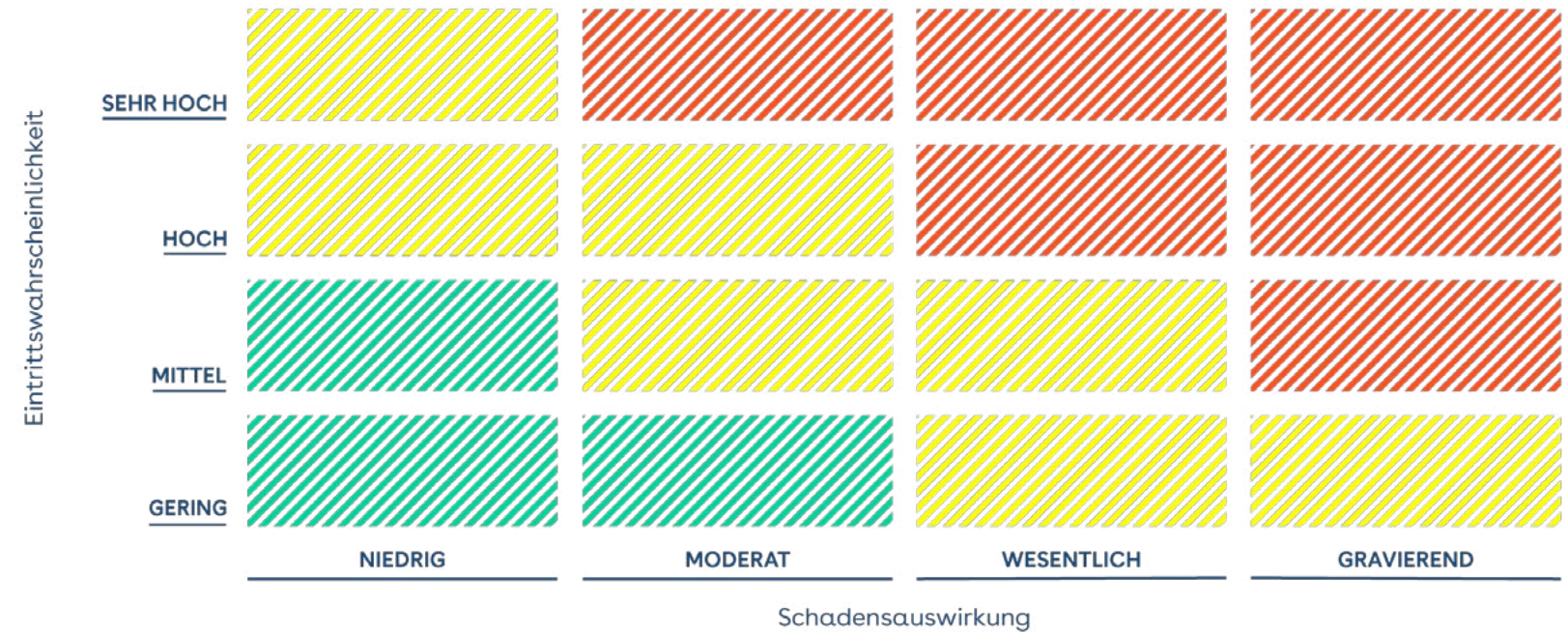
Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

RISIKOBEWERTUNGSMATRIX

ABBILDUNG 010



ÜBERWACHUNG DES RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS

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

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

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

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

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

BERICHTERSTATTUNG

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Das IKS ist mit dem Risikomanagementsystem eng verknüpft und regelt die Vermeidung beziehungsweise Einschränkung von Risiken mithilfe von Kontrollmaßnahmen. Es zielt damit sowohl auf die Absicherung der Risiken der Finanz-/Nachhaltigkeitsberichterstattung als auch auf eine Absicherung von operationellen Risiken ab. Das IKS wird regelmäßig an die aktuelle Risikosituation des Konzerns angepasst. Durch das rechnungslegungsbezogene IKS werden die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung gesichert und die Einhaltung von

maßgeblichen rechtlichen Vorschriften für unser Unternehmen gewährleistet. Des Weiteren werden die Wirksamkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit sichergestellt. Dabei liegt der Fokus auf der Verhinderung und dem Erkennen von Vermögensschädigungen sowie dem Schutz des eigenen Vermögens. Das IKS liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands. Der Vorstand ist für die Einrichtung, Überwachung, Wirksamkeitsprüfung und Weiterentwicklung verantwortlich. Ziel des rechnungslegungsbezogenen IKS im Sinne der einschlägigen Vorschriften ist die Sicherstellung einer gesetzeskonformen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Dazu ist das IKS in den Unternehmensbereich Finanz- und Rechnungswesen eingebettet. Die Unternehmenseinheit Finanz- und Rechnungswesen nimmt die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften sowie die inhaltliche und zeitliche Abfolge im Abschlusserstellungsprozess wahr. Die Abschlussarbeiten für alle im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften erfolgen organisatorisch in der Muttergesellschaft. Alle im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und Niederlassungen sind in einer SAP-Umgebung angesiedelt. Der gesamte Konzern unterliegt einheitlichen Bilanzierungs-/Bewertungsvorgaben, Kontenplänen, Kontierungen, Prozessen sowie Prozesskontrollen. Als zentrale Steuerungselemente dienen die internen Freigabeprozesse, das Vieraugenprinzip und das Gebot der Funktionstrennung. Die Instone Group verfügt über ein Berechtigungskonzept, das an das jeweilige Stellenprofil der Mitarbeitenden angepasst ist.

INTERNE REVISION

Die interne Revision erstellt jährlich auf Grundlage einer Analyse aller wesentlichen Geschäftsprozesse einen risikoorientierten Prüfungsplan. Nach Genehmigung des Prüfungsplans durch den Vorstand prüft die interne Revision innerhalb der jeweiligen Prüfungen eigenständig und unabhängig, ob die gesetzlichen Anforderungen und konzernweiten Vorgaben für das Kontrollsystem eingehalten werden. Dabei wurde im Geschäftsjahr unter anderem die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des Risikomanagement- und des Risikofrüherkennungssystems geprüft. Bestandteil einer jeden Prüfung ist eine Bewertung der internen Kontrollprozesse und das Aufzeigen möglicher Optimierungspotenziale zur Risikominimierung bei der Prozessdurchführung. Die einzelnen Prüfungsberichte werden dem Vorstand, den geprüften Unternehmenseinheiten sowie dem Risikomanagement zur Abstimmung identifizierter Risiken zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht es dem Vorstand, zeitnah Prozessanpassungen vorzunehmen und das bereits installierte IKS weiterzuentwickeln. Die Umsetzung der in den Prüfungsberichten festgelegten Maßnahmen ist Gegenstand von Follow-up-Prüfungen. Der Vorstand und der Prüfungsausschuss erhalten einen Jahresbericht der internen Revision zur Information.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

RISIKOTRAGFÄHIGKEIT

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

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

Das Risikodeckungspotenzial wird regelmäßig vom Unternehmensbereich Controlling & Risikomanagement ermittelt und fließt in die Bewertungslogik der Risikotragfähigkeit ein. Das Basissszenario für das Risikodeckungspotenzial bildet sich aus der fortgeführten Konzernplanung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Bestandsprojekte des Projektportfolios bei Aufrechterhaltung der Personal- und Sachkostenplanung. Das Risikodeckungspotenzial zur Gegenüberstellung der Risikogesamtposition EAT bilden das IFRS-Eigenkapital beziehungsweise aufseiten der Liquidität die freien liquiden Mittel inklusive vertraglich zugesicherter Kreditlinien.

AKTUELLE RISIKOEINSCHÄTZUNG

Nachstehend werden die Hauptrisikokategorien und deren Risikosubkategorien der Instone Group in einer komprimierten Risikoeinschätzung näher erläutert. Die Beschreibung erfolgt aufbauend auf der Risikoinventur zum 31. Dezember 2025. Die größten Risiken der Risikosubkategorien werden explizit in den Beschreibungen erwähnt. Risikosubkategorien werden in „relevant“ und „nicht relevant“ eingeteilt. Risikosubkategorien werden als relevant bewertet, wenn diese in der Nettobetrachtung (nach Maßnahmeneffekten) im aktuell durch das Risikomanagementsystem fokussierten Geschäftsjahr 2026 einen Anteil von mehr als 5 % an der bewerteten Gesamtrisikolage (Gesamtsumme der Netto-Erwartungswerte) haben, sich mindestens ein Risiko im Bereich „wesentlich“ oder „gravierend“ befindet oder der Vorstand der Instone Group aus seiner übergeordneten Perspektive eine entsprechende Festlegung vornimmt.

Die Instone Group hat zum 31. Dezember 2025, wie bereits in den Vorjahren, resultierend aus den im Abschnitt „Allgemeine Unternehmensrisiken“ beschriebenen makroökonomischen Effekten, das Verkaufsrisiko für alle geplanten Vermarktungsaktivitäten des Bestandsportfolios als gravierend klassifiziertes Einzelrisiko identifiziert. Das Risiko weist eine gravierende Netto-Schadensauswirkung und eine hohe Netto-Eintrittswahrscheinlichkeit auf.

Trotz des insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2025 zu beobachtenden Aufwärtstrends bei der Vermarktung des Stückvertriebs leitet sich ein Großteil der für die Instone Group relevanten Risikolage aus den gegenüber der Planung für die Jahre 2026 ff. verlangsamten Vermarktungsaktivitäten ab. Darüber hinaus nimmt die Instone Group nach wie vor eine Verschärfung bei der Bewilligung der Kreditvergabe – auch beeinflusst von gestiegenen regulatorischen Anforderungen – durch die Kreditinstitute wahr. Deshalb stellt der Vorstand auch weiterhin insbesondere die Neu- und Refinanzierungen auf Corporate- und Projektebene in den Fokus des Risikomanagements. Die Veränderung der Risikolage wird kontinuierlich überwacht, bewertet und bei Bedarf in die fortlaufende Prognose eingearbeitet.

Es werden dieselben Risikosubkategorien wie im Geschäftsbericht 2024 als relevant bewertet, da die Risikolage im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant geblieben ist.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

ALLGEMEINE UNTERNEHMENSRISENEN

☁ IFRS S2.25

Globale/nationale Wirtschaft

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

Das seit dem Jahr 2022 deutlich gestiegene Zinsniveau hat sich deutlich negativ auf die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien ausgewirkt. Eine Stabilisierung der Immobilienpreise, eine positive Entwicklung der Reallöhne sowie steuerliche Anreize aus den Fördermaßnahmen des Wachstumschancengesetzes haben im Berichtsjahr zu einer weiteren Verbesserung der Stimmung und Belebung der Nachfrage bei den Privatinvestoren geführt. Der institutionelle Markt insgesamt ist weiterhin noch von größerer Kaufzurückhaltung geprägt. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Verharren der Zinsen auf einem erhöhten Niveau insgesamt weiter bremsend auf die Erholung der Nachfrage auswirken würde. Außerdem können in den Schlüsselmärkten der Instone Group demografische und sozioökonomische Trends die Nachfrage nach Wohnimmobilien erheblich beeinflussen. Obwohl die Bevölkerung in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands von 2008 bis 2024 infolge der zunehmenden Urbanisierung und einer in Deutschland generell wachsenden Bevölkerung zugenommen hat, kann sich dieser Trend auch umkehren oder zumindest verlangsamen. Im Jahr 2025 blieb die Bevölkerung in Deutschland insgesamt nahezu konstant. Ohne Berücksichtigung der Zuwanderung ist in Deutschland von einer Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung auszugehen. Geringere Zuwanderungsraten könnten die Nachfrage, insbesondere in unseren Schlüsselmärkten, verringern. An dieser Stelle ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich eine für die Instone Group

negative Entwicklung erst nach Abbau des Wohnungsdefizits in Deutschland bemerkbar machen würde. Zudem ist bei unserer Fokussierung auf wichtige Metropolregionen davon auszugehen, dass aufgrund des kontinuierlichen Urbanisierungstrends und der Zunahme von Singlehaushalten (insbesondere in den Städten) die Nachfrage nach Wohnungen auch bei schrumpfender Gesamtbevölkerung in Deutschland in diesen Regionen weiter wachsen wird.

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

Geschäftsspezifische regulatorische Risiken

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

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Instone Group engagiert sich in Interessenvertretungen der Immobilienwirtschaft, wie beispielsweise dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), um sich mit ihrer langjährigen Erfahrung aus den unterschiedlichsten Projekten in die Verbandsarbeit einzubringen. Des Weiteren überprüfen wir bereits bei der Akquisition von Grundstücken eventuelle regulatorische Entwicklungen und berücksichtigen diese dann im Rahmen der Ausgestaltung des Ankaufsvertrags oder aber bei der Kaufpreisfindung. Aufgrund der möglichen Auswirkungen von regulatorischen Risiken und da diese mit Blick auf die mehrjährigen Laufzeiten unserer Immobilienentwicklungsprojekte nicht ausgeschlossen werden können, bewertet die Instone Group diese als relevant.

Marktentwicklungen

Zum 31. Dezember 2025 befanden sich circa 98 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Gesamterlösvolumen) in den wichtigsten Ballungsräumen und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Köln/Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart) und rund 2 % in anderen attraktiven mittelgroßen Städten. Die positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen und der weiterhin bestehende hohe Bedarf an neuem Wohnraum in den Metropolregionen sind unserer Ansicht nach günstige Faktoren des aktuellen Immobilienmarkts. In den vergangenen Jahren war eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren und Großstädten zu beobachten. Sollte sich eine Veränderung des Zuwachses in den Ballungszentren einstellen, wäre dies ein Risiko für die Kernmärkte der Instone Group. Um einer solchen Entwicklung begegnen zu können, prüfen wir auch Projektchancen außerhalb der Core-Städte. Durch die Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH werden das Geschäftsfeld im Bereich leistbares Wohnen, die damit erreichbare Zielgruppe sowie die potenziellen Projektstandorte in den Ballungsräumen und darüber hinaus deutlich erweitert.

Wir beobachten intensiv die Marktentwicklung sowie die Angebots- und Nachfragesituation, um auf mögliche Veränderungen reagieren zu können. Nach der temporären Preiskorrektur und dem Nachfragerückgang infolge des Zinsanstiegs setzt sich die Nachfrageerholung für Neubauwohnungen insbesondere im Einzelvertrieb weiter fort. Die Nachfrage liegt dabei aber noch deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Die Instone Group geht derzeit davon aus, dass sich der Wohnungsmarkt auch im Jahr 2026 weiter erholen wird. Gründe dafür sind eine sich weiter verschärfende Wohnraumknappheit in den Metropolregionen, die zu weiterhin steigenden Mieten führt, eine

steigende Nachfrage durch attraktive Abschreibungsmöglichkeiten, die bei einem Großteil unserer Projekte genutzt werden können, sowie steigende Realeinkommen. Die Auswirkungen einer langsameren Markterholung als in der Planung angenommen wurden im Risikoinventar und somit in der Risikotragfähigkeit ausreichend berücksichtigt. [GRI 202](#)

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

Personal

Die fortschreitende Globalisierung und die Digitalisierung prägen das Arbeitsumfeld nachhaltig und führen zu veränderten Anforderungen an Berufsbilder, Prozesse und Qualifikationen. Vor diesem Hintergrund haben sich die Gewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt und der Arbeitgeberverband auf einen neuen Tarifvertrag mit einer Laufzeit von drei Jahren verständigt, der eine schrittweise Weiterentwicklung der Gehaltsstrukturen in der Bauindustrie bis 2026 vorsieht. Während tarifliche Anpassungen automatisch greifen, überprüft die Instone Group ergänzend regelmäßig die Vergütung ihrer außertariflichen Mitarbeitenden, um eine marktgerechte, transparente und wettbewerbsfähige Gehaltsstruktur sicherzustellen.

Der anhaltende Fachkräftemangel stellt ein relevantes Risiko für die Organisation dar. Die Verknappung qualifizierter Arbeitskräfte kann dazu führen, dass Schlüsselpositionen verzögert besetzt oder nachbesetzt werden. Dies birgt das Potenzial für Engpässe in zentralen Funktionen und kann die Umsetzung operativer sowie strategischer Aufgaben beeinträchtigen. Zudem besteht das Risiko, dass der Wissenstransfer – insbesondere in spezialisierten Fachbereichen – nicht vollständig gewährleistet werden kann. Angesichts der schlanken Unternehmensstruktur führt die Abwesenheit von Mitarbeitenden in kritischen Rollen, etwa durch Krankheit oder Kündigung, zu einer erhöhten Gefahr vorübergehender Unterbesetzungen. In der Folge können Kontinuität und Effizienz der Arbeitsabläufe eingeschränkt sein, was Verzögerungen, Qualitätsrisiken und eine höhere Belastung verbleibender Mitarbeitender nach sich ziehen kann. Um diesen Herausforderungen proaktiv zu begegnen, verfolgt die Instone Group einen strukturierten Ansatz zur Risikominderung. Dazu zählen die frühzeitige Identifikation von Schlüsselpositionen sowie der Ausbau eines aktiven Nachfolgemanagements. Die kontinuierliche Analyse der Altersstruktur sowie die Ableitung zukünftiger Suchprofile ermöglichen es, potenzielle Know-how-Verluste frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
► Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Ein weiterer zentraler Bestandteil der Risikosteuerung ist die gezielte Entwicklung und Bindung von Mitarbeitenden. Die Identifikation von Talenten und Potenzialträgern gewinnt vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels zunehmend an Bedeutung. Individuelle Entwicklungsmaßnahmen stärken die Kompetenzbasis der Mitarbeitenden und sichern ihre langfristige Einsatzfähigkeit. Ein wesentliches Instrument stellt das interne Mentorenprogramm dar, das junge Fach- und Führungskräfte über einen Zeitraum von 18 Monaten begleitet. Die Mentees profitieren von der Expertise ihrer Mentoren, vom systematischen Ausbau ihres internen Netzwerks und von ergänzenden Impulsvorträgen. Diese gezielte Förderung reduziert das Risiko von Fehlbesetzungen, Know-how-Verlusten und daraus resultierenden Prozess- oder Qualitätsrisiken. Gleichzeitig ermöglicht das serielle Planen und Bauen einen höheren Anteil standardisierter Produktionsleistungen, was den Bedarf an spezifisch qualifizierten Fachkräften spürbar entlastet. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass qualifizierte Mitarbeitende in Funktionen eingesetzt werden, die den strategischen Anforderungen unseres Unternehmens entsprechen.

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

Reputation

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

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

Zudem könnten der Instone Group im Zusammenhang mit ihren Tätigkeiten Unstimmigkeiten mit lokalen Behörden und/oder Aufsichtsbehörden begegnen, die verwaltungsrechtliche Verfahren und ungünstige Verfügungen,

Richtlinien oder Erlasse zur Folge haben. Diese wiederum könnten zu finanziellen Verlusten und Verzögerungen bei der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten führen.

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

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

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

Nachhaltigkeitsstrategie

🔗 [GRI 2-22](#) 🌐 [IFRS S2.25](#)

Vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen im Rahmen des Omnibus-Verfahrens zur CSRD und EU-Taxonomie verfolgen wir die regulatorischen Anforderungen weiterhin kontinuierlich und richten unsere internen Prozesse entsprechend aus. Den aktuellen Entwürfen zufolge ist absehbar, dass die Instone Group aufgrund ihrer Unternehmensgröße nicht verpflichtend unter die CSRD fällt. Eine Entscheidung über die zukünftige Berichtgrundlage wird getroffen, sobald Rechtssicherheit besteht. Für das Geschäftsjahr 2025 erfolgt die Nachhaltigkeitsberichterstattung weiterhin freiwillig in Anlehnung an den im Juli 2023 veröffentlichten ESRS Set 1, während der fortlaufende Gesetzgebungsprozess kontinuierlich beobachtet wird.

Im Jahr 2025 wurde die Wesentlichkeitsanalyse erneut daraufhin geprüft, ob wesentliche Änderungen vorliegen, die das Ergebnis beeinflussen könnten. Da keine Änderungen festgestellt wurden, wurde die bestehende Wesentlichkeitsanalyse in der Vorstandssitzung formal nochmals

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

bestätigt. Dabei liegt ein Fokus auf potenziellen finanziellen Risiken, die sich aus ökologischen, sozialen und Governance-bezogenen (ESG-)Aspekten ergeben können. Diese Risiken werden kontinuierlich beobachtet und sukzessive in das bestehende Risikomanagementsystem überführt. Eine ausführliche Darstellung der Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie der daraus resultierenden Chancen und Risiken ist im Geschäftsbericht im Abschnitt Nachhaltigkeitsbericht zu finden. [≡ Seite 179 ff.](#)

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

Die Klimaszenarioanalyse ist ein entscheidendes Werkzeug, um die Ungewissheit des Klimawandels in strategische Entscheidungen einzubeziehen. Physische Klimarisiken, wie Hochwasser, Tornados oder ähnliche Naturereignisse, können die Attraktivität und Nutzbarkeit von Standorten erheblich beeinträchtigen. Dies kann zu Erlöseinbußen führen, insbesondere wenn ein Standort infolge solcher Ereignisse an Wert verliert oder seine geplante Nutzung nicht realisiert werden kann. Eine frühzeitige Berücksichtigung (siehe Kapitel E.1-9, [≡ Seite 206 ff.](#)) und ein stetiger Austausch über mögliche physische Klimarisiken im Planungsprozess schaffen dabei Planungssicherheit, ermöglichen eine sofortige Anpassung der Planung in einer frühen Planungsphase und können die Resilienz der Immobilien langfristig erhöhen.

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

Gleichzeitig birgt eine mögliche Nichterreichung der Emissionsminderungsziele Risiken. Unzureichende Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen oder in eine nachhaltige Produktgestaltung könnten zu Umsatzeinbußen führen. Die allgemeine Entwicklung des Markts wird weiterhin genau beobachtet. Für die Instone Group stellen sich die Perspektiven jedoch grundsätzlich positiv dar. Durch den Bau von CO₂-reduzierten und energieeffizienten Gebäuden (siehe Kapitel E5-6, [≡ Seite 230](#)) schafft das Unternehmen Produkte, die potenziell höhere Marktpreise erzielen können. Diese Mehrerlöse können möglicherweise die zusätzlichen Kosten der nachhaltigen Transformation ausgleichen.

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

Wettbewerb

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

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

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

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

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

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Compliance-Aufgaben

ABBILDUNG 011



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

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

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

Im Geschäftsjahr 2025 bestanden keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- oder Monopolbildung. Des Weiteren gab es im vergangenen Geschäftsjahr keine Hinweise auf relevante Compliance-Verstöße bei der Instone Group, die sich erhärtet

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

haben. Ungeachtet dessen geht die Instone Group Compliance-Verdachtsfällen sorgfältig nach und reagiert darauf. Bei der Instone Group sind aktuell keine Korruptionsfälle bekannt, sodass aus diesem Bereich keine bedeutsamen Risiken hervorgingen. [GRI 205, 205-3, 206, 206-1](#)

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

Trotz der umgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Restrisiko, dass es zu Verstößen gegen datenschutzrechtliche Vorschriften kommen kann. So wurden im vergangenen Geschäftsjahr zwei Fälle bekannt, in denen es zu Verletzungen personenbezogener Daten kam. Es bestand jedoch kein beziehungsweise lediglich ein geringes Risiko für die Rechte und Freiheiten der betroffenen Personen. Die Auswirkungen der Risiken, die sich aus den Bereichen Compliance und Datenschutz ergeben, sehen wir als relevant an.

FINANZRISIKEN

Bankpartner

Hervorragende Kontakte zu unseren Bankpartnern spielen eine wichtige Rolle für unser Unternehmen. Bei unterschiedlichen Banken werden sowohl Einlagen, überwiegend als Tagesgeld, angelegt sowie Fremdfinanzierungen aufgenommen. Die breite Streuung im Bankenmarkt reduziert das Risiko des Verlusts einer Einlage sowie das Risiko, dass bestehende Finanzierungen nicht fortgeführt werden können. Zudem werden Neuakquisitionen von Fremdfinanzierungen für unsere Projekte durch die Diversifikation unserer Bankpartner erleichtert.

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

Finanzierungsstruktur

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

Aufgrund der kontinuierlichen Überwachung ist die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos der Verletzung eines Financial Covenants gering. Auch für die Zukunft liegen aufgrund der Unternehmensplanung keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants nicht eingehalten werden können. Dennoch hätte die Nichteinhaltung eines Financial Covenants gravierende Auswirkungen auf unser Unternehmen, sodass wir dieses Risiko als relevant einstufen.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Zinsen

Der weit überwiegende Teil unserer Projektfinanzierungen und Teile der Unternehmensfinanzierungen sind auf zinsvariabler Basis abgeschlossen. Der Referenzzinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Europäischen Zentralbank. 2025 sind die Zinsen bis zur Jahresmitte weiter gesunken, weshalb unsere fremdfinanzierten Projekte geringere Zinszahlungen tragen müssen als ursprünglich kalkuliert. Seit Mitte 2025 sehen wir am Markt eine Seitwärtsbewegung der Geldmarktzinsen. Würden hingegen die Zinsen wieder anziehen, müssten die fremdfinanzierten Projekte höhere Zinskosten und -zahlungen tragen als derzeit kalkuliert. Um dem entgegenzuwirken, erfolgen ein kontinuierliches Monitoring der Zinsentwicklung und eine entsprechende fortlaufende Anpassung aller Planungselemente.

Auch für den Projektportfolioanteil mit geplanten Grundstücks- und/oder Aufbaufinanzierungen würden weitere Zinserhöhungen die kalkulierten Ansätze übersteigen und zu Mehrkosten und Margenbelastungen führen. Zinssenkungen hingegen führen zu Minderkosten und Margenentlastungen.

Trotz der aktuell zu beobachtenden Seitwärtsbewegung der Zinsen schätzt die Instone Group die mögliche Auswirkung von Zinserhöhungen als relevant ein.

Liquidität

Anhand einer laufenden Aktualisierung der Liquiditätsprognose wird die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens permanent überwacht. Die Liquiditätsprognose strukturiert erwartete Cashflows in monatlichen Zeitfenstern nach ihrer Herkunftsart, wodurch Risikohöhe und Wahrscheinlichkeit zielgerichtet identifiziert und quantifiziert werden können. Für übergeordnete Cashflows liefern die jeweiligen Fachabteilungen Planwerte. Mithilfe von Szenarioanalysen können die Belastbarkeit und Realisierbarkeit von Investitionsvorhaben oder von strategischen Managemententscheidungen im Gesamtkontext der unternehmensweiten Liquiditätsprognose analysiert werden.

Zur Gewährleistung einer stabilen Liquiditätsausstattung hat der Konzern eine Mindestliquidität vorzuhalten. Für Projekte werden, sofern wirtschaftlich sinnvoll, Fremdfinanzierungen abgeschlossen. Auch bei geringerer Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen für einzelne Projekte ist grundsätzlich auf Unternehmensebene ausreichend Liquidität vorhanden.

Aufgrund der aktuell fehlenden Visibilität hinsichtlich einer wiederkehrenden Stabilisierung der Nachfragesituation sind die Verkaufsgeschwindigkeiten in den Bestandsprojekten und die damit in Verbindung stehenden Zahlungsrückflüsse der Mittelfristplanung konservativ abgebildet. Unvorhergesehene weitere Verzögerungen von Zahlungsrückflüssen können sich negativ auf die Liquidität des Unternehmens auswirken.

Im gesamten Geschäftsjahr standen ausreichend flüssige Mittel zur Verfügung. Es sind keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erkennen lassen.

Die Instone Group sieht die möglichen Auswirkungen der Liquiditätsrisiken trotz der eingeführten Prozesse aufgrund der enormen Auswirkung als relevant an.

Steuern

Die Erweiterung des Grunderwerbsteuergesetzes um den fiktiven Tatbestand des Gesellschafterwechsels bei Kapitalgesellschaften könnte auch bei börsennotierten Immobiliengesellschaften zu Grunderwerbsteuer bei bestehenden Strukturen führen. Dieses Risiko weist eine wesentliche Netto-Schadensauswirkung und eine mittlere Netto-Eintrittswahrscheinlichkeit auf.

Aus den regelmäßig erfolgenden Betriebsprüfungen können sich steuerliche Risiken ergeben, die bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen könnten.

Die Betriebsprüfungen für die Jahre 2014 bis 2016 sowie 2017 bis 2019 sind beendet. Entsprechende Feststellungen aus den Betriebsprüfungen wurden im Konzernabschluss sowie im Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE berücksichtigt. Die laufende Betriebsprüfung für die Jahre 2020 bis 2023 hat bisher zu keinen Feststellungen geführt. Die Basis für die konservativ vorgenommene Steuerdeklaration liefert das Rechnungswesen, das über das beschriebene IKS verfügt. Das IKS hat zum Ziel, die Richtigkeit der Angaben sicherzustellen.

Mögliche Auswirkungen aus den Steuerrisiken werden als relevant bewertet.

🔗 GRI 207-1, 207-2

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
► Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Sonstige Angaben
Konzernabschluss
Anhang zum Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrats
Vergütungsbericht
Nachhaltigkeitsbericht
Sonstige Informationen

PROJEKTGESCHÄFTSRISIKEN

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

Für die verschiedenen Führungsebenen gibt es klar definierte Entscheidungsbefugnisse, unter anderem auch in Bezug auf die Projektabwicklung. So muss zum Beispiel jedes neue Projekt – dies gilt auch für die Freigabe des Vertriebsstarts – sowohl vom Vorstand als auch ab einem bestimmten Projektvolumen vom Aufsichtsrat genehmigt werden. Wenn bei Projekten das Risiko besteht, dass sie von wesentlichen genehmigten Parametern abweichen, muss dies dargelegt und im Rahmen der monatlichen Prognose- und Ergebnissitzungen mit dem Vorstand besprochen werden. Zudem werden in dem der Investitionsgenehmigung vorangehenden Entscheidungsprozess die Investitionskapazitäten der kommenden Jahre auf Basis des bestehenden Projektportfolios und unter Hinzunahme der beantragten Investitionsmaßnahme geprüft. Ab dem Genehmigungszeitpunkt ist jedes Projekt bis zur vollständigen Übergabe beziehungsweise bis zur Desinvestitionsentscheidung im laufenden Planungsprozess vollständig zu berücksichtigen.

Geschäftspartnerauswahl und Auftragnehmerbindung

Für die Realisierung ihrer Entwicklungsprojekte ist die Instone Group auf die Bereitstellung von Bau- und anderen Dienstleistungen durch externe Lieferanten und Vertragspartner angewiesen. Zu solchen ausgelagerten Dienstleistungen gehören insbesondere Architekten- und Ingenieurleistungen sowie alle Leistungen im Rahmen der Bauausführung. Nachdem das bundesweite Bauvolumen in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 stagniert hatte, stieg es 2025 leicht an. Aufgrund von Geschäftsschließungen und Insolvenzen oder eines möglicherweise wieder anziehenden Wettbewerbs könnten sich zukünftig Engpasssituationen auf der Lieferanten- und Ausführungsseite ergeben.

Sollte die Instone Group nicht in der Lage sein, qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner für ihre Entwicklungsprojekte zu finden, könnte dies ihre Fähigkeit beeinträchtigen, Projekte rechtzeitig im festgelegten Zeitrahmen und in der geschuldeten Qualität fertigzustellen.

Im Rahmen der Unternehmensstrategie bedient sich die Instone Group regionaler und teilweise überregionaler Netzwerke, um qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner, zu denen die Instone Group überwiegend langjährige Geschäftsbeziehungen unterhält, mit entsprechend langfristigem Vorlauf zu beauftragen. Neben der Einhaltung einer gleichbleibend hohen Qualität dienen diese Maßnahmen auch der dauerhaften Ressourcensicherung am Markt. Die Instone Group hat darüber hinaus in einer Richtlinie definiert, welche Nachweise durch Vertragspartner zu erbringen sind, um deren Qualifizierung und Zuverlässigkeit zu belegen.

Des Weiteren kann fehlende Kostensicherheit bei Projekten aufgrund einer verspäteten Auftragsvergabe an Nachunternehmer dazu führen, dass Projekte oder einzelne Gewerke unwirtschaftlich realisiert werden. Kostensteigerungen aufgrund kurzfristiger Vergaben und damit verbundener unzureichender Marktdurchdringung können sich negativ auf das Projektergebnis auswirken.

Die Ausführungsstandards unserer Projekte unterliegen einer fortlaufenden Weiterentwicklung, um diese dem aktuellen Stand der Technik und den Anforderungen unserer Kunden anzupassen. Damit für die einzelnen Projekte eine hohe Kostensicherheit erreicht wird, führt die Abteilung Projektservice vor der Vertriebsfreigabe durch den Vorstand für alle Projekte Kostenkalkulationen auf Basis der Einzelkosten der Teilleistungen durch und kann dabei auf die Kostenkennwerte und Erfahrungen aus den gesamten Projekten der Instone Group zurückgreifen. Zur fortlaufenden Verifizierung unseres Kostenansatzes erstellen wir regelmäßig Nachkalkulationen auf der Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten pro Projekt und überführen die daraus gewonnenen Erkenntnisse in den laufenden Kalkulationsprozess.

Kostenrisiken reduzieren wir des Weiteren auch durch die Vereinbarung langfristiger Partnerschaften mit unseren Auftragnehmern und eine möglichst frühe Auftragsvergabe an Unternehmen für die wichtigsten Schlüsselgewerke: Rohbau, Gebäudehülle und technische Gebäudeausstattung. Die Instone Group schätzt die möglichen Auswirkungen der Risiken als relevant ein und sichert diese individuell zum frühestmöglichen Zeitpunkt ab.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Genehmigungsverfahren

Aufgrund der Möglichkeit, dass das mit der Investitionsfreigabe angestrebte Zielbaurecht hinsichtlich einer wirtschaftlich tragbaren Nutzung nicht oder nur stark verzögert erreicht werden kann, besteht das Risiko, eine Liegenschaft unbebaut zu veräußern. Des Weiteren können unzureichende Kapazitäten in den Behörden sowie Veränderungen in den Gremiensitzungen der Gemeinden dazu führen, dass Prozesse wie unter anderem das Erlangen von Planrecht und die Erteilung von Baugenehmigungen nicht in der geplanten Zeit durchgeführt werden können. Dadurch kann es zu Verschiebungen bei den Vertriebs- sowie Baustarts und damit einhergehend zu späteren Ergebnisrealisierungen und Zahlungsrückflüssen unserer Projekte kommen.

Um das Risiko einer verspäteten Projektumsetzung aufgrund von Verzögerungen bei der Erlangung von Baurechten zu verringern, greift die Instone Real Estate auf ein starkes regionales Netzwerk und Know-how zurück und steht in engem Austausch mit den zuständigen Behörden. Etwaige Herausforderungen im Baurechtschaffungsprozess werden eingehend analysiert. Im Dialog mit Behörden und Gemeindevertretenden werden offene Fragen geklärt. Bei einer hohen Anzahl an Bauanträgen kann es jedoch zu Verzögerungen im Prozess kommen, die die geplante zeitliche Umsetzung negativ beeinflussen können. In Ausnahmefällen müssen die erworbenen Grundstücke bei nicht geschaffenen Baurecht wieder veräußert werden. Aufgrund des großen Projektportfolios kann auf solche Verzögerungen oftmals durch eine neue Priorisierung der Projektumsetzung reagiert werden, sodass die Auswirkungen auf Konzernebene aufgefangen werden. Die mögliche Auswirkung aus diesem Risiko wird von der Instone Real Estate als relevant bewertet.

Projektdurchführung/Bau

Während der Projektdurchführung kann eine Vielzahl von Risiken auftreten, die eine Verzögerung des Baubeginns oder eine verspätete Fertigstellung des Entwicklungsprojekts nach sich ziehen. Solche Verzögerungen können zudem zu Baukostensteigerungen führen, die von der Instone Group möglicherweise nicht kompensiert werden können. In der Folge ist die Instone Group unter Umständen nicht in der Lage, ihre Entwicklungsimmobilien insgesamt oder teilweise zu profitablen Bedingungen zu verkaufen. Um das Risiko von Baukostensteigerungen zu vermeiden, sind wir bestrebt, mit allen Vertragspartnern Festpreise für die Dauer der jeweiligen

Projektbauzeit zu vereinbaren. Gelingt dies in Einzelfällen nicht, besteht bei langfristig auszuführenden Gewerken (zum Beispiel Erschließungsmaßnahmen) die Möglichkeit der Abstimmung von Preisgleitklauseln, die gewerkebezogen transparent auf Basis von Baukostenindizes nach Destatis vereinbart werden. Zudem können Bauverzögerungen und daraus gegebenenfalls resultierende verspätete Übergaben vertraglich geregelte Rücktrittsrechte und Konventionalstrafen auslösen. Darüber hinaus können daraus auch Schadensersatzansprüche seitens der Käufer und Investoren resultieren. Um solche Risiken zu vermeiden, unterliegen mögliche Projektverzögerungen hinsichtlich ihrer vertraglichen Regelungen und der Ergreifung von Gegenmaßnahmen einem monatlichen Monitoring.

Die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden beinhaltet spezielle Risiken aus der Substanz des Gebäudes. Dadurch können Risiken im Hinblick auf Kosten und zeitliche Verzögerungen entstehen. Diese spezifischen Kosten- und Terminrisiken sind Teil unserer Projektplanung und -kalkulation. Durch unsere Niederlassung in Leipzig, die über mehrjährige Erfahrung im Bereich der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden verfügt, können die Erfahrungen in den bereits erfolgreich entwickelten Projekten auf die neuen Projekte übertragen und somit unerwartete Risiken vermindert oder ausgeschlossen werden.

Nach der Stabilisierung der Baupreise im Jahr 2024 war 2025 ein leichter Preisanstieg im Markt zu beobachten, der allerdings aufgrund des verstärkten Wettbewerbs unter den Auftragnehmern zur Generierung von Auslastung keine Auswirkungen auf unsere Projekte hatte.

Die Energiekosten (Strom und Gas) waren 2025 weitgehend stabil bis rückläufig (Gas) und haben die Preisentwicklung nicht in dem Maße wie in den Jahren zuvor beeinflusst. Der bundesweite Eigenstrombedarf der Instone Group wurde über einen langfristigen Versorgungsvertrag bis 2028 kapazitär und kostenseitig abgesichert. Die Lieferketten sind weiterhin stabil. Aus heutiger Sicht rechnen wir trotz teilweise hoher Tarifaabschlüsse im produzierenden und im Baugewerbe mit moderat steigenden Baukosten.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die steigende Zahl von Insolvenzen hatte 2025 keinen Einfluss auf unsere Projekte. Das einkaufsinterne Risikomanagement hat hier Wirkung gezeigt. Um mögliche Risiken und Auswirkungen frühzeitig erkennen zu können, ist das einkaufsinterne Risikomanagement so aufgebaut, dass eine Überwachung der Vertragspartner bereits in der Vergabephase mittels Abrufs einer Wirtschaftsauskunft aktiv angestoßen werden muss. Danach wird jede Veränderung im jeweiligen Unternehmen (zum Beispiel bezüglich Finanzlage, Rechtsform, Führungswechsel) neu bewertet und über das Monitoring mindestens ein Jahr lang automatisch an den Anfragenden gemeldet. Zur Verifizierung wird in Einzelfällen zusätzlich eine zweite Auskunft über einen anderen Wirtschaftsdienst angefordert.

Aufgrund des Klimawandels können vermehrt Wetterereignisse eintreten, die die zukünftige Bautätigkeit dahin gehend einschränken, dass beispielsweise durch Starkregen, Hitze, Kälte oder Sturm der Baufortschritt ins Stocken geraten kann. Die Instone Group ist durch Versicherungen gegen Schäden geschützt, nicht aber gegen zeitliche Verschiebungen. Jegliche Ereignisse, die Verzögerungen im Rahmen der Baurealisierung mit sich bringen, können zu einer späteren Generierung von Umsatzerlösen führen. Darüber hinaus können Fristüberschreitungen aufgrund verspäteter Baufertigstellungen zum Wegfall bereits genehmigter Fördermittel führen. Das Risiko eines möglichen Wegfalls dieser Fördermittel weist eine wesentliche Netto-Schadensauswirkung und eine hohe Netto-Eintrittswahrscheinlichkeit auf.

Die Instone Group ist bemüht, alle potenziellen Projektrisiken bereits frühzeitig zu identifizieren und zu bewerten. Die regelmäßig stattfindenden Besprechungen auf Projekt-, Niederlassungs- und Konzernebene dienen unter anderem dazu, den Projektverlauf eng zu begleiten und sich frühzeitig über mögliche Risiken auszutauschen, um dann gemeinsam das weitere Vorgehen zu besprechen. Die Instone Group fördert den Austausch zwischen den Mitarbeitenden, um einen Wissenstransfer zu unterstützen. So kann spezielles Fachwissen untereinander weitergegeben werden. Alle Projekte werden im Controlling-System prognostiziert und jeweils auf den aktuellen Kenntnisstand gebracht.

Die Instone Group schätzt die möglichen Auswirkungen aus diesen Risiken als relevant ein.

Marketing/Vertrieb

🔗 GRI 417, 417-2, 417-3

Vor Vertriebsbeginn können möglicherweise Marktpreise angesetzt werden, die zum Zeitpunkt des Vertriebs nicht mehr umzusetzen sind, sodass der Marketing- und Vertriebsprozess der Instone Group langsamer beziehungsweise kostenintensiver zu führen ist.

Wie im Kapitel „Projektgeschäft im Überblick“, ≡ Seite 34 ff., beschrieben, konnte insbesondere im zweiten Halbjahr 2025 ein Aufwärtstrend in der Vermarktung des Stückvertriebs beobachtet werden, der überwiegend auf die Nachfrage der privaten Kapitalanlegerseite zurückzuführen ist. Da auf Seiten der institutionellen Investoren weiterhin eine anhaltende Kaufzurückhaltung besteht, die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum noch nicht das Nachfrageniveau der Privatinvestoren erreicht hat und die Entwicklung des Kapitalanlagevertriebs von der aktuellen Prognose abweichen könnte, sind reduzierte Vertriebsgeschwindigkeiten möglich. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass die Kaufpreise zugunsten einer positiveren Verkaufsentwicklung gegenüber den aktuellen Preisannahmen reduziert werden.

Unser Risikomanagement stellt sicher, dass die geplanten Umsatzerlöse und der Terminplan jedes Projekts während des Genehmigungsprozesses und des Vertriebsfreigabeverfahrens vom Vorstand kritisch analysiert und hinterfragt werden. Mithilfe unserer Vorverkaufsquote können wir das Projektentwicklungskonzept und die geplanten Verkaufspreise im Hinblick auf die Akzeptanz im Markt testen. Sollte das Konzept nicht akzeptiert werden beziehungsweise sollten die Umsatzerwartungen nicht erreichbar sein, wird das Projekt einer Nachjustierung und erneuten Überprüfung unterzogen. Hierdurch sollen alternative Vertriebswege, Marketingmaßnahmen und Produktmodifizierungen identifiziert und umgesetzt werden.

Das Verkaufsrisiko aller geplanten Vermarktungsaktivitäten des Bestandsportfolios stellt zum 31. Dezember 2025 – wie auch in den Vorjahren – ein gravierendes Einzelrisiko dar, weil es eine gravierende Netto-Schadensauswirkung und eine hohe Netto-Eintrittswahrscheinlichkeit aufweist.

Die Instone Group schätzt die möglichen Auswirkungen der Risiken als relevant ein.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

IT- UND KOMMUNIKATIONSRSIKEN

Die Instone Group ist bei ihrer Geschäftstätigkeit auf zuverlässige und effiziente IT-Systeme angewiesen. Sie nutzt komplexe, auf ihre Anforderungen zugeschnittene IT-Systeme, um alle Phasen ihrer Entwicklungsaktivitäten entlang der Wertschöpfungskette zu steuern. Die IT-Systeme der Instone Group könnten ausfallen oder aufgrund von Ereignissen gestört werden, die sich insgesamt oder teilweise dem Einfluss der Instone Group entziehen. Sie sind möglicherweise anfällig für unbefugte Zugriffe und Datenverluste (innerhalb oder außerhalb der Unternehmensgruppe), Computerviren, Schadcodes, sicherheitsrelevante Cyberangriffe sowie das Abfangen oder den Missbrauch von Informationen, die von der Instone Group übertragen oder empfangen werden.

Die Instone Group hat umfangreiche Datensicherheitsmaßnahmen umgesetzt und arbeitet kontinuierlich daran, mit den Entwicklungen Schritt zu halten und den Anforderungen aus der IT-Branche gerecht zu werden. Um dies sicherzustellen, greifen wir auf spezialisierte Dienstleistende und namhafte Hersteller zurück. Zudem werden die gesetzlichen Anforderungen zum Beispiel aus der europäischen Datenschutz-Grundverordnung in die Ausgestaltung der IT-Systeme einbezogen.

Die Serverinfrastruktur der Instone Group ist vollständig in der Cloud-Computing-Plattform Microsoft Azure in der EU implementiert und durch die Datenhaltung in den Microsoft-Rechenzentren Amsterdam und Dublin redundant ausgelegt. Mehrstufige, kontinuierlich aktualisierte Abwehrsysteme, Client- und Identity-Management-Systeme für alle mobilen Geräte, Apps und Benutzerkonten sowie ein 24/7 besetztes Cloud Security Operation Center eines beauftragten Spezialdienstleistenden schützen die Infrastruktur gegen externe Cyberangriffe. Mehrstufige Datensicherungssysteme erlauben die vollständige Wiederherstellbarkeit aller Datenbestände. Durch die getroffenen Maßnahmen werden unserer Einschätzung nach ein minimales Ausfallrisiko und eine hohe Datensicherheit erzielt.

Die möglichen Auswirkungen von IT- und Kommunikationsrisiken bewerten wir trotz der umgesetzten IT-Konzepte als relevant.

RECHTLICHE RISIKEN

Haftung und Versicherungen

Durch den sich über mehrere Jahre erstreckenden Gewährleistungszeitraum besteht das Risiko von entstehenden Gewährleistungsansprüchen noch lange nach Fertigstellung der Projekte. Dies könnte zu nicht kalkulierten Kosten führen. Der Anspruch der Instone Group ist es, mit ihren Auftragnehmerinnen und Auftragnehmern eine mängelfreie beziehungsweise nahezu mängelfreie Qualität an Immobilien zu übergeben und so möglichen Ansprüchen vorzubeugen. Mit der vertraglichen Vereinbarung von Bürgschaften zur Absicherung von Mängelansprüchen macht die Instone Group Forderungen von Investoren sowie Erwerberinnen und Erwerbern gegenüber den ausführenden Auftragnehmerinnen und Auftragnehmern geltend.

Die Instone Group ist gegen Feuer, Naturkatastrophen, Betriebsunterbrechungen und Haftpflichtverhältnisse versichert. Die Versicherungsverträge unterliegen jedoch Ausschlüssen (zum Beispiel Terroranschläge) und Haftungsgrenzen im Hinblick auf Schadenshöhen (Einzelschäden) und versicherte Ereignisse. Die Einschätzungen der Versicherungsagentur, die seitens der Instone Group mit der Ausarbeitung des Versicherungskonzepts beauftragt wurde, basieren auf qualifizierten, branchenspezifischen Risikobewertungen. Ausschlüsse und Haftungsbegrenzungen wurden mit konkretem Bezug auf die Produkte der Instone Group entsprechend den Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Auswirkungen individuell definiert.

In einem konkret absehbaren Einzelfall lässt sich das bestehende Versicherungskonzept durch individuelle Vertragsanpassungen oder durch Zusatzversicherungen nachträglich erweitern, sodass aktuell dem Ausschluss unterliegende Risiken beziehungsweise deren Auswirkungen mit abgedeckt werden könnten. Weiterhin wird das gesamte Versicherungsportfolio regelmäßig auf seine Konformität mit unternehmensspezifischen Entwicklungen oder Veränderungen geprüft und bei Bedarf angepasst.

Aufgrund eines umfassend abgestimmten Versicherungspakets gehen wir davon aus, ausreichend gegen die gängigsten Schäden versichert zu sein. Dennoch sehen wir die möglichen Auswirkungen dieses Risikos als relevant an.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

CHANCENBERICHT

Die Instone Group definiert ihre Chancen zum 31. Dezember 2025 analog zu ihren Risiken als positive Abweichung von der Unternehmensplanung. Neben den genannten Risiken ergeben sich nach unserer Einschätzung aus den derzeit vorherrschenden Marktbedingungen und Prognosen für die Marktentwicklung in Anlehnung an das Bewertungsschema des Konzerns Chancen für die Instone Group, dass die derzeit noch nachteilige Marktlage mittel- bis langfristig wieder auf ein höheres Preis- und Margenniveau zurückkehrt. Zu den Chancen zählen unter anderem:

- Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und damit in Verbindung stehende Mietsteigerungen
- Steigende Einwohnerzahlen in den Ballungszentren
- Trend hin zu Single-Wohnungen
- Ausweitung der Nachfrage auf das Umland der Ballungszentren
- Hohe Investitionsbereitschaft in nachhaltige Wohnimmobilien
- Gesellschaftlich und politisch geforderte Nachhaltigkeit in der Gebäudeeffizienz
- Etablierung von effizienzsteigernden Planungs- und Bauprozessen unseres nyoo-Produkts im Kerngeschäft zur Schaffung von leistbarem und nachhaltigem Wohnraum
- Attraktivierung von Quartiersentwicklungen durch Versorgungsnähe, integrative Konzepte und soziale Infrastruktur
- Gesellschaftlicher und politischer Druck zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
- Weiter steigende Nachfrage im Kapitalanlagevertrieb aufgrund attraktiver Abschreibungsmöglichkeiten (Sonder-AfA nach § 7b EStG und degressive AfA nach § 7 Absatz 5a EStG) [GRI 201-4](#)

- Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel Rückgang des Zinsniveaus, Wachstum des BIP und geringere Baukosteninflationierung)
- Vereinfachung der Bauvorschriften
- Verbesserte Förderbedingungen (beziehungsweise zusätzliche Fördermittel)
- Umsetzung von laufenden strategischen Initiativen (zum Beispiel die erfolgreiche Umsetzung der als Joint Venture strukturierten Vertriebsgesellschaft)

Der niedrige Verschuldungsgrad und die hohen Liquiditätsreserven der Instone Group in Verbindung mit unserer überregionalen Präsenz und sehr guten Vernetzung, der Entwicklungskompetenz hinsichtlich Stadtquartieren mit komplexer Baurechtschaffung sowie unserer guten Reputation bei kommunalen und institutionellen Entscheidungsträgern bieten den finanziellen Rahmen und das Vertrauen, um die Chancen aus Grundstücksakquisitionen zur Realisierung von Projekten in noch größerem Umfang nutzen zu können. Aus dieser Position heraus sieht sich die Instone Group gut gewappnet, um weiterhin attraktive Ankaufgelegenheiten im aktuell schwierigen Umfeld des Immobilienmarkts wahrzunehmen.

Die Instone Group zählt nach Ansicht des Managements zu den größten deutschen Projektentwicklern im Bereich Wohnimmobilien und ist bundesweit in den nachfragestärksten Ballungsräumen vertreten. Die meisten anderen deutschen Wohnentwickler sind nur lokal aufgestellt. Sie sind im Marktumfeld sehr gut vernetzt, aber ihr potenzielles Projektvolumen liegt meist unter den von uns bearbeiteten Projektgrößen. Dies erhöht unsere Margenqualität gegenüber einem Großteil unserer Mitbewerber, da durch das höhere Projektvolumen die Fixkosten pro erstellter Einheit reduziert werden, die langfristige Kapazitätsauslastung verlässlicher geplant werden kann und die Produktionskosten, insbesondere durch Einkaufsbündelung sowie Optimierungen und Standardisierungen im Produktionsprozess, abnehmen.

Bei bereits akquirierten und noch zu akquirierenden Liegenschaften sehen wir für die Instone Group aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung Chancen in der erweiterten Ausnutzung von Grundstücken bezüglich der Bruttogrundfläche (BGF), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ).

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Instone Group verfolgt ein wertorientiertes Geschäftsmodell, das auf Wachstum, soziale und ökologische Nachhaltigkeit sowie die Interessen aller relevanten Stakeholder ausgerichtet ist. Die Zielsetzung wird durch ein hohes Maß an Transparenz, eine umfassende, weit über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgehende Nachhaltigkeitsberichterstattung und den fortgesetzten Dialog mit all unseren Stakeholdern untermauert. Daraus ergeben sich weitere Chancen, um im Sinne unserer Wachstumsstrategie erfolgreich agieren zu können.

GESAMTBEURTEILUNG DER RISIKO- UND CHANCENSITUATION DURCH DEN VORSTAND

Insgesamt ergibt sich in der Gesamtbeurteilung der Risikosituation für die Instone Group zum 31. Dezember 2025 und in der Vorschau auf das laufende Geschäftsjahr 2026 weiterhin eine nachteilige makroökonomische Risikolage. Diese lässt sich im Wesentlichen auf die konjunkturelle und strukturelle Schwächephase der deutschen Wirtschaft sowie auf das durch Krisen beeinflusste geopolitische Umfeld zurückführen.

Unsere Prognoseeinschätzung geht davon aus, dass sich die im Jahr 2025 angezogene Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland im Geschäftsjahr 2026 weiter erholen wird. Trotzdem sind die Risiken – insbesondere im Hinblick auf Vertriebsgeschwindigkeiten und Verkaufspreise – nach wie vor hoch, da sich der weitere Trendverlauf nicht exakt prognostizieren lässt. Der Vorstand verfolgt daher weiterhin eine Reihe von verkaufsfördernden Maßnahmen. Der Vertrieb der Produkte der Instone Group und Baustarts erfolgen, wo möglich, kleinteiliger und sequenziell gestaffelt, um die Risiken von Restanten zu minimieren. Zudem konzentrieren wir uns bei der Produktgestaltung weiterhin zunehmend auf die private Kapitalanlegerseite, um mithilfe der attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten auf Basis des Wachstumschancengesetzes den Verkaufsprozess weiter voranzutreiben. Zusätzliche Unterstützung im Vertriebsprozess erwarten wir aus dem neu gegründeten Joint Venture VESTWAY. Diese Vertriebsplattform ist speziell auf den Vertrieb von Wohnungsneubau aus dem Instone Group-Portfolio an private Kapitalanleger ausgerichtet.

Baukostenseitig geht der Vorstand von einem leichten Anstieg der Material- und Bauleistungspreise aus. Dies ist in den Projektkalkulationen entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus lässt sich aber nicht abschließend beurteilen, ob es zu signifikanten Kostenerhöhungen aufgrund eines möglichen, sprunghaften Anstiegs der Inflation kommen könnte.

Die Akquisition von Grundstücken erfolgt selektiv. Liquidität und Verschuldung bleiben bei Managemententscheidungen weiterhin verstärkt im Fokus. Der Vorstand wird die Entwicklung weiter engmaschig verfolgen und hat für alle relevanten Szenarien entsprechende Handlungsoptionen vorbereitet. Eine gegenüber der Planung zurückhaltende Neuakquisitionstätigkeit wird sich nach heutiger Einschätzung mittelfristig nachteilig auf die Wiedererlangung der Wachstumsdynamik des Unternehmens auswirken. Auf der anderen Seite ergeben sich aus der aktuellen Marktlage Opportunitäten für Grundstücksankäufe, die zu einer deutlichen Steigerung des Projektvolumens führen können.

Das aktuelle Finanzierungsumfeld hat direkte Implikationen auf die Finanzierbarkeit von einzelnen Bestandsprojekten sowie Neuakquisitionen.

Projektspezifisch bleiben die kommunalen Entscheidungsprozesse, die insbesondere mit der Plan- und Baurechtschaffung zusammenhängen, risikobehaftet und zeitlich nicht immer vorhersehbar.

Der Vorstand der Instone Group sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Konzerns auswirken.

Insgesamt verbleiben die makroökonomischen Risiken und damit verbunden die Risiken des Vertriebs erhöht. Der Vorstand hat durch eine Reihe von Maßnahmen reagiert, die insbesondere die bilanzielle Stärke der Instone Group für alle relevanten Szenarien sichern und das Unternehmen zudem in die Lage versetzen sollen, von den mittelfristig zu erwartenden Akquisitionschancen zu profitieren.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

► Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

PROGNOSEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer ausgeprägten konjunkturellen und strukturellen Schwächephase. So legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach einem Rückgang in den beiden vorangegangenen Jahren gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2025 mit einer Wachstumsrate von 0,2 % nur geringfügig zu. Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach Einschätzung des ifo-Instituts in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Deutschland spürt dabei die Kostennachteile von hohen Energiekosten und den Strukturwandel besonders intensiv, da das vorwiegend betroffene Verarbeitende Gewerbe eine große gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat und der demografische Wandel besonders ausgeprägt ist. Als weitere wichtige Belastungsfaktoren für die exportorientierte deutsche Wirtschaft wirken die US-Zollpolitik, der zunehmende Wettbewerb mit China und der starke Euro.

Auch für das Jahr 2026 geht die Deutsche Bundesbank nur von einer moderaten Erholung der deutschen Wirtschaft und einem leichten BIP-Zuwachs von 0,6 % aus. Als wesentliche Konjunkturstütze werden dabei die im Jahresverlauf 2026 erwarteten steigenden Staatsausgaben, eine Belebung bei den Exporten und höhere private Investitionen im Wohnungsbau auf Basis von wachsenden Realeinkommen angesehen. Für 2027 rechnet die Bundesbank mit einer Verstärkung des deutschen BIP-Wachstums auf ein Plus von 1,3 %.

Dabei rechnet die Bundesbank damit, dass die Inflation im Jahr 2026 weitgehend stabil bei 2,2 % liegen und im Jahr 2027 leicht auf 2,0 % sinken wird.

Die anhaltende Schwächephase der deutschen Wirtschaft belastet auch weiterhin den Arbeitsmarkt. So stiegen sowohl die Zahl der Arbeitslosen als auch die Arbeitslosenquote im Jahresvergleich weiter leicht an. Im Dezember 2025 lag die Arbeitslosenquote laut Bundesagentur für Arbeit bei 6,2 % (Vorjahr: 6,0 %). Die Bundesbank rechnet damit, dass sich die Situation am Arbeitsmarkt angesichts eines moderaten Wachstums der deutschen Wirtschaft im Jahr 2026 ebenfalls wieder nach und nach verbessern wird.

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland stand auch 2025 noch unter dem Einfluss des erhöhten Zinsniveaus, befindet sich aber wieder auf einem Erholungspfad. Die Nachfrage nach Neubauwohnungen konnte gegenüber dem Vorjahr weiter zulegen, erreichte aber noch nicht wieder das Vorkrisenniveau. Das strukturelle Angebot-Nachfrage-Ungleichgewicht im deutschen Markt hat sich dabei durch eine sinkende Neubautätigkeit weiter verschärft. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) sieht einen jährlichen Bedarf von 373.000 Neubauwohnungen, rechnet aber mit einem weiteren Rückgang bei den Fertigstellungen von Neubauwohnungen von 252.000 im Jahr 2024 auf 235.000 Wohnungen im Jahr 2025 und auf ein Niveau von 215.000 Wohnungen im Jahr 2026. Die erwartete Neubautätigkeit bleibt somit weiterhin deutlich unter dem jährlichen Bedarf.

Die Preise für Neubauwohnungen in Deutschland in den Top-7-Städten haben sich nach einem Rückgang infolge des starken Zinsanstiegs ab dem Jahr 2024 wieder stabilisiert. Diese Entwicklung setzte sich im Jahr 2025 fort. Gemäß den Daten des Beratungs- und Bewertungsunternehmens bulwiengesa ergibt sich als ungewichteter Mittelwert der Preisentwicklungen in den einzelnen Städten ein moderater durchschnittlicher Anstieg von rund 0,4 % im Jahresvergleich.

Für 2026 erwarten wir stabile bis leicht steigende Preise für Neubauimmobilien in den attraktivsten Metropolregionen Deutschlands. Die wesentliche Basis dafür ist, dass einem nach wie vor sehr knappen Angebot in diesen Regionen ein erheblicher und wachsender Nachfrageüberschuss gegenübersteht.

Die Baukosten sind auch im abgelaufenen Jahr nach dem starken Anstieg in den Vorjahren nur noch vergleichsweise moderat gestiegen. So haben sich die Baupreise für Neubauwohnungen bis November 2025 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 3,2 % im Jahresvergleich erhöht. Der Vorstand der Instone Group geht für das Jahr 2026 nur von einem geringen Anstieg der Baukosten aus.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

► Prognosebericht

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

AUSBLICK FÜR DIE INSTONE GROUP

Die Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen und des branchenbezogenen Umfelds hat einen wesentlichen Einfluss auf die nachstehend dargestellten Prognosen. Zudem ist auch das Erreichen wesentlicher Meilensteine bei unseren Projekten eine wichtige Voraussetzung. Dabei sind insbesondere die Schaffung von Baurecht sowie die Erteilung von Baugenehmigungen, avisierte Vertriebsstarts, die Einhaltung der geplanten Vertriebsgeschwindigkeiten sowie die erwarteten Baustarts und der planmäßige Baufortschritt der Projekte wesentliche Faktoren.

Eine Abweichung von den unterstellten Annahmen des Managements hinsichtlich der Entwicklung des makroökonomischen und branchenspezifischen Umfelds, eine Veränderung der politischen Faktoren sowie der bereits im Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“, [Seite 43 ff.](#), dieses zusammengefassten Lageberichts beschriebenen Chancen und Risiken sowie Änderungen im Projektablauf können nach Einschätzung des Managements dazu führen, dass die tatsächliche Geschäftsentwicklung von den Prognosen abweicht.

Das deutlich erhöhte Zinsniveau hatte zu einem deutlichen Rückgang der privaten und institutionellen Nachfrage gegenüber dem Vorkrisenniveau geführt. Insgesamt haben die Verkäufe aber die Talsohle durchschritten und befinden sich wieder auf einem deutlichen Erholungspfad. Insbesondere im Einzelvertrieb an private Investoren zeigt sich wieder eine dynamische Erholung der Nachfrage. Der Vorstand geht davon aus, dass auch für 2026 wieder mit einem deutlichen Anstieg der Nachfrage zu rechnen ist, erwartet aber nicht, dass die Verkaufsvolumina aus den Vorkrisenzeiten bereits wieder erreicht werden. Wesentliche Gründe, die für eine Erholung sprechen, sind die fundamentale Knappheit an Wohnraum, die Attraktivität der Förderkonditionen des Wachstumschancengesetzes für Privatinvestoren, das Durchschreiten der Talsohle bei den Wohnungspreisen sowie steigende Realeinkommen. Die Prognose geht dabei insbesondere im Vertrieb an institutionelle Investoren von einem im historischen Vergleich noch niedrigeren Verkaufsvolumen, im Vertrieb an private Kapitalanleger aufgrund der attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten auf Basis des Wachstumschancengesetzes jedoch von einem weiteren erheblichen Anstieg des Vermarktungsvolumens aus.

Auf Basis der unterstellten Annahmen und unter angemessener Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten erwarten wir im Jahr 2026 einen deutlichen Anstieg des Vermarktungsvolumens auf 650 Mio. Euro bis 750 Mio. Euro.

Wir prognostizieren auf Basis der bereits abgesicherten Verkäufe und der zu erwartenden neuen Verkäufe für 2026 einen bereinigten Umsatz in Höhe von 550 Mio. Euro bis 600 Mio. Euro.

Bei dem für die Erlösrealisierung relevanten Projektmix gehen wir von einer Rohergebnismarge von mindestens 24 % aus.

Die Prognose für das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern liegt in der Bandbreite von 35 Mio. Euro bis 40 Mio. Euro.

Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern stellt auch die Basis für die Ermittlung der Ausschüttung dar. Für das Geschäftsjahr 2025 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat eine Dividende von 0,43 Euro pro Aktie vor. Es ist geplant, dass dieses Dividendenniveau auch in den kommenden Jahren nicht unterschritten werden soll.

Prognose der Steuerungskennzahlen für 2026

TABELLE 029

In Mio. Euro

	2026 Ausblick
Umsatzerlöse (bereinigt)	550 bis 600
Rohergebnismarge (bereinigt)	in % >24
Konzernergebnis nach Steuern (bereinigt)	35-40
Vermarktungsvolumen	650-750

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster
Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

SONSTIGE ANGABEN

Übernahmerechtliche Angaben

Nachfolgend sind die übernahmerechtlichen Angaben nach §§ 315a und 289a Handelsgesetzbuch (HGB) dargestellt.

1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Instone Real Estate Group SE betrug zum 31. Dezember 2025 46.988.336,00 Euro. Es ist in 46.988.336 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt. Mit allen Aktien der Gesellschaft sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie vermittelt eine Stimme und den gleichen Anteil am Gewinn. Die Rechte und Pflichten aus den Aktien ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften.

Zum 31. Dezember 2025 hielt die Gesellschaft 3.665.761 Stück eigene Aktien.

2 BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

Nach Kenntnis des Vorstands bestehen keine Beschränkungen, die die Übertragung von Aktien betreffen. Aktuell hält die Gesellschaft 3.665.761 eigene Aktien, aus denen ihr keine Rechte zustehen. Weitere Beschränkungen im Hinblick auf mit den Aktien verbundene Stimmrechte sind dem Vorstand nicht bekannt.

3 DIREKTE ODER INDIREKTE BETEILIGUNGEN AM KAPITAL IM UMFANG VON MEHR ALS 10 % DER STIMMRECHTE

Saul Goldstein hielt ausweislich einer Stimmrechtsmitteilung vom 9. August 2022 eine indirekte Beteiligung am Kapital der Gesellschaft über die von ihm beherrschten Gesellschaften ASG Fund VI Tower S.à r.l. sowie ASG Fund VII Knight S.à r.l. im Umfang von 12.192.94 (25,95 %) Stimmrechten. Ferner hielt ausweislich einer Stimmrechtsmitteilung vom 3. Mai 2023 Hussain Ali Habib Sajwani eine indirekte Beteiligung am Kapital der Gesellschaft im Umfang von 4.715.770 (10,04 %) Stimmrechten über die von ihm beherrschte Gesellschaft Samarra Company Limited. [GRI 2-15](#)

4 AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

5 ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN ARBEITNEHMENDE AM KAPITAL BETEILIGT SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT UNMITTELBAR AUSÜBEN

Beteiligungen von Arbeitnehmenden am Kapital der Gesellschaft, bei denen die Arbeitnehmenden ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar selbst ausüben, bestehen nicht.

6 ERNENNUNG UND ABERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN; SATZUNGSÄNDERUNGEN

Die Bestellung und die Abberufung von Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft erfolgen in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Art. 39 Absatz 2 Satz 1 SE-VO und der §§ 84 und 85 Aktiengesetz (AktG). Gemäß § 9.1 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Anzahl der Vorstandsmitglieder. Er kann gemäß § 84 AktG und § 9.2 der Satzung der Gesellschaft einen Vorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Gemäß Art. 9 Absatz 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 179 Absatz 1 Satz 1 AktG erfolgt die Änderung der Satzung der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung. Beschlüsse der Hauptversammlung werden gemäß § 21.4 der Satzung der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine größere Mehrheit vorschreiben. Für Satzungsänderungen bedarf es gemäß § 21.4 der Satzung, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen beziehungsweise, sofern mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Soweit das Gesetz für Beschlüsse der Hauptversammlung außerdem eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals vorschreibt, genügt, soweit gesetzlich zulässig, die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Nach § 21.5 der Satzung der Gesellschaft sind Beschlüsse, die gemäß § 21.4 Satz 2 der Satzung mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst werden können, insbesondere, aber nicht ausschließlich, alle Beschlüsse der Hauptversammlung über Kapitalerhöhungen mit Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre gegen Einlagen (§ 182 Absatz 1 AktG), über Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln (§ 207 Absatz 2 AktG in Verbindung mit § 182 Absatz 1 AktG) sowie über die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Gewinnschuldverschreibungen und sonstigen Instrumenten, auf die die Aktionärinnen und Aktionäre ein Bezugsrecht haben (§ 221 AktG). Für die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, die ohne die Bindung an einen Wahlvorschlag gewählt worden sind, bedarf es nach § 21.6 der Satzung einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen umfasst. Nach dieser Satzungsregelung gilt dies auch für die Änderung des § 21.6 der Satzung selbst. Schließlich ist der Aufsichtsrat nach § 18.3 der Satzung befugt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung zu beschließen, die nur deren Fassung betreffen.

7 BEFUGNISSE DES VORSTANDS ZUR AUSGABE ODER ZUM RÜCKKAUF VON AKTIEN

7.1 GENEHMIGTES KAPITAL 2023

Der Vorstand ist gemäß § 6.1 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 13. Juni 2028 um bis zu 15.494.168,00 Euro einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 15.494.168 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023) und nach § 6.2 der Satzung mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter bestimmten Voraussetzungen und in vordefinierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre auszuschließen.

7.2 GENEHMIGTES KAPITAL 2025

Der Vorstand ist nach § 6a.1 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 10. Juni 2030 um bis zu 8.000.000,00 Euro einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025) und nach § 6a.2 der Satzung mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter bestimmten Voraussetzungen und in vordefinierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre auszuschließen.

7.3 BEDINGTES KAPITAL 2021

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung am 9. Juni 2021 mit Wirkung ab dem 31. August 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2026 einmal oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 350 Mio. Euro mit oder ohne Laufzeitbeschränkung (im Folgenden gemeinsam „**Schuldverschreibungen**“) zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 4.698.833 neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Gesamtbetrag am Grundkapital von bis zu 4.698.833,00 Euro nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden jeweiligen Options- beziehungsweise Wandelanleihebedingungen (im Folgenden jeweils „**Bedingungen**“) zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in einer ausländischen gesetzlichen Währung begeben werden. Ferner können sie auch durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen ausgegeben werden. In diesem Fall ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern solcher Schuldverschreibungen Options- beziehungsweise Wandlungsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren und weitere für eine erfolgreiche Ausgabe erforderliche Erklärungen abzugeben sowie Handlungen vorzunehmen. Die Emissionen der Schuldverschreibungen können in jeweils gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, (i) um Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, vom Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre auf die Schuldverschreibungen auszunehmen, (ii) um Schuldverschreibungen gegen Barzahlung zu begeben, soweit dies zu einem Ausgabepreis erfolgt, der den nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten hypothetischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet, wobei diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss jedoch nur insoweit gilt, als auf die zur Bedienung der Options- oder Wandlungsrechte beziehungsweise bei Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen beziehungsweise auszugebenden Aktien nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Maßgebend für diese Grenze ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nach (ii) die Grundkapitalziffer niedriger sein, ist dieser niedrigere Wert maßgeblich. Auf diesen Betrag ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, (x) der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung aus einem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind oder ausgegeben werden, (y) der auf eigene Aktien der Gesellschaft entfällt, die auf der Grundlage von Ermächtigungen gemäß § 71 Absatz 1 Nummer 8 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionärinnen und Aktionäre gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind oder veräußert werden, und (z) der auf Aktien entfällt, die zur Bedienung von während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung in entsprechender Anwendung des § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Options- oder Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden oder auszugeben sind. Schließlich ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, (iii) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen begebenen Options- oder Wandelschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Rechte beziehungsweise Erfüllung der Pflichten zustehen würde.

Die Ausgabe von Schuldverschreibungen unter Ausschluss des Bezugsrechts darf nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, die aufgrund solcher Schuldverschreibungen auszugeben sind, zusammen mit neuen Aktien aus genehmigtem Kapital oder eigenen Aktien der Gesellschaft, die von der Gesellschaft während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung durch Ausnutzung einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionärinnen und Aktionäre ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, und zusammen mit Rechten, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung durch Ausnutzung einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begeben werden und die den Umtausch in oder den Bezug von Aktien der Gesellschaft ermöglichen oder zu ihm verpflichten, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfällt. Maßgebend für die Berechnung der Grenze von 10 % des Grundkapitals ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung die Grundkapitalziffer niedriger sein, ist dieser niedrigere Wert maßgeblich.

Bei Ausgabe von Wandelanleihen erhalten die Inhaber das Recht, ihre Schuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Bedingungen in neue Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch aus der Division des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue Aktie der Gesellschaft ergeben. Das Umtauschverhältnis kann auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Schließlich kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Schuldverschreibung auszugebenden Aktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Schuldverschreibung beziehungsweise einen unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Schuldverschreibung nicht übersteigen.

Die Bedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Inhabern des Wandlungsrechts im Falle der Wandlung statt Aktien der Gesellschaft deren Gegenwert in Geld zu zahlen, der nach näherer Maßgabe der Bedingungen dem arithmetischen Mittelwert der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

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 Aktionärinnen und Aktionäre das Grundkapital erhöht oder weitere Schuldverschreibungen begibt beziehungsweise Options- oder Wandlungsrechte gewährt oder garantiert und den Inhabern schon bestehender Options- oder Wandlungsrechte dabei kein Bezugsrecht eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts zustehen würde.

Statt einer Zahlung in bar beziehungsweise Herabsetzung der Zuzahlung kann auch, soweit möglich, das Umtauschverhältnis durch Division mit dem ermäßigten Wandlungspreis angepasst werden. Die Bedingungen können auch für andere Maßnahmen der Gesellschaft, die zu einer Verwässerung des Werts der Options- beziehungsweise Wandlungsrechte führen können, sowie für den Fall der Kapitalherabsetzung, eines Aktiensplits oder einer Sonderdividende eine wertwahrende Anpassung des Options- beziehungsweise Wandlungspreises vorsehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, unter Beachtung der vorstehenden Vorgaben die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen und deren Bedingungen festzusetzen beziehungsweise im Einvernehmen mit den Organen des die Schuldverschreibungen begebenden Konzernunternehmens festzulegen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Bezugs- beziehungsweise Umtauschverhältnis, Begründung einer Wandlungspflicht, Festlegung einer baren Zuzahlung, Ausgleich oder Zusammenlegung von Spitzen, Barzahlung statt Lieferung von Aktien, Options- beziehungsweise Wandlungspreis und den Options- beziehungsweise Wandlungszeitraum.

Bislang hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelschuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht.

7.4 ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2019 wurde der Vorstand nach näherer Maßgabe ermächtigt, ab Beendigung dieser Hauptversammlung bis zum 12. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals in Höhe von seinerzeit 36.988.336 Euro beziehungsweise der zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung niedrigeren Grundkapitalziffer zu erwerben, wobei die Ermächtigung ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden konnte.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Der Vorstand hatte mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 10. Februar 2022 den Erwerb von bis 2.349.416 Aktien (Aktienrückkaufprogramm 2022/I) sowie am 25. Oktober 2022 den Erwerb von weiteren bis zu 1.349.417 Aktien (Aktienrückkaufprogramm 2022/II) und insgesamt damit bis zu 3.698.833 Aktien gemäß der von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung vom 13. Juni 2019 zum Erwerb eigener Aktien beschlossen. Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms/I und des Aktienrückkaufprogramms/II hatte die Gesellschaft insgesamt 3.698.833 Aktien zurückgekauft, von denen sie aktuell noch 3.665.761 Aktien hält.

Damit hat der Vorstand die am 12. Juni 2024 ausgelaufene Ermächtigung der Hauptversammlung zum Erwerb eigener Aktien vom 13. Juni 2019 insoweit vollständig ausgeschöpft.

Mit Beschluss vom 11. Juni 2025 hat die Hauptversammlung den Vorstand nach näherer Maßgabe ermächtigt, mit Wirkung ab Beendigung dieser Hauptversammlung bis zum 10. Juni 2030 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Maßgebend für die Grenze von 10 % ist die Grundkapitalziffer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung. Soweit im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung die Grundkapitalziffer niedriger ist, so ist dieser niedrigere Wert maßgeblich. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden.

8 WESENTLICHE VEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE UNTER DER BEDINGUNG EINES KONTROLLWECHSELS INFOLGE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS STEHEN, UND DIE DARAUS FOLGENDEN WIRKUNGEN

Einzelne Verträge der Unternehmensfinanzierung der Gesellschaft sehen im Fall eines Kontrollwechsels (teilweise definiert als Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung nach Stimmrechten oder Kapitalbeteiligung, teilweise definiert als das Halten von mehr als 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft) ein Sonderkündigungsrecht der anderen Vertragspartei vor. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag keine weiteren wesentlichen Vereinbarungen der Instone Real Estate Group SE mit Dritten oder Konzerngesellschaften, die im Fall eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Den Mitgliedern des Vorstands steht im Fall eines Kontrollwechsels ein anstellungsvertragliches Sonderkündigungsrecht zu. Ein Kontrollwechsel liegt insbesondere vor, wenn ein Dritter oder mehrere gemeinsam handelnde Dritte, der/die derzeit nicht oder mit weniger als 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft beteiligt ist/sind, mindestens 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft erwerben.

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

Ein Anspruch der Vorstandsmitglieder auf eine Abfindung in Höhe von 1,5 Bruttojahresvergütungen besteht, wenn bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts zusätzlich zu einem Kontrollwechsel wie unter Ziffer 8 beschrieben eine grundlegende Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage vorliegt, das heißt, wenn dem Vorstandsmitglied entweder seine Funktion entzogen wird, die Gesellschaft verschmolzen wird, das gesamte oder wesentliche Vermögen der Gesellschaft auf dritte Rechtsträger, die nicht zur Instone Group gehören, übertragen wird, ein Beherrschungs- und/oder ein Gewinnabführungsvertrag mit der Gesellschaft als abhängigem Unternehmen abgeschlossen wird, die Rechtsform der Gesellschaft geändert wird und das Vorstandsmitglied hierdurch die durch das Aktiengesetz beziehungsweise die SE-VO gewährte Unabhängigkeit verliert, oder wenn die Entscheidungsbefugnisse des kündigenden Vorstandsmitglieds ohne sachlichen Grund wesentlich beeinträchtigt werden. Im Rahmen des Anstellungsvertrags eines Vorstandsmitglieds qualifiziert der Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags mit der Gesellschaft als Verpflichteter unter bestimmten Voraussetzungen hingegen nicht als grundlegende Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Erklärung zur Unternehmensführung (ungeprüft)

In diesem Abschnitt informieren die Instone Real Estate Group SE gemäß den §§ 289f und 315d Handelsgesetzbuch (HGB) über die Prinzipien der Unternehmensführung sowie der Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 Aktiengesetz (AktG) und nach Maßgabe des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) über die Corporate Governance der Gesellschaft. Die Erklärung zur Unternehmensführung beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum DCGK insbesondere auch Angaben zur Unternehmensführung und zum Compliance-Management-System ebenso wie zur Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Aufsichtsratsausschüsse. Ferner informiert die Instone Real Estate Group SE darin über die Umsetzung der Geschlechterquote sowie des Diversitätskonzepts innerhalb der Instone Group. [GRI 2-14](#)

UMSETZUNG DES DCGK

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und die Unternehmenskultur der Instone Real Estate Group SE entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige begründete Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des DCGK. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich guter Corporate Governance verpflichtet und sämtliche Unternehmensbereiche orientieren sich an diesem Ziel zum Wohle aller internen und externen Stakeholder. Im Mittelpunkt stehen für die Gesellschaft Werte wie Kompetenz, Transparenz und Integrität, klare Führungsstrukturen, effektives Risikomanagement und die strikte Einhaltung gesetzlicher und unternehmensinterner Vorgaben (Compliance). Verantwortung für Umwelt und Gemeinschaft sind hierbei leitende Gesichtspunkte, weshalb die Instone Real Estate Group SE Nachhaltigkeitsprinzipien in Entscheidungen, Prozesse und Projekte integriert.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei den DCGK in der Fassung vom 28. April 2022 berücksichtigt und im Dezember 2025 gemäß § 161 AktG ihre turnusmäßige gemeinsame Entsprechenserklärung im Hinblick auf die Empfehlungen des DCGK abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen.

Die Erklärung sowie sämtliche weiteren Entsprechenserklärungen seit dem Börsengang sind auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Group Entsprechenserklärung](#) veröffentlicht.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE (die „Gesellschaft“) sind gemäß § 161 Absatz 1 AktG verpflichtet, jährlich eine Entsprechenserklärung abzugeben, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Vorstand und Aufsichtsrat haben zuletzt im Dezember 2025 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft erklären, für den Zeitraum seit Abgabe der Entsprechenserklärung im Dezember 2024 den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der zuletzt im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung vom 28. April 2022 („DCGK 2022“) mit den folgenden Ausnahmen entsprochen zu haben beziehungsweise auch künftig zu entsprechen:

- Gemäß der Empfehlung B.3 soll die Erstbestellung von Vorstandsmitgliedern für längstens drei Jahre erfolgen. Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die durch das Ausscheiden von Dr. Foruhar Madjlessi vakant gewordene Position des CFO mit David Dreyfus für eine Bestellperiode von vier Jahren und drei Monaten besetzt. Der Aufsichtsrat ist hiermit von der Empfehlung B.3 im Interesse des Unternehmens abgewichen, weil David Dreyfus als klarer Favorit und erste Wahl des Aufsichtsrats aus dem durchgeführten strukturierten Recruiting-Prozess hervorgegangen ist und er unter anderem auf der Grundlage der vereinbarten Bestelldauer für die zu besetzende Position gewonnen werden konnte. Zudem reflektiert die vereinbarte Bestelldauer eine vom Aufsichtsrat verfolgte angemessen langfristige und nachhaltige Besetzung, durch die zugleich auch ein Auslaufen der aktuell bestehenden Vorstandsmandate in einem engen zeitlichen Zusammenhang vermieden wird. Die Abweichung von der Empfehlung B.3 wirkt auch im Erklärungszeitraum fort.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

- Gemäß der Empfehlung G.7 des DCGK 2022 soll der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen, die sich – neben operativen – vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren sollen. Die Unternehmensplanung und die Prognose, aus der die maßgeblichen Leistungskriterien für den Vorstand durch den Aufsichtsrat abgeleitet werden, werden aufgrund der höheren Planungsgenauigkeit zu Beginn des Geschäftsjahres verabschiedet. Darauf aufbauend legt der Aufsichtsrat die Leistungskriterien für die variablen Vergütungsbestandteile ebenfalls zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres fest. Dies ist aus Sicht des Aufsichtsrats sachgerecht, um die verabschiedete Unternehmensplanung mit den Leistungskriterien für den Vorstand zu harmonisieren. Dieser Empfehlung soll daher auch künftig nicht entsprochen werden.
- Gemäß der Empfehlung G.10 Satz 2 des DCGK soll ein Vorstandsmitglied über langfristig variable Gewährungsbeträge erst nach vier Jahren verfügen. Das Vergütungssystem für den Vorstand und die Anstellungsverträge der Mitglieder des Vorstands sehen hiervon abweichend eine Gewährung der langfristigen variablen erfolgsabhängigen Vergütung nach Ablauf einer dreijährigen Performance-Periode vor. Dies entspricht sowohl den aktienrechtlichen Anforderungen an langfristige Bemessungsgrundlagen für die variable Vergütung als auch den Empfehlungen verschiedener institutioneller Stimmrechtsberater. Ein längerer Aufschub der Auszahlung der variablen langfristigen Vergütung hat aus Sicht des Aufsichtsrats gegenüber den bestehenden vertraglichen Regelungen dagegen keinen zusätzlichen Mehrwert für die Incentivierung des Vorstands. Dieser Empfehlung soll daher auch künftig nicht entsprochen werden.

Essen, im Dezember 2025

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

Die Unternehmensführung der Instone Real Estate Group SE wird maßgeblich von den Vorgaben des Aktiengesetzes bestimmt und orientiert sich zudem an den Vorgaben des DCGK. Zudem hat der Vorstand Grundwerte rechtmäßigen und ethischen Handelns in einem konzernweit geltenden Code of Conduct niedergelegt, der auch auf unserer Website unter [7 Instone Group Verhaltenskodex](#) verfügbar ist. Darin werden kraft Gesetzes oder auf Basis bereits vorhandener dienstlicher Anweisungen bestehende Pflichten und Verantwortungen bei der Instone Group konkretisiert und verschiedene Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Der Code of Conduct bietet den Beschäftigten der Instone Group Orientierung und Hilfestellung in der alltäglichen Arbeit und enthält zugleich verbindliche Anforderungen an das Handeln aller Mitarbeitenden. Er vermittelt außerdem Werte, zu denen sich die Instone Group nachdrücklich bekennt. Daneben hat der Vorstand übergeordnete Leitbilder für das Denken und Handeln der Instone Group definiert, die ebenfalls auf unserer Website unter [7 Instone Group](#) einsehbar sind. Diese nehmen etwa die Positionierung der Instone Group zu Themen wie gesellschaftliche Verantwortung und sozialer Mehrwert, ökologische Nachhaltigkeit unserer Projekte und ökonomisches Wachstum sowie Außenkommunikation und Umgang mit für unser Unternehmen relevanten Stakeholdergruppen, darunter Kunden, Mitarbeitende, Vertragsparteien und sonstige Beteiligte, auf und bilden sie ab.

ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Als Europäische Aktiengesellschaft (SE) mit Sitz in Essen hat die Instone Real Estate Group SE gemäß ihrer Satzung ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Diese arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng und vertrauensvoll zusammen. Der Vorstand führt das Unternehmen, während der Aufsichtsrat ihn dabei berät und überwacht.

Sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat verfügen jeweils über eine Geschäftsordnung, die unter anderem detaillierte Regelungen für die jeweilige Gremientätigkeit und die Binnenorganisation sowie für die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat enthalten, die über die aktienrechtlichen Vorgaben hinausgehen. [GRI 2-9](#)

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Vorstand und Aufsichtsrat führen einen intensiven und ständigen Dialog, der die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung ist. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der Instone Real Estate Group SE, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. [GRI 2-12, 2-13](#)

Beide Gremien halten zudem eine jährliche gemeinsame Strategietagung ab, bei der sich die jeweiligen Mitglieder außerhalb formaler Sitzungen offen über die strategische Ausrichtung des Unternehmens und die Initiativen des Vorstands austauschen. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat daneben in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses haben zwischen den Sitzungen regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und beraten mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements, der Compliance, des internen Kontrollsystems sowie Aspekte der Nachhaltigkeit. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat zudem regelmäßig und anlassbezogen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben, der Satzung sowie der Geschäftsordnung des Vorstands, die über die gesetzlichen Vorgaben hinaus umfassende Regelungen für die zu erstattenden Berichte und berichtspflichtigen Informationen enthält.

Die Satzung und die Geschäftsordnung des Vorstands sehen ferner Regelungen für bestimmte Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrats bei Maßnahmen und Rechtsgeschäften mit grundlegender Bedeutung vor. Für den Umgang mit Interessenkonflikten im Aufsichtsrat und im Vorstand enthalten die jeweiligen Geschäftsordnungen des Vorstands und Aufsichtsrats ebenfalls Regelungen, die, neben einer Pflicht zur unverzüglichen Offenlegung von Interessenkonflikten, bei wesentlichen Interessenkonflikten im Vorstand eine Zustimmung des Aufsichtsrats und bei festgestellten Interessenkonflikten im Aufsichtsrat ein Teilnahme- und/oder Stimmverbot für das befangene Mitglied vorsehen. Bei wesentlichen

und nicht lediglich vorübergehenden Interessenkonflikten hat das betreffende Aufsichtsratsmitglied sein Amt niederzulegen. Im Berichtsjahr haben Stefan Brendgen und Stefan Mohr mit Blick auf einen jeweils in Bezug auf unterschiedliche Sachverhalte nicht auszuschließenden Interessenkonflikt freiwillig und höchst vorsorglich nicht an den entsprechenden Beratungen beziehungsweise Beschlussfassungen des Aufsichtsrats teilgenommen. Im Übrigen wurden keine Interessenkonflikte im Vorstand und Aufsichtsrat festgestellt.

Geschäfte von Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft oder deren verbundenen Unternehmen bedürfen zudem der Zustimmung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats. Die Übernahme von Nebentätigkeiten – insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen – außerhalb des Unternehmens durch die Mitglieder des Vorstands erfordert die Zustimmung des Aufsichtsratsplenums.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind in eine D&O-Gruppenversicherung einbezogen. Diese sieht einen Selbstbehalt für die Mitglieder des Vorstands vor, der den rechtlichen Anforderungen des § 93 Absatz 2 Satz 3 AktG entspricht.

VORSTAND

ZUSAMMENSETZUNG

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2025 unverändert aus drei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts und Themenfelder verantworten.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstands enthält der Anhang zum Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE gemäß § 285 Nummer 10 HGB, [Seite 130](#). Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands sind zudem auf der Website der Instone Group unter [Lebensläufe des Vorstands](#) verfügbar.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

AUFGABEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er ist dabei dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes und wirksames internes Kontrollsystem und Risikomanagement und -controlling sowie die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Nach der allgemeinen Vertretungsregelung der Satzung wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

GESCHÄFTSVERTEILUNG UND GESCHÄFTSORDNUNG

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Geschäftsbereiche und Ressorts nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung des Vorstands sowie im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Die Arbeit des Vorstands einschließlich der Geschäftsverteilung ist in der Geschäftsordnung des Vorstands geregelt, die der Aufsichtsrat erlassen und zuletzt zu Beginn des Geschäftsjahres 2026 angepasst hat.

Die festgelegte Geschäftsverteilung des Vorstands ist auf der folgenden Seite abgebildet. Die Geschäftsordnung des Vorstands regelt zudem, in welchen Fällen eine Beschlussfassung durch den Gesamtvorstand erforderlich ist. Vorstandssitzungen werden nach Möglichkeit zweiwöchentlich, mindestens jedoch einmal im Monat in Präsenz oder virtueller Form unter der Leitung des Vorstandsvorsitzenden abgehalten. Die Geschäftsordnung des Vorstands ermöglicht zudem die Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt.

ZUSTIMMUNGSVORBEHALTE UND INFORMATIONSORDNUNG

Der Aufsichtsrat hat – neben bestimmten in der Satzung enthaltenen Zustimmungsvorbehalten – in der Geschäftsordnung des Vorstands bestimmte weitere Geschäfte und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung festgelegt, die seiner vorherigen Zustimmung bedürfen. Hierzu zählen beispielsweise die Verabschiedung der Jahresplanung, größere Grundstückserwerbe, der Abschluss und die Änderung bestimmter Finanzierungsverträge sowie die Durchführung bestimmter gesellschaftsrechtlicher Maßnahmen. Auch Geschäfte zwischen der Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften und Mitgliedern des Vorstands beziehungsweise diesen nahestehenden Personen bedürfen danach der Zustimmung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats und müssen marktüblichen Konditionen entsprechen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der in der Geschäftsordnung des Vorstands festgelegten Unterrichtsgrundsätze regelmäßig und anlassbezogen sowie zeitnah und umfassend, insbesondere über die Strategie und den Gang der Geschäfte samt deren voraussichtlicher Entwicklung sowie über sonstige grundlegende Fragen der Gesellschaft, darunter die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Risikolage sowie Risikomanagement und Risikocontrolling, Compliance, Nachhaltigkeitsaspekte sowie laufende Projekte und die Finanzierungslage der Gesellschaft. Der Vorstandsvorsitzende und der Aufsichtsratsvorsitzende stehen darüber hinaus in einem regelmäßigen Austausch.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

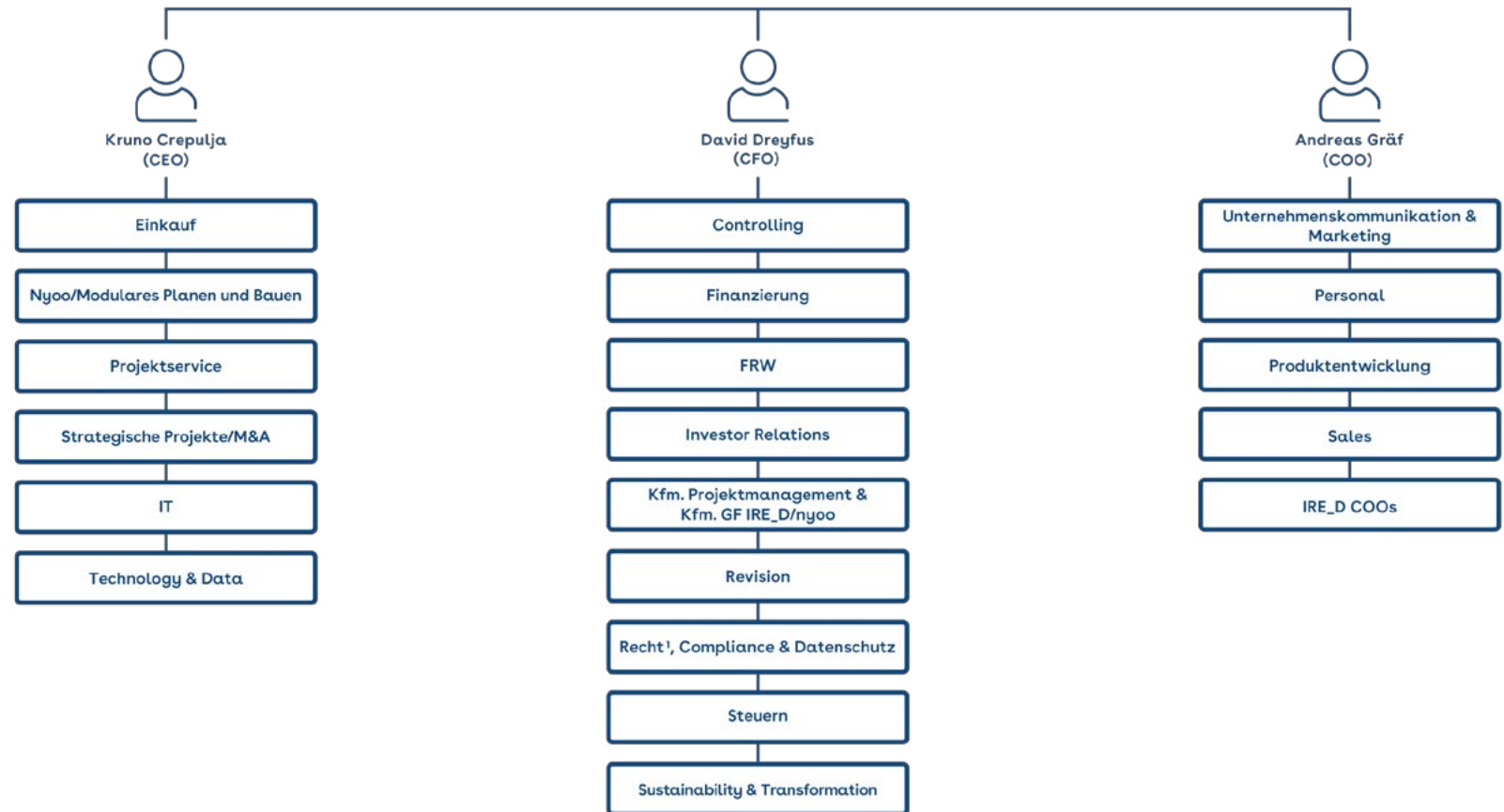
Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Geschäftsverteilungsplan des Vorstands der Instone Real Estate Group SE

ABBILDUNG 012



¹ Inklusive Gesellschafts- und Kapitalmarktrecht sowie AR-Betreuung.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

AUFSICHTSRAT

ZUSAMMENSETZUNG

Dem Aufsichtsrat gehören satzungsgemäß fünf Mitglieder an. Die Instone Real Estate Group SE unterliegt nicht den gesetzlichen Regelungen zur Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind unabhängig gemäß den Empfehlungen des DCGK. Einzelheiten zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats enthält der Anhang zum Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE gemäß § 285 Nummer 10 HGB, [≡ Seite 131](#). Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder sind zudem auf der Website der Instone Group unter [7 Lebensläufe des Aufsichtsrats](#) verfügbar.

AUFGABEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 14. Oktober 2021 sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab, vertritt die Gesellschaft ihnen gegenüber und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Die Arbeit des Aufsichtsrats findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse soll die Effizienz der Aufsichtsrats Tätigkeit zusätzlich steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres jeweiligen Ausschusses, zu der insbesondere die Vorbereitung der Beschlussfassungen des Plenums zu bestimmten Themen im Rahmen der jeweiligen Ausschusszuständigkeit gehört. Gemäß der Satzung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sooft und sobald das Interesse der Gesellschaft dies erfordert. Die Anzahl und wesentlichen Inhalte der Sitzungen und Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2025 werden näher im Bericht des Aufsichtsrats ab [≡ Seite 152 f.](#) erläutert.

EVALUATION DER GREMIENARBEIT UND FORTBILDUNGEN DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat beurteilt in regelmäßigen Abständen die Effizienz seiner Tätigkeit, zuletzt im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025, wobei dem ein strukturierter Reviewprozess zugrunde liegt, in dessen Rahmen er die eigene Gremienarbeit kritisch evaluiert und bewertet.

Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats bei individuellen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen.

KOMPETENZPROFIL UND QUALIFIKATION

Den aktienrechtlichen Anforderungen an die Besetzung des Aufsichtsrats sowie den einzelnen Empfehlungen in C.1 DCGK, die die Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats unter bestimmten Kriterien, die Berücksichtigung dieser Ziele bei den Vorschlägen des Aufsichtsrats sowie die Veröffentlichung dieser Zielsetzungen und deren Umsetzungsstand in der Erklärung zur Unternehmensführung betreffen, hat die Gesellschaft entsprochen.

Der Aufsichtsrat hat hierzu Ziele für seine Zusammensetzung und ein Kompetenzprofil verabschiedet, um eine qualifizierte Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat sicherzustellen. Zuletzt hat er diese Ziele und das Kompetenzprofil im Dezember 2025 überprüft und bestätigt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen insgesamt über die nachfolgenden Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrung verfügen, die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben eines Aufsichtsrats in einem kapitalmarktorientierten Immobilienunternehmen erforderlich sind:

- Erfahrung im Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen oder komplexen Organisationen
- Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft vertraut sein.
- Vertiefte Kenntnis im Gesamtgremium zu Finanzen, Bilanzierung, Rechnungswesen, Recht und Compliance

Kennzahlenübersicht

► **Zusammengefasster Lagebericht**

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► **Sonstige Angaben**

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

- Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung und mindestens ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung verfügen (§ 100 Absatz 5 AktG), wobei zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung zählt.

- Erfahrung mit Kapitalmarktinstrumenten und Bankfinanzierung
- Expertise zu Nachhaltigkeitsfragen in für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen im Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft

Qualifikationsmatrix für den Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE

ABBILDUNG 013

		Stefan Brendgen	Dr. Jochen Scharpe	Dietmar P. Binkowska	Stefan Mohr	David S. Beardsell	Christiane Jansen (bis 11. Juni 2025)	Sabine Georgi (bis 11. Juni 2025)
	Mitglied des Aufsichtsrats seit	13. August 2018	13. August 2018	3. April 2019	14. Juni 2023	11. Juni 2025	20. September 2021	3. Juli 2023
	Bestellt bis	oHV2026	oHV2026	oHV2026	oHV2026	oHV 2026	oHV2026	oHV2026
Kenntnis, Fähigkeit oder fachliche Erfahrung	Führen oder Überwachen von mittel-großen oder großen Unternehmen oder komplexen Organisationen	++	++	++	++	++	++	+
	Vertrautheit mit dem Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft	++	++	++	++	++	+	++
	Finanzen, Bilanzierung und Rechnungswesen	++	++	++	++	++	++	++
	Rechnungslegung ¹	++	++	+	++	++	+	+
	Abschlussprüfung ¹	+	++	+	+	+	+	+
	Recht und Compliance	+	+	+	+	+	++	+
	Kapitalmarktinstrumente und Bankfinanzierung	++	+	++	++	++	+	+
	Nachhaltigkeit	++	+	+	+	+	+	++
	Unabhängigkeit	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

¹ Inklusive Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung.

+ Fachkenntnisse
++ Spezialwissen

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Der Stand der Umsetzung des Kompetenzprofils wird für die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats entsprechend den Empfehlungen des DCGK in der vorstehenden Qualifikationsmatrix dargestellt und anlassbezogen aktualisiert. Eine Überprüfung und Bestätigung der Qualifikationsmatrix erfolgte durch den Aufsichtsrat ebenfalls im Dezember 2025. [GRI 2-10](#)

Dem Aufsichtsrat soll zudem eine angemessene Anzahl an unabhängigen Mitgliedern angehören. Die Aufsichtsratsmitglieder sollen ferner über ausreichende Zeit für die Wahrnehmung ihres Mandats verfügen. Dies ist nach Einschätzung des Aufsichtsrats bei sämtlichen Mitgliedern der Fall.

Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat beträgt zwölf Jahre. Auch diese Anforderungen wurden zum 31. Dezember 2025 unverändert erfüllt.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2025 über drei Ausschüsse: den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden. Nachfolgend sind die Aufgaben und Zuständigkeiten und die personelle Zusammensetzung der Ausschüsse dargestellt.

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

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

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss und den Konzernabschluss vor; das heißt, ihm obliegen hierbei insbesondere die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser ebenso wie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Des Weiteren bereitet der Prüfungsausschuss die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer – und hier insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung sowie die Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung – vor. Dies beinhaltet auch die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, wobei der Prüfungsausschuss geeignete Maßnahmen trifft, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsratsplenums über Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung). Der Prüfungsausschuss beschließt zudem anstelle des Aufsichtsratsplenums über Geschäfte mit nahestehenden Personen (Related Party Transactions). Der Prüfungsausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements sowie der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. [GRI 2-16](#)

Der Prüfungsausschuss ist außerdem für Nachhaltigkeitsthemen sowie die Nachhaltigkeitsberichterstattung zuständig und berät den Vorstand in nachhaltigkeitsbezogenen Fragen.

Mitglieder des Prüfungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2025:

- Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen
- Stefan Mohr

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Aufgrund ihrer Ausbildung, beruflichen Erfahrung als CEOs oder als Geschäftsführer großer Immobilienunternehmen und langjährigen Mitgliedschaft in Aufsichtsgremien großer Unternehmen verfügen Dr. Jochen Scharpe und Stefan Brendgen jeweils über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung und sind mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut. Gleiches gilt für Stefan Mohr aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Partner und Head of Corporate Investments bei der Private-Equity-Gesellschaft Activum SG Capital und seiner vorherigen beruflichen Tätigkeiten für führende deutsche Finanzinstitute. Dr. Jochen Scharpe verfügt zudem über Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung, sodass alle im Geschäftsjahr 2025 dem Ausschuss angehörenden Mitglieder als Financial Experts im Sinne des § 107 Absatz 4 Satz 3 i. V. m. § 100 Absatz 5 Aktiengesetz qualifiziert sind.

NOMINIERUNGSAUSSCHUSS

Der Nominierungsausschuss schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidierende vor und befasst sich mit der Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat.

Mitglieder des Nominierungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2025:

- Stefan Brendgen (Vorsitzender)
- Christiane Jansen (bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 11. Juni 2025)
- Dietmar P. Binkowska (seit dem 11. Juni 2025)
- Stefan Mohr

VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Der Vergütungsausschuss berät über die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats zu vorstandsvergütungsrelevanten Themen vor.

Im Geschäftsjahr 2025 bestand der Vergütungsausschuss aus folgenden Mitgliedern:

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

DIVERSITÄT

🔗 GRI 405, 405-1

Die Instone Real Estate Group SE legt großen Wert auf Diversität – sowohl mit Blick auf ihre Verwaltungsorgane als auch auf ihre Mitarbeitenden insgesamt – und begreift Vielfalt als eine Stärke des Unternehmens. Diversität ist daher für die Instone Real Estate Group SE ein wichtiger Baustein für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg. Zur Untermauerung dieses Ansatzes hat die Gesellschaft die Charta der Vielfalt unterzeichnet und fördert Diversität im Sinne ihrer Kerndimensionen.

Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund bereits im Geschäftsjahr 2018 erstmals festgelegt, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands künftig auch auf Diversität geachtet werden soll. Daneben hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand sowie eine Regelaltersgrenze für Vorstandsmitglieder bei Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Auch bei der Auswahl der Kandidierenden für den Aufsichtsrat soll gemäß dem vom Aufsichtsrat beschlossenen Diversitätskonzept im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens im Aufsichtsrat auf eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen geachtet werden.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand zum 31. Dezember 2025 entspricht nach der Selbsteinschätzung des Aufsichtsrats den beschriebenen Diversitätskonzepten. So verfügen die Mitglieder des Vorstands über unterschiedliche berufliche Qualifikationen und langjährige Erfahrung, unter anderem in international tätigen Konzernen, Investmentbanken und Beratungsunternehmen. Seit dem 1. September 2023 gehört dem Vorstand mit David Dreyfus als Nachfolger von Dr. Foruhar Madjlessi zudem erneut ein Mitglied mit langjähriger internationaler Erfahrung und besonderer Expertise in den Bereichen Kapitalmarkt und Unternehmensfinanzierung an. Ferner hat keines der Vorstandsmitglieder das 65. Lebensjahr vollendet. Dementsprechend achtet der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Personalkompetenz – zuletzt im Rahmen der Verlängerung der Vorstandsmandate des Vorstandsvorsitzenden und des Group COO im Juli 2025 – auf Diversität.

Auch ist der Aufsichtsrat zum 31. Dezember 2025 mit Blick auf die beruflichen Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen weiterhin vielfältig besetzt. Zudem konnte durch die Wahl von David S. Beardsell das Diversitätsprofil des Aufsichtsrats insbesondere im Hinblick auf Internationalität und das Know-how in den Bereichen strategisches Asset- und Portfoliomanagement weiter geschärft werden.

ZIELGRÖSSEN FÜR DEN FRAUENANTEIL

Das Aktiengesetz verpflichtet die Instone Real Estate Group SE, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und in den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

ZIELGRÖSSE AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hatte im Dezember 2020 eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat definiert und diese seinerzeit auf 20 % festgelegt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug bis zur Vergrößerung des Gremiums im Geschäftsjahr 2023 20 %, sodass die Zielvorgabe kontinuierlich erfüllt wurde. Aufgrund des starken Engagements des Aufsichtsrats für die Erhöhung des Frauenanteils im Aufsichtsrat hat dieser im Geschäftsjahr 2023 eine Erweiterung des Aufsichtsrats um ein zusätzliches weibliches Mitglied initiiert und die Zielgröße für den Anteil weiblicher Mitglieder auf mindestens ein Drittel angehoben. Die Erweiterung wurde seinerzeit entsprechend dem Wahlvorschlag des Aufsichtsrats mit der Bestellung von Sabine Georgi umgesetzt, sodass die Zielgröße für den Aufsichtsrat von mindestens einem Drittel voll und ganz erfüllt wurde.

Die Hauptversammlung 2025 hat durch einen satzungsändernden Beschluss die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder wieder auf die Ausgangsgröße von fünf Mitgliedern reduziert. Diese Entscheidung erfolgte vor dem Hintergrund sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und auch unter Berücksichtigung von Kosten- und Effizienzgründen. Vorstand und Aufsichtsrat sind davon überzeugt, dass den Anforderungen an die vom Aufsichtsrat abzudeckenden Kompetenzen fortan auch durch einen mit fünf Mitgliedern besetzten Aufsichtsrat angemessen Rechnung getragen wird.

Dementsprechend begrüßt der Aufsichtsrat, dass die Hauptversammlung der entsprechenden Beschlussempfehlung gefolgt und damit das Gremium zu seiner Ausgangsgröße zurückgekehrt ist. Zuvor hatten die beiden weiblichen Mitglieder ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrats jeweils mit Wirkung zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2025 niedergelegt. Unter Berücksichtigung der Verkleinerung des Aufsichtsrats und des Ausscheidens von Sabine Georgi und Christiane Jansen sowie des Wahlvorschlags des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung 2025 erachtete der Aufsichtsrat eine Anpassung der auf andere Rahmenparameter der Aufsichtsratsbinnenorganisation zugeschnittenen Zielgröße des Frauenanteils von einem Drittel auf 0 % für kurzfristig sachgerecht. Der zur Wahl vorgeschlagene und von der Hauptversammlung gewählte männliche Kandidat David S. Beardsell ergänzt nach Auffassung des Aufsichtsrats das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats optimal. Vor diesem Hintergrund und um nach dem Ausscheiden der beiden weiblichen Mitglieder unmittelbar nach der ordentlichen Hauptversammlung 2026 im Lichte der anstehenden turnusmäßigen Neuwahlen eine erneute Überprüfung und Festlegung der Zielgröße vornehmen zu können, hat der Aufsichtsrat im April 2025 die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat temporär auf 0 % herabgesetzt.

ZIELGRÖSSE VORSTAND

Für den Vorstand der Instone Real Estate Group SE beträgt die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Frauenanteil derzeit nach wie vor 0 %. Diese Zielgröße hat der Aufsichtsrat im Dezember 2025 nach erfolgter Überprüfung erneut bestätigt und für den Zeitraum bis zum Ende des Geschäftsjahres 2027 festgelegt. Hierbei hat er insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass er die ursprünglich bis zum 31. Dezember 2025 laufenden Vorstandsmandate des Vorstandsvorsitzenden Kruno Crepulja und des COO Andreas Gräf bis zum 30. Juni 2029 beziehungsweise zum 31. Dezember 2027 im Interesse des Unternehmens hat vorzeitig verlängern können. Durch die Verlängerung der Vorstandsmandate hat der Aufsichtsrat entsprechend seiner bisherigen

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Praxis dem übergeordneten Prinzip Rechnung getragen, eine Position ganz vorwiegend nach Qualifizierung sowie Kompetenz und unabhängig vom Geschlecht zu besetzen. Da sich der Vorstand damit aktuell weiterhin ausschließlich aus männlichen Mitgliedern zusammensetzt, ist der Aufsichtsrat der Ansicht, dass eine Anhebung der Zielgröße mit Blick auf die tatsächlichen Gegebenheiten und Laufzeiten vor Ende 2027 weder sinnvoll noch zielführend ist.

Ungeachtet dessen ist der Aufsichtsrat unverändert der Überzeugung, dass Diversität ein maßgeblicher Baustein für ein erfolgreiches Vorstandsteam ist, das Geschlecht im Rahmen dessen eines von vielen Diversitätskriterien reflektiert und das aktuelle Vorstandsteam unter Berücksichtigung etwa unterschiedlicher beruflicher Qualifikationen und Erfahrungen sowie Internationalität und des kulturellen Hintergrunds seiner Mitglieder weiterhin vielfältig besetzt ist.

Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat aber auch unter Berücksichtigung der aktuell kürzesten Bestelldauer eines Mitglieds des Vorstands bestimmt, dass die erneute Überprüfung und Festlegung der Zielgröße bereits Ende 2027 erfolgen soll. Die Gesellschaft hat die Zielgröße im Berichtszeitraum eingehalten.

ZIELGRÖSSE ERSTE FÜHRUNGSEBENE

Für den Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands, die aus den Mitgliedern der Geschäftsführung der Instone Real Estate Development GmbH und der Nyoo Real Estate GmbH besteht, hat der Vorstand im Dezember 2020 entschieden, die Zielgröße auf 25 % anzuheben (ohne Berücksichtigung von Doppelmandaten), nachdem die Zielgröße zuvor 0 % betragen hatte. Der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene betrug zum 31. Dezember 2025 weiterhin 17 %, sodass die Zielgröße im abgelaufenen Geschäftsjahr unverändert noch nicht erreicht wurde. Der Grund hierfür ist, dass seit 2024 in der Nyoo Real Estate GmbH zum Ausbau der nyoo-Kompetenzen auf Geschäftsführungsebene das Kompetenzfeld serielle Produktion und technisches Projektmanagement verankert wurde und hierfür die bestehende zweiköpfige Geschäftsführung aufgrund seiner Erfahrungen und Qualifikationen in diesem Bereich durch ein männliches Mitglied ergänzt wurde. Ungeachtet dessen misst der Vorstand dem Erreichen der Zielgröße auf dieser Führungsebene weiterhin eine hohe Bedeutung zu, weshalb er im Dezember 2025 zur Aufrechterhaltung des Ambitionslevels diese Zielgröße bestätigt hat. Dementsprechend arbeitet die Instone Group personalentwicklungsseitig laufend daran, auch bereits auf darunterliegenden Senioritätsstufen weitere Fortschritte zu erzielen, um die für die erste Führungsebene gesetzte Zielgröße perspektivisch zu erreichen.

ZIELGRÖSSE ZWEITE FÜHRUNGSEBENE

Für den Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands, die aus der Niederlassungsleitung, der kaufmännischen Leitung, Bereichsleitung und Abteilungsleitung besteht, hat der Vorstand im Dezember 2020 entschieden, die Zielgröße auf 30 % festzulegen. Der Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene betrug zum 31. Dezember 2025 32 % (Vorjahr: 33 %), sodass diese Zielgröße im abgelaufenen Geschäftsjahr unverändert übererfüllt wurde. Dies bestätigt den Vorstand in seiner Auffassung, dass die konsequente Förderung weiblicher Führungskräfte zu der gewünschten geschlechterspezifischen Diversität auf allen Führungsebenen führt. Um sich mit Blick auf das bereits erreichte Niveau hier auch künftig einem ambitioniertes Ziellevel ausgesetzt zu sehen, hat der Vorstand im Dezember 2025 die Zielgröße nochmals angehoben und nunmehr auf 35 % gesetzt.

Der Vorstand wird spätestens nach Ablauf einer Frist von jeweils fünf Jahren im Dezember 2030 die Zielgrößen für den Frauenanteil auf der ersten und zweiten Führungsebene erneut überprüfen und festlegen.

FÜHRUNGSKRÄTEFÖRDERUNG

Der Vorstand fördert die Zielerreichung durch eine langfristige Personalplanung und -entwicklung. Dazu zählt beispielsweise, dass Mitarbeiterinnen gezielt durch Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch die bei der Instone Group angebotenen Arbeitszeitmodelle für Chancengleichheit gefördert werden, um hierdurch mehr Frauen in Führungspositionen zu bringen. Zudem hat der Vorstand im Einklang mit der seit der Börsennotierung verfolgten Praxis im Hinblick auf die Empfehlung gemäß A.2 des DCGK für die Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen bestimmt, dass auch auf Diversität geachtet und diese gefördert werden soll. Für junge Führungspersönlichkeiten der Instone Group hat der Vorstand zudem ein internes Mentoringprogramm implementiert, bei dem erfahrene Führungskräfte ausgewählten Potenzialträgern als Ratgeber, Sparringspartner, Unterstützer und Impulsgeber zur Seite stehen. Mit einem Anteil von 35 % weiblichen Teilnehmenden unterstreicht die Instone Group auch hier die Bedeutung geschlechterspezifischer Diversität als wesentlichen Baustein unternehmerischen Erfolgs. Der Vorstand versteht Diversität dabei jedoch umfassend, einschließlich, aber nicht beschränkt auf Alter, Geschlecht, internationalen Hintergrund, Bildung und berufliche Erfahrungen. Ungeachtet dessen werden die Besetzung von und die Beförderung in Führungspositionen im Unternehmen sowie die zugrunde

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

liegenden Auswahlentscheidungen aber auch weiterhin maßgeblich auf Basis der jeweiligen spezifischen Qualifikationen erfolgen. Der Vorstand wird daher auch zukünftig Führungskräfte primär nach Maßgabe ihrer beruflichen Fähigkeit und ihrer Eignung für die spezifischen Funktionen in dieser Führungsrolle auswählen und damit unabhängig von Abstammung, Geschlecht oder anderen nicht leistungsbezogenen Eigenschaften.

Der Vorstand erstattet dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht über die Besetzung und Nachfolgeplanung auf den weiteren Führungsebenen unterhalb des Vorstands.

NACHFOLGEPLANUNG IM VORSTAND UND IM AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung für die Besetzung des Vorstands. Die langfristige Nachfolgeplanung der Instone Real Estate Group SE orientiert sich an der Unternehmensstrategie und berücksichtigt dabei die Laufzeiten der Vorstandsanstellungsverträge und die vom Aufsichtsrat für die Mitglieder des Vorstands festgelegte Regelaltersgrenze von 65 Jahren. Dabei hat der Aufsichtsrat festgelegt, vor dem regulären Ablauf eines Anstellungsvertrags grundsätzlich gemeinsam mit dem Vorstand über eine Verlängerung des abgelaufenen Vertrags zu verhandeln und/oder, sofern erforderlich, die Nachfolge durch eine andere geeignete Person einzuleiten. Der Aufsichtsrat entwirft für vakante Positionen im Vorstand beziehungsweise externe Kandidierende für zu besetzende Positionen unter Berücksichtigung des Diversitätskonzepts der Gesellschaft ein Stellenprofil. Dabei achtet er darauf, dass die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen der Kandidierenden den Anforderungen des zu besetzenden Ressorts entsprechen und im Gesamtvorstand ausgewogen sind. Als Ergebnis seiner Auswahl- und Bestellungspraxis konnte der Aufsichtsrat im Juli 2025 den Vorstandsvorsitzenden Kruno Crepulja und den Group COO Andreas Gräf für eine vorzeitige Verlängerung ihrer turnusmäßig zum 31. Dezember 2025 auslaufenden Vorstandsmandate gewinnen.

Die Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat obliegt dem Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats, der bei sich abzeichnenden oder bestehenden Vakanzen im Aufsichtsrat unter Berücksichtigung des Kompetenzprofils und Diversitätskonzepts des Aufsichtsrats geeignete Kandidierende identifiziert und dem Aufsichtsrat als Wahlvorschlag durch die Hauptversammlung empfiehlt.

VERGÜTUNGSSYSTEME UND VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2025 mitsamt Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG, das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Absatz 1 und 2 Satz 1 AktG, das turnusmäßig von der ordentlichen Hauptversammlung im Juni 2025 gebilligt worden ist, und der letzte Vergütungsbeschluss gemäß § 113 AktG für die Mitglieder des Aufsichtsrats, sind auf der Website der Instone Group unter

➔ [Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats](#) öffentlich zugänglich. [🔗 GRI 2-19, 2-20](#)

HAUPTVERSAMMLUNG SOWIE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Die Aktionärinnen und Aktionäre der Instone Real Estate Group SE nehmen ihre Rechte im Rahmen der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet grundsätzlich jährlich innerhalb der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Website der Gesellschaft unter [➔ Instone Group Hauptversammlung](#) veröffentlicht und, soweit erforderlich, während der Hauptversammlung am Versammlungsort ausgelegt.

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

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Instone Real Estate Group SE stellt ihren Aktionärinnen und Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionärinnen und Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen oder ihre Stimme in Textform oder im Wege elektronischer Kommunikation unter Nutzung eines von der Instone Real Estate Group SE hierzu eingerichteten Investor-Portals durch Briefwahl abzugeben.

HAUPTVERSAMMLUNG 2025

Die ordentliche Hauptversammlung 2025 der Instone Real Estate Group SE fand am 11. Juni 2025 in Essen statt und wurde als Hauptversammlung mit physischer Präsenz der Aktionärinnen und Aktionäre abgehalten. Die Aktionärinnen und Aktionäre konnten ihre Stimmen in der Hauptversammlung persönlich, per Briefwahl, über einen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft oder über einen bevollmächtigten Dritten abgeben. Die Präsenz betrug 70,19 % des eingetragenen Grundkapitals (unter Berücksichtigung von Briefwahlstimmen 70,20 % des Grundkapitals). Sämtlichen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt.

COMPLIANCE

Compliance ist bei der Instone Group ein wesentlicher Bestandteil der erfolgreichen und verantwortungsvollen Unternehmensführung.

Wir bekennen uns zu unseren Grundwerten des ethischen und rechtskonformen Handelns im Einklang mit geltenden Rechtsnormen. Übergeordnet verankert haben wir dies in unserer Richtlinie zum Compliance-Management-System sowie in unserem Code of Conduct für Mitarbeitende, der auf unserer Website unter [7 Instone Group Verhaltenskodex](#) abrufbar ist. Unser Ziel ist es, einen Schwerpunkt auf Compliance zu legen und eine gleichermaßen positive wie motivierende Ansprache von Mitarbeitenden zu finden. Der Code of Conduct ist konzernweit gültig und wurde in allen Beteiligungsgesellschaften eingeführt, auf die wir unmittelbar oder mittelbar einen kontrollierenden Einfluss ausüben. Ein kontrollierender Einfluss ist regelmäßig anzunehmen, wenn eine Beteiligung von mehr als 50 % der Stimmrechte besteht.

Auch von unseren Partnern wie Kunden, Lieferanten und sonstigen Vertragspartnern erwarten wir die Einhaltung von bestimmten Standards, darunter insbesondere auch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Regeln, die wir in unserem Code of Conduct für Vertragspartner, der auf unserer Website unter [7 Partner sein](#) abrufbar ist, festgelegt haben.

Unsere zentrale Compliance-Organisation versteht sich als wesentlicher Mitgestalter einer auf Integrität ausgerichteten Unternehmensführung und Unternehmenskultur. Sie fördert eine Compliance-Kultur und sorgt dafür, dass diese bei Führungskräften und Beschäftigten verinnerlicht wird. [GRI 2-27](#)

COMPLIANCE-MANAGEMENT-SYSTEM

Oberstes Ziel des konzernweiten Compliance-Management-Systems ist es, Verstöße gegen geltende Gesetze und interne Richtlinien zu verhindern und aufzudecken sowie die Instone Group und ihre Mitarbeitenden vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten zu schützen. Wir haben daher ein Compliance-Management-System implementiert, das Risiken identifiziert und reduziert sowie Regeltreue in der Instone Group sicherstellen soll. Dazu bedienen wir uns insbesondere verschiedener unternehmensinterner Richtlinien und Prozesse, beispielsweise zur Geldwäscheprävention und Geschäftspartner-Compliance, Kapitalmarkt-Compliance und Korruptionsprävention sowie Schulung und Beratung unserer Mitarbeitenden. Weitere wesentliche Säulen unseres Compliance-Management-Systems sind unser Hinweisgeber-(Whistleblower-)System und unser Code of Conduct für unsere Vertragspartner.

Zuständig für die konzernweite Ausgestaltung, Weiterentwicklung und Umsetzung des Compliance-Management-Systems sowie für die Durchführung der Schulungen ist unser Konzern-Compliance-Beauftragter. Der Compliance-Beauftragte steht den Beschäftigten als Ansprechpartner zu Compliance-Themen zur Verfügung. Wirksamkeit und Angemessenheit des Compliance-Management-Systems werden in regelmäßigen Sitzungen der Compliance-Komitees überprüft und etwaiger Nachsteuerungsbedarf wird identifiziert und durchgeführt. Im Zuge der fortlaufenden Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems sowie bei rechtlichen Fragestellungen lassen sich der Vorstand und der Compliance-Beauftragte auf Konzernebene bei Bedarf anwaltlich beraten.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Wir führen regelmäßig Compliance- und Datenschutzschulungen durch, in denen unsere Mitarbeitenden Informationen über Gesetze und Verhaltensgrundsätze erhalten. Die Teilnahme an den Schulungsveranstaltungen ist für alle Instone Group-Mitarbeitenden verpflichtend und wird überprüft und dokumentiert. Im Berichtsjahr betrug die Quote erfolgreicher Abschlüsse der Schulungen jeweils 100 %. Die Themen betrafen im Berichtsjahr vor allem Antikorruption, Datenschutz, Datensicherheit sowie Wettbewerbs- und Kartellrecht. Im Instone Group-Intranet befindet sich eine Informationsseite zum Themenkomplex Compliance, sodass die Mitarbeitenden direkten kompakten Zugriff auf alle wesentlichen Informationen (unter anderem Kontaktdaten, Links und Richtlinien) bezüglich Compliance haben. An dieser Stelle wird auch über aktuelle Compliance-Themen informiert. [🔗 GRI 205-2](#)

HINWEISGEBER-(WHISTLEBLOWER-)SYSTEM

Trotz bester umfangreicher Präventionsmaßnahmen können dennoch Gesetzesverstöße und Pflichtverletzungen vorkommen. Verstöße beziehungsweise ein Verdacht auf einen Verstoß gegen Recht, Gesetz und interne Richtlinien und Regelungen können von Mitarbeitenden, Kunden, Vertragspartnern und sonstigen Dritten per E-Mail und über ein eigens zu diesem Zweck eingerichtetes digitales Hinweisgeber-Portal gemeldet werden, über das Meldungen auf Wunsch des Hinweisgebenden anonym an die Instone Group weitergegeben werden. Unsere Mitarbeitenden können sich zudem jederzeit mit Hinweisen unmittelbar an ihre Vorgesetzten sowie den Compliance-Beauftragten wenden. [🔗 GRI 2-16](#)

Wir prüfen alle Hinweise und gehen diesen konsequent nach. Dabei achten wir auf die folgenden Grundsätze:

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

Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Hinweise auf relevante Compliance-Verstöße bei der Instone Group, die sich erhärtet haben. Ungeachtet dessen geht die Instone Group Compliance-Verdachtsfällen sorgfältig nach und reagiert darauf.

GELDWÄSCHEPRÄVENTION UND GESCHÄFTSPARTNER-COMPLIANCE

Ein wesentlicher Bestandteil der Compliance bei der Instone Group ist die sorgfältige Auswahl von Geschäftspartnern, insbesondere zur Reduzierung von Korruptions- und Betrugs-(Fraud-)Risiken sowie zur Geldwäscheprävention. Die Instone Group hat daher besondere Präventionsmaßnahmen ergriffen, die routinemäßig beziehungsweise anlassbezogen durchgeführt werden, um derartige Verdachtslagen zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken, darunter:

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

Vor jedem Vertragsabschluss – beispielsweise mit Werkunternehmern oder Käufern unserer Eigentumswohnungen – hat regelmäßig eine Geschäftspartnerprüfung (Third Party Due Diligence) durch die Instone Group zu erfolgen. Mitarbeitende der Instone Group sind dabei dazu verpflichtet, zunächst jeden potenziellen Geschäftspartner sorgfältig zu identifizieren. Dazu sind in erster Linie diejenigen Beschäftigten verpflichtet, die Verträge mit Geschäftspartnern abschließen, wie beispielsweise der Einkauf und das Projekt- oder das Vertriebsmanagement. Sofern in diesem Zusammenhang ein erhöhtes Compliance-Risiko oder ein Geldwäscherisiko festgestellt wird, ist der Compliance-Beauftragte einzubinden.

Die Instone Group und ihre Mitarbeitenden beachten zudem die Vorgaben des Geldwäschegesetzes (GwG), um das Unternehmen vor Schaden (insbesondere in Bezug auf Reputation und Ruf) zu bewahren. Bei Immobilientransaktionen sind darüber hinaus auch die beurkundenden Notare zu einer Identitätsprüfung verpflichtet und tragen mit dazu bei, Geldwäsche im Rahmen von Immobilientransaktionen zu verhindern. Sofern im Rahmen der Geschäftspartnerprüfung ein Verdacht auf ein Geldwäscherisiko festgestellt wird, erfolgt eine genauere Durchleuchtung des Geschäftspartners. Sollte der Verdacht auf ein Geldwäscherisiko bestätigt werden, entscheidet der Compliance-Beauftragte über das weitere Vorgehen und eine Meldung an die zuständigen staatlichen Stellen.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Instone Group befolgt die gesetzlichen Verpflichtungen zur Prüfung von Neukunden, Lieferanten und Dienstleistenden auf deren Aufnahme in Sanktionslisten. Ebenso werden beispielsweise Bestandskunden und Lieferanten, mit denen eine längere Kooperation besteht, in regelmäßigen Abständen entsprechend überprüft.

Unsere Beschäftigten sind zur Prävention von betrügerischen Aktivitäten (Fraud) zudem durch eine Unternehmensrichtlinie unter Beachtung des Vieraugenprinzips zur Prüfung und Freigabe von Bankdaten, Überweisungen und Zahlungseingängen verpflichtet.

CODE OF CONDUCT FÜR VERTRAGSPARTNER

🔗 [GRI 205-1, 414, 414-1](#)

Auch von unseren Geschäftspartnern und Lieferanten fordern wir die Einhaltung unserer hohen Anforderungen. In unserem eingangs bereits erwähnten Code of Conduct für Vertragspartner verpflichten sich diese, jede Art von Korruption sowie Handlungen, die als solche ausgelegt werden könnten, zu unterlassen. Wir erwarten und wirken auch darauf hin, dass unsere Geschäftspartner und Lieferanten diese Verpflichtungen, Grundsätze und Werte beachten und alle erforderlichen Maßnahmen treffen, um aktive und passive Korruption zu verhindern und zu ahnden.

KAPITALMARKT-COMPLIANCE

Die Instone Group unterliegt als börsennotierte und im Prime Standard notierte Gesellschaft einer Vielzahl kapitalmarktrechtlicher Vorschriften, die sich insbesondere aus Regelungen der Verordnung (EU) Nummer 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung), des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und der Börsenordnung für die Frankfurter Wertpapierbörse ergeben. Zur Beachtung dieser Pflichten hält die Instone Group ihre Organmitglieder und Mitarbeitenden durch die Festlegung von Verhaltensregelungen an, die insbesondere die folgenden Pflichten betreffen:

- Verbot von Insidergeschäften und unrechtmäßiger Offenlegung von Insiderinformationen sowie Führung von Insiderlisten
- Pflicht zur Ad-hoc-Publizität

- Verbot der Marktmanipulation
- Meldung von Eigengeschäften von Führungskräften
- Veröffentlichung von Stimmrechtsmitteilungen

Die Instone Group hat zudem ein Ad-hoc-Komitee gebildet, das den Vorstand anlassbezogen berät und Handlungsempfehlungen zum Umgang mit möglichen Insiderinformationen ausspricht. Mitarbeitende sind verpflichtet, mögliche Insiderinformationen unverzüglich dem Ad-hoc-Komitee zu melden und werden bei Kenntnis von Insiderinformationen entsprechend den gesetzlichen Pflichten auf Insiderlisten aufgenommen. Ein Handel mit Aktien der Instone Group in Kenntnis von Insiderinformationen ist untersagt. Mitarbeitende werden darüber hinaus eindringlich gebeten – entsprechend den wertpapierhandelsrechtlichen Pflichten der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats –, weder unmittelbar noch mittelbar Geschäfte mit Aktien der Instone Group während sogenannter Closed Periods innerhalb von 30 Tagen vor der Veröffentlichung der Halbjahres- oder Jahresabschlusszahlen vorzunehmen. Über den Beginn und das Ende dieser Closed Periods wird im Instone Group-Intranet über eine Ampel informiert.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Instone Real Estate Group SE sowie sonstige Personen, die Führungsaufgaben bei der Instone Real Estate Group SE wahrnehmen, und Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen, sind gemäß Artikel 19 Absatz 1 Marktmissbrauchsverordnung verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Instone Real Estate Group SE oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten mit einem Volumen von mehr als 20.000 Euro beziehungsweise seit dem 1. Januar 2026 von mehr als 50.000 Euro im Kalenderjahr unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum des Geschäfts an die Gesellschaft zu melden. Diese veröffentlicht die Meldungen gemäß Artikel 19 Absatz 2 der Marktmissbrauchsverordnung unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Geschäft. Die Meldungen können auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Managers' Transactions](#) abgerufen werden.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

POLITISCHES ENGAGEMENT

Den von der Instone Group verfolgten Unternehmensführungspraktiken entspricht es ferner, keine direkten oder indirekten Spenden an politische Organisationen, Parteien oder einzelne Politiker zu leisten. Soweit regionale Bildungs-, Kultur- oder Sportveranstaltungen zu Werbezwecken unterstützt werden (Sponsoring), ist ausnahmslos zuvor die Einwilligung des Vorstands der Instone Group unter Einbindung des Compliance-Beauftragten einzuholen. Dies gilt auch für das Sponsoring von fachlich relevanten Veranstaltungen und Organisationen aus der Immobilienbranche. Diese Vorgaben sind im vom Vorstand beschlossenen und für alle Mitarbeitenden verbindlichen Code of Conduct sowie in der für die gesamte Instone Group verbindlichen Entscheidungsrichtlinie niedergelegt. Ergänzende Vorschriften und Hinweise finden sich in der ebenfalls verbindlichen und vom Vorstand beschlossenen Zuwendungsrichtlinie, [≡ Seite 256](#).

Die Instone Group engagiert sich in verschiedenen Initiativen, Fach- und Branchenverbänden und Vereinen. Solche Interessenvertretungen sind wichtige Schnittstellen zur Politik. Zum Teil nehmen Mitarbeitende des Unternehmens zur Repräsentation Aufgaben in solchen Vereinigungen wahr. Auch hier werden die Grundsätze der Instone Group zur verantwortungsvollen Unternehmensführung sichergestellt: Es werden keine finanziellen Mittel über übliche Mitgliedsbeiträge hinaus zur Verfügung gestellt.
[🔗 GRI 2-23, 2-24, 2-28, 415, 415-1](#)

Durch den fachlichen Austausch über relevante Themen und die Teilnahme an der Diskussion zu branchenspezifischen gesellschaftlichen und politischen Herausforderungen – etwa der Schaffung von dringend benötigtem leistbarem Wohnraum – bringt sich die Instone Group in die gesellschaftliche Diskussion ein. Über dieses Engagement leistet sie einen wichtigen Beitrag zur politischen Meinungsbildung. [🔗 GRI 415](#)

Mitgliedschaften auf Unternehmensebene (Auszug):

- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss
- BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
- Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG)

- Charta der Vielfalt
- Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. – DENEFF., Initiative Immo2.Zero
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V.
- Urban Land Institute Initiative „Wir geben Leben Raum“
- UN Global Compact Netzwerk Deutschland e. V.

Weitere Informationen zum Compliance-Management-System und den Maßnahmen der Instone Group zur Vermeidung von Korruption und Geldwäsche finden sich auf der Website der Instone Group. In [≡ Tabelle 106](#) sind die Kennzahlen zu Compliance und Korruptionsbekämpfung enthalten.
[🔗 GRI 205](#)

BUSSGELDER

Im Berichtsjahr 2025 wurden keine erheblichen Bußgelder aufgrund der Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich gegen die Instone Group verhängt.

ANGEMESSENHEIT UND WIRKSAMKEIT VON RISIKOMANAGEMENTSYSTEM UND IKS SOWIE COMPLIANCE-MANAGEMENT-SYSTEM

Durch die regelmäßige Befassung des Vorstands mit dem Risikomanagement-/Compliance-Management-System und dem internen Kontrollsystem (IKS) sowie die laufende Berichterstattung der internen Revision an den Vorstand sind dem Vorstand keine Umstände bekannt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme in ihrer Gesamtheit sprechen.¹ Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung hat der Vorstand die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um den Reifegrad des hierauf bezogenen Risikomanagement-/Compliance-Management-Systems sowie des IKS kontinuierlich weiter zu erhöhen.

¹ Erläuterungen zu Risikomanagementsystem und IKS finden sich im Risiko- und Chancenbericht.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Aufstellung

In diesem Dokument bezeichnen die Begriffe „wir“, „uns“, „unser(er/e)“, „Instone Group“, „Unternehmen“ und „Gesellschaft“ die Instone Real Estate Group SE sowie entsprechend ihre Tochtergesellschaften. Die Instone Real Estate Group SE ist seit dem 28. August 2018 unter der Anschrift Grugaplatz 2–4, 45131 Essen, ansässig. Sie ist das oberste inländische Mutterunternehmen der Instone Group.

Dieser Bericht betrifft das Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2025 endete. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt ist, beziehen sich sämtliche Finanz- und sonstigen Informationen, die in diesem Bericht ausgewiesen sind, auf das Geschäftsjahr 2025.

Die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung, die am 27. Juni 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurden, sehen Angaben zu dem internen Kontrollsystem und dem Risiko- und Chancen-Management-System vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind (lageberichtsfremde Angaben). Sie sind von den inhaltlich zu prüfenden Angaben durch separate Absätze abgegrenzt sowie durch den Zusatz „ungeprüft“ gekennzeichnet.

Im Zuge der Berichterstattung über unsere Corporate-Responsibility-Aktivitäten orientieren wir uns an den europäischen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards – ESRS). Gleichzeitig berücksichtigen wir anerkannte Standards und Berichtsinitiativen einschließlich der Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) sowie des IFRS S2-Standards des International Sustainability Standards Boards (ISSB). Um nachvollziehbar darzustellen, welchen Beitrag unsere Produkte, Dienste und Aktivitäten zum einzelnen Nachhaltigkeitsziel leisten, haben wir die entsprechenden Textpassagen mit dem jeweiligen GRI- und IFRS S2-Symbol gekennzeichnet (illustratives Beispiel:  GRI,  IFRS S2).

Bei der nicht finanziellen Berichterstattung handelt es sich um freiwillige Angaben, die von der inhaltlichen Prüfung durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind.

Kennzahlenübersicht

► Zusammengefasster Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

► Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

In die Zukunft gerichtete Aussagen

Dieser Bericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Dies sind Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse oder zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts bestehende Tatsachen oder Ereignisse beziehen. Das gilt insbesondere für Aussagen in diesem Bericht, die Informationen zur zukünftigen finanziellen Ertragsfähigkeit, zu Plänen und Erwartungen in Bezug auf Wachstum und Profitabilität sowie zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen enthalten, denen die Instone Group ausgesetzt ist. Angaben unter Verwendung von Wörtern wie „prognostizieren“, „vorhersagen“, „planen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „erwarten“ oder „abzielen“ deuten darauf hin, dass es sich um eine in die Zukunft gerichtete Aussage handelt.

Die in diesem Bericht enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen. Sie beruhen auf nach bestem Wissen vorgenommenen gegenwärtigen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und sonstigen Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Eintritt beziehungsweise Nichteintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Ergebnisse, einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Instone Group, wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Diese Aussagen sind in verschiedenen Teilen dieses Berichts enthalten, insbesondere im Kapitel „Prognosebericht“, sowie an den Stellen, an denen Aussagen zu Absichten, Meinungen oder aktuellen Erwartungen der Gesellschaft hinsichtlich ihrer künftigen Finanzlage oder in Bezug auf Betriebsergebnisse, Pläne, Liquidität, Geschäftsaussichten, Wachstum, Strategie und Rentabilität sowie über das wirtschaftliche und regulatorische Umfeld gemacht werden, in dem die Instone Group sich bewegt.

In Anbetracht dieser Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Bericht erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Zusätzlich könnten sich die in die Zukunft gerichteten Aussagen und Prognosen in diesem Bericht, die sich auf von Dritten erstellte Berichte stützen, als falsch herausstellen. Die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse können unter anderem aufgrund der nachfolgend genannten Gründe erheblich von den in diesen Aussagen gemachten Angaben abweichen: Änderungen der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland einschließlich Änderungen bei der Arbeitslosenquote, den Verbraucherpreisen, den Löhnen und Gehältern; demografischer Wandel, insbesondere in Deutschland; Änderungen, die sich auf die Zinssätze auswirken; Änderungen im Wettbewerbsumfeld, zum Beispiel Änderungen bei der Aktivität in der Wohnungsbaubranche; Unfälle, Terroranschläge, Naturkatastrophen, Brände oder Umweltschäden; Unmöglichkeit, qualifiziertes Personal zu finden und an das Unternehmen zu binden; politische Veränderungen; Veränderungen in der Unternehmensbesteuerung, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer; Änderungen bei Gesetzen und Rechtsvorschriften, insbesondere beim Bauplanungsrecht oder in der Makler- und Bauträgerverordnung sowie im Umweltrecht.

Zudem ist zu beachten, dass alle in die Zukunft gerichteten Aussagen nur zum Datum dieses Berichts gemacht werden und dass sich die Gesellschaft nicht verpflichtet, die entsprechenden Aussagen zu aktualisieren oder an aktuelle Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist. Nähere Erläuterungen zu bestimmten Faktoren, die die tatsächliche Entwicklung der in den zukunftsgerichteten Aussagen der Gesellschaft beschriebenen Sachverhalte beeinflussen könnten, sind im Kapitel „Prognosebericht“ auf [Seite 62 f.](#) dieses Berichts zu finden.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

KONZERNABSCHLUSS

87 KONZERNABSCHLUSS

88	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
89	Konzerngesamtergebnisrechnung
90	Konzernbilanz
92	Konzernkapitalflussrechnung
94	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

95 ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

95	Grundlagen des Konzernabschlusses	117	Note 18: Finanzforderungen
103	Segmentberichterstattung	117	Note 19: Vertragsvermögenswerte
107	Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	117	Note 20: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
107	Note 1: Umsatzerlöse	118	Note 21: Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte
107	Note 2: Sonstige betriebliche Erträge	118	Note 22: Ertragsteueransprüche
107	Note 3: Materialaufwand	118	Note 23: Flüssige Mittel
108	Note 4: Personalaufwand	118	Note 24: Eigenkapital
108	Note 5: Sonstige betriebliche Aufwendungen	119	Note 25: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
109	Note 6: Abschreibung und Wertminderung	122	Note 26: Andere Rückstellungen
109	Note 7: Beteiligungsergebnis	124	Note 27: Finanzverbindlichkeiten
110	Note 8: Finanzergebnis	125	Note 28: Latente Steuern
110	Note 9: Ertragsteuern	127	Note 29: Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaften zuzurechnendem Nettovermögen
111	Note 10: Ergebnis je Aktie	127	Note 30: Leasingverbindlichkeiten
112	Anhang zur Konzernbilanz	127	Note 31: Vertragsverbindlichkeiten
112	Note 11: Geschäfts- oder Firmenwert	127	Note 32: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
112	Note 12: Immaterielle Vermögenswerte	127	Note 33: Sonstige Verbindlichkeiten
113	Note 13: Leasingvermögen	128	Note 34: Ertragsteuerverbindlichkeiten
113	Note 14: Sachanlagen		
113	Note 15: At Equity bewertete Finanzanlagen	128	Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung
116	Note 16: Übrige Finanzanlagen	129	Sonstige Angaben
116	Note 17: Vorräte	141	Anteilsbesitzliste

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ☞ GRI 201

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In Tsd. Euro

TABELLE 030

	Anhangziffer	2025	2024
Umsatzerlöse	1	405.899	434.575
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse		93.888	102.257
		499.787	536.832
Sonstige betriebliche Erträge	2	57.766	26.416
Materialaufwand	3	-403.383	-431.997
Personalaufwand	4	-49.501	-48.756
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	-36.122	-30.181
Abschreibungen	6	-3.649	-4.991
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit		64.898	47.323
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	7	8.609	11.175
Übriges Beteiligungsergebnis	7	-1	9
Finanzertrag	8	8.132	14.088
Finanzaufwand	8	-23.664	-34.006
Übriges Finanzergebnis	8	3	-7
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)		57.977	38.583
Ertragsteuern	9	-12.620	-7.095
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)		45.358	31.488
Zurechenbar zu:			
Anteilen des Konzerns		44.581	31.192
Anteilen anderer Gesellschafter		777	296
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)		43.322.575	43.322.575
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	10	1,03	0,72

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

► Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzerngesamtergebnisrechnung

TABELLE 031

In Tsd. Euro

	2025	2024
Konzernergebnis nach Steuern	45.358	31.488
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	2.012	187
Ertragsteuereffekte	-637	-59
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	1.375	127
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	46.733	31.615
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	45.956	31.319
Anteilen anderer Gesellschafter	777	296
	46.733	31.615

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Konzernbilanz

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 032

	Anhangziffer	31.12.2025	31.12.2024
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Geschäfts- oder Firmenwert	11	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	12	0	36
Leasingvermögen	13	8.031	8.119
Sachanlagen	14	264	568
At Equity bewertete Finanzanlagen	15	66.776	64.192
Übrige Finanzanlagen	16	440	375
Finanzforderungen	18	8.961	4.992
Sonstige Forderungen	25	1.230	0
Latente Steuern	28	3.439	131
		95.198	84.470
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	17	1.147.926	1.188.097
Leasingvermögen	13	0	3.023
Finanzforderungen	18	5.188	24.255
Vertragsvermögenswerte	19	130.995	91.076
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	9.756	11.742
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21	49.239	101.219
Ertragsteueransprüche	22	12.369	8.674
Flüssige Mittel	23	367.481	426.242
		1.722.954	1.854.329
SUMME AKTIVA		1.818.151	1.938.799

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 032

	Anhangziffer	31.12.2025	31.12.2024
PASSIVA			
Eigenkapital	24		
Gezeichnetes Kapital		46.988	46.988
Kapitalrücklage		358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital		239.662	216.742
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen		2.736	1.361
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten		-36.697	-36.697
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital		611.672	587.378
Anteile anderer Gesellschafter		3.265	5.993
		614.937	593.371
Langfristige Schulden			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25	317	976
Andere Rückstellungen	26	6.270	6.009
Finanzverbindlichkeiten	27	330.601	391.066
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	29	7	6
Leasingverbindlichkeiten	30	5.375	7.601
Sonstige Verbindlichkeiten	33	14.618	47.405
Latente Steuern	28	4.221	34.318
		361.408	487.380
Kurzfristige Schulden			
Andere Rückstellungen	26	34.787	26.285
Finanzverbindlichkeiten	27	161.463	120.189
Leasingverbindlichkeiten	30	3.127	3.958
Vertragsverbindlichkeiten	31	1.561	20.441
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	120.159	134.184
Sonstige Verbindlichkeiten	33	500.352	541.510
Ertragsteuerverbindlichkeiten	34	20.357	11.480
		841.806	858.048
SUMME PASSIVA		1.818.151	1.938.799

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung

In Tsd. Euro

TABELLE 033

	2025	2024
Konzernergebnis nach Steuern	45.358	31.488
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	3.649	4.991
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	10.350	4.898
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	46.662	16.733
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	-34.043	-9.638
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	-8.609	-11.175
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	1	-7
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	15.528	19.924
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(-) Erträge	-13.201	2.735
(+/-) Veränderung Net Working Capital ¹	-43.425	61.603
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	-37.079	-19.068
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-14.808	102.483
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-556
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-23	-65
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	15.143	4.872
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-65	0
(+) Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Gesellschaften	0	6
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	-1.520	-1.303
(+/-) Zahlungsstrom aus dem Verlust der Beherrschung von Tochterunternehmen	-31.196	0
(+) Erhaltene Zinsen	7.995	11.129
(+) Erhaltene Dividenden	7.545	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.121	14.085

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnung

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 033

In Tsd. Euro

	2025	2024
(+) Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern	0	76
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-1.044	0
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	168.406	162.691
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-158.889	-187.276
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-3.642	-4.238
(-) Gezahlte Zinsen	-25.003	-30.887
(-) Gezahlte Dividenden	-21.661	-14.296
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-41.833	-73.931
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	426.242	383.605
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-58.762	42.637
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	367.481	426.242

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

► Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

TABELLE 034

In Tsd. Euro

	Anhang ziffer	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital- veränderungen	Eigene Anteile zu Anschaffungs- kosten	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
Stand: 1. Januar 2024		575.976	46.988	358.983	199.847	1.234	-36.697	570.355	5.621
Konzernergebnis nach Steuern		31.488	0	0	31.192	0	0	31.192	296
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste		127	0	0	0	127	0	127	0
Gesamtergebnis		31.615	0	0	31.192	127	0	31.319	296
Kapitalerhöhung		76	0	0	0	0	0	0	76
Dividendenzahlungen		-14.296	0	0	-14.296	0	0	-14.296	0
Sonstige Veränderungen		0	0	0	0	0	0	0	0
		-14.220	0	0	-14.296	0	0	-14.296	76
Stand: 31. Dezember 2024	24	593.371	46.988	358.983	216.742	1.361	-36.697	587.378	5.993
Stand: 1. Januar 2025		593.371	46.988	358.983	216.742	1.361	-36.697	587.378	5.993
Konzernergebnis nach Steuern		45.358	0	0	44.581	0	0	44.581	777
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste		1.375	0	0	0	1.375	0	1.375	0
Gesamtergebnis		46.733	0	0	44.581	1.375	0	45.956	777
Veränderung Konsolidierungskreis		-2.063	0	0	0	0	0	0	-2.063
Dividendenzahlungen		-21.661	0	0	-21.661	0	0	-21.661	0
Sonstige Veränderungen		-1.442	0	0	0	0	0	0	-1.442
		-25.167	0	0	-21.661	0	0	-21.661	-3.506
Stand: 31. Dezember 2025	24	614.937	46.988	358.983	239.662	2.736	-36.697	611.672	3.265

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Anhang zum Konzernabschluss

GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT

Die Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) hat seit dem 28. August 2018 ihren Sitz in Essen und ist unter der Anschrift Grugaplatz 2-4, 45131 Essen, Deutschland, ansässig. Sie ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns der Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Instone Group“ genannt). Die Gesellschaft ist unter dem Aktenzeichen HRB 32658 im Handelsregister des Amtsgerichts Essen eingetragen.

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an Tochtergesellschaften, deren Hauptaktivitäten in der Akquisition, der Entwicklung, dem Bau, der Vermietung, der Verwaltung und dem Verkauf oder der sonstigen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden sowie in der Beteiligung an anderen Gesellschaften liegen, die in dieser Branche tätig sind.

Der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Konzernlagebericht wurden vom Vorstand der Instone Real Estate Group SE am 6. März 2026 zur Veröffentlichung freigegeben.

GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

🔗 GRI 2-4

Der Konzernabschluss für die Instone Group zum 31. Dezember 2025 wurde auf der Grundlage von § 315e Absatz 1 HGB in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS® Accounting Standards) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC® Interpretations) des IFRS Interpretations Committee (Committee) erstellt, wie sie gemäß der Verordnung Nummer 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind. Für eine bessere Übersichtlichkeit sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in einem Posten zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, der die funktionale Währung und die Berichtswährung des Konzerns darstellt. Alle Beträge werden in Tausend Euro (Tsd. Euro) angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Dabei kann es aufgrund kaufmännischer Rundung aus Addition in den Summen zu unwesentlichen Rundungsdifferenzen kommen.

Im Zuge der Berichterstattung über unsere Corporate-Responsibility-Aktivitäten orientieren wir uns an den europäischen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards – ESRS). Gleichzeitig berücksichtigen wir anerkannte Standards und Berichtsinitiativen einschließlich der Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) sowie des IFRS S2-Standards des International Sustainability Standards Boards (ISSB). Um nachvollziehbar darzustellen, welchen Beitrag unsere Produkte, Dienste und Aktivitäten für das einzelne Nachhaltigkeitsziel leisten, haben wir die entsprechenden Textpassagen mit dem jeweiligen GRI- und IFRS S2-Symbol gekennzeichnet (illustratives Beispiel: 🔗 GRI, ☁ IFRS S2). Bei den Verweisen handelt es sich um konzernabschlussfremde Angaben, die von der inhaltlichen Prüfung durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind.

Die einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen wurden auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Instone Real Estate Group SE aufgestellt.

IM LAUFENDEN GESCHÄFTSJAH ERSTMALS ANZUWENDENDE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

🔗 GRI 2-4

Das IASB hat in den letzten Jahren verschiedene Änderungen an bestehenden IFRS vorgenommen und neue IFRS sowie Interpretationen des Committees veröffentlicht. Ziel ist die Klarstellung von Inkonsistenzen und Formulierungen.

Der nachfolgende Standard, der ab dem Geschäftsjahr 2025 anzuwenden war, hatte – bis auf gegebenenfalls ergänzende Angaben im Anhang – keine Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss:

- Änderungen IAS 21

Kennzahlenübersicht

**Zusammengefasster
Lagebericht**

Konzernabschluss

► **Anhang zum
Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

BEREITS VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT UMGESETZTE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Neben dem vorstehend genannten, verpflichtend anzuwendenden IFRS hat das IASB weitere geänderte IAS sowie IFRS veröffentlicht, die aber erst zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtend anzuwenden sind. Verschiedene dieser Standards sind bereits in EU-Recht überführt worden (Endorsement). Eine freiwillige vorzeitige Anwendung dieser Standards wird ausdrücklich zugelassen beziehungsweise empfohlen. Die Instone Group macht von diesem Wahlrecht keinen Gebrauch. Diese Standards werden zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung im Konzernabschluss umgesetzt.

BEREITS IN EU-RECHT ÜBERNOMMEN (ERSTANWENDUNGSZEITPUNKT JEWEILS IN KLAMMERN):

- Änderungen der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten sowie Verträge mit Bezug auf naturabhängigen Strom (Änderungen zu IFRS 7 und IFRS 9 (1. Januar 2026))
- Jährliche Verbesserung Volume 11 (1. Januar 2026)
- Darstellung und Offenlegung von Informationen in Abschlüssen (IFRS 18 (1. Januar 2027))

NOCH NICHT IN EU-RECHT ÜBERNOMMEN (ERSTANWENDUNGSZEITPUNKT JEWEILS IN KLAMMERN):

- IFRS 19 (1. Januar 2027)
- Änderungen zu IAS 21 und IFRS 19 (1. Januar 2027)

Nach dem jetzigen Stand unserer internen Analyse erwarten wir aus der Erstanwendung von IFRS 18 die folgenden Auswirkungen: Die Instone Group übt die Hauptgeschäftstätigkeit „Projektentwicklung“ aus, zu der auch die Erlöse aus der Vermietung zugeordnet werden. Neben der Erläuterung und Überleitungsrechnung der vom Vorstand definierten Erfolgskennzahlen (sog. Management defined Performance Measures (MPMs)) erwarten wir sowohl eine Änderungen in der Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als auch im Ausweis innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Eine Auswirkung auf die bereinigte Ertragslage erwarten wir jedoch nicht.

Für die weiteren neuen und geänderten Standards wird mit Ausnahme neuer beziehungsweise modifizierter Anhangangaben mit keiner wesentlichen Auswirkung auf den Konzernabschluss gerechnet.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die Beteiligungen der Instone Real Estate Group SE umfassen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und Finanzbeteiligungen.

In den Konzernabschluss der Instone Group werden neben der Instone Real Estate Group SE alle Tochterunternehmen, die die Instone Real Estate Group SE beherrscht, nach der Erwerbsmethode einbezogen. Ein Beherrschungsverhältnis liegt vor, wenn die Instone Group als Anleger die fortlaufende Möglichkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten der Tochtergesellschaft zu bestimmen. Maßgebliche Tätigkeiten sind Tätigkeiten, die die Rendite bedeutend beeinflussen. Darüber hinaus muss die Instone Real Estate Group SE in Form schwankender Renditen beteiligt und in der Lage sein, diese mit den ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und Rechten zu ihren Gunsten zu beeinflussen. In der Regel liegt ein Beherrschungsverhältnis dann vor, wenn direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte gehalten wird. In Konzerngesellschaften kann ein Beherrschungsverhältnis auch durch vertragliche Vereinbarung entstehen.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen werden unter Verwendung der Equity-Methode erfasst. Ein Gemeinschaftsunternehmen liegt dann vor, wenn die Instone Group auf Basis einer vertraglichen Verpflichtung zusammen mit Dritten Aktivitäten gemeinschaftlich führt. Entscheidungen über maßgebliche Tätigkeiten werden dabei einstimmig unter den Partnern getroffen. Die Partner besitzen Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens. Ein assoziiertes Unternehmen liegt dann vor, wenn die Instone Group maßgeblichen Einfluss ausüben kann, ohne dieses Unternehmen beherrschen zu können.

Zum 31. Dezember 2025 sind neben der Instone Real Estate Group SE insgesamt 12 (Vorjahr: 13) inländische und zwei (Vorjahr: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden Konzernabschlusses und voll konsolidiert.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Am 31. Dezember 2025 wurden 9 Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: zehn) nach der Equity-Methode bewertet. Im Vorjahr wurde ein assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Für die Bewertung nach der Equity-Methode wurde jeweils der letzte verfügbare Jahresabschluss zugrunde gelegt.

Insgesamt sechzehn Tochterunternehmen (Vorjahr: sechs) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie werden zu Anschaffungskosten bewertet und unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Aufgrund ihrer insgesamt geringen Bedeutung wurden vier Gesellschaften (Vorjahr: sechs) nicht auf Basis der Equity-Methode in den Konzernabschluss aufgenommen. Diese Gesellschaften sind sowohl einzeln als auch insgesamt für die Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Instone Group von untergeordneter Bedeutung.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 wurde mit den Übergaben der Teilprojekte des Gesamtprojekts „Westville“ begonnen. Als Folge hieraus ergeben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis:

Mit Wirkung zum 1. Juli 2025 wurden bereits sämtliche Anteile an der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 5 GmbH) verkauft. Als Folge der Entkonsolidierung wurden am 1. Juli 2025 auf der Aktivseite im Wesentlichen Vorratsvermögen in Höhe von 133,5 Mio. Euro sowie Bankguthaben in Höhe von 46,1 Mio. Euro nicht mehr bilanziert. Auf der Passivseite wurden im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten (Förderdarlehen) in Höhe von 27,4 Mio. Euro, langfristige sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Zinszuschuss des Förderdarlehens in Höhe von 6,1 Mio. Euro, kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Weitergabe des Zuschusses an den Erwerber in Höhe von 5,9 Mio. Euro, Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 4,9 Mio. Euro sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3,7 Mio. Euro nicht mehr im Konzernabschluss erfasst.

Mit Formwechsel und Umfirmierung der Westville 4 GmbH in die franky PropCo 2 GmbH & Co. KG und der Erfüllung aller weiteren vertraglichen Voraussetzungen im Dezember 2025 werden die Anteile an der Gesellschaft entsprechend den vertraglichen Bestimmungen mit Wirkung zum 1. Januar 2026 verkauft.

Eine detaillierte Übersicht über alle von der Instone Real Estate Group SE direkt oder indirekt gehaltenen Anteile ist in der Anteilsbesitzliste aufgeführt, [Seite 141 f.](#)

UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Unternehmenszusammenschlüsse werden zum Anschaffungswert bilanziert, sobald die Beherrschung auf die Instone Group übergeht.

Die für den Erwerb gezahlte Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Gleiches gilt für die erworbenen identifizierbaren Nettovermögenswerte und -schulden. Entstandener Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich einer Prüfung auf Wertminderung unterzogen. Sämtliche Gewinne aus Erwerben zu Preisen, die unter dem Marktwert liegen, werden unmittelbar ertragswirksam verbucht. Transaktionskosten werden verbucht, wenn sie entstehen, soweit es sich nicht um die Begebung von Schuldverschreibungen oder Aktienpapieren handelt.

Die gezahlte Gegenleistung enthält nicht die Beträge, die für die Begleichung von Forderungen aus Beziehungen aus der Vergangenheit erforderlich sind. Diese Beträge werden grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Bedingte Gegenleistungen werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt erfasst. Wenn eine Verpflichtung zur Entrichtung einer bedingten Gegenleistung, die die Voraussetzungen der Definition eines Finanzinstruments erfüllt, als Eigenkapital klassifiziert wird, wird sie nicht neu bewertet und bei Erfüllung im Eigenkapital erfasst. In sonstiger Hinsicht wird eine bedingte Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert zum jeweiligen Bilanzstichtag bewertet. Nachfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der bedingten Gegenleistung werden aufwandswirksam verbucht.

ERWERB NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

Nicht beherrschende Anteile werden auf der Grundlage ihres Anteils gemessen, den sie zum Zeitpunkt des Erwerbs an den identifizierbaren Nettovermögenswerten der Erwerberin beziehungsweise des Erwerbers ausmachen. Änderungen der Beteiligungen der Instone Group an einer Tochtergesellschaft, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen behandelt.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Abschlüsse der Gesellschaften, die dem Konsolidierungskreis angehören, werden unter Verwendung einheitlicher Rechnungslegungsgrundsätze erstellt. Konzerninterne Salden, Geschäftsvorfälle, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden in voller Höhe eliminiert. Auf temporäre Differenzen aus Konsolidierungsmaßnahmen werden latente Steuern abgegrenzt. Für Wertminderungsaufwand, der für Konzerngesellschaften in deren Einzelabschlüssen erfasst ist, erfolgt eine entsprechende Konsolidierungsanpassung.

Die gleichen Konsolidierungsgrundsätze gelten auch für Anteile an nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften. Dazu gehören die Gemeinschaftsunternehmen der Instone Group.

Die Abschlüsse aller nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften werden gemäß einheitlichen Konzern-Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

Alle vollständig konsolidierten Unternehmen und nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften erstellen ihre Einzelabschlüsse in Euro.

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Der Ansatz der Vermögenswerte und Schulden erfolgt nach dem Anschaffungskostenprinzip. Davon ausgenommen sind derivative Finanzinstrumente, Wertpapiere und Anteile an Beteiligungsunternehmen, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt sind.

Geschäfts- oder Firmenwerte aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften werden zu Anschaffungskosten angesetzt und werden nicht planmäßig abgeschrieben. Einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, wird die zahlungsmittelgenerierende Einheit einem Werthaltigkeitstest nach IAS 36 unterzogen. Der in der Niederlassung Bayern Nord der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, als zahlungsmittelgenerierende Einheit

bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert wird als immaterieller Vermögenswert mit unbestimmbarer Nutzungsdauer eingestuft, da dieser weder einen Produktlebenszyklus hat noch einer technischen, technologischen oder kommerziellen Abnutzung sowie anderen Restriktionen unterliegt.

Die jährliche Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte wird in der Instone Group zum 31. Dezember des Geschäftsjahres durchgeführt. Aus Sicht der Instone Group stellen die einzelnen Niederlassungen jeweils eine zahlungsmittelgenerierende Einheit dar. Im Rahmen der Werthaltigkeitstests wird der erzielbare Betrag einer Niederlassung mit dem Buchwert verglichen. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird anhand des individuellen Nutzungswerts der zugeordneten Projektentwicklungen bestimmt. Dieser entspricht dem Barwert der zukünftigen Cashflows, die voraussichtlich aus der zahlungsmittelgenerierenden Einheit erzielt werden können. Der Nutzungswert wird auf der Grundlage eines Projektbewertungsmodells (Discounted-Cashflow-Methode) ermittelt. Der Bestimmung liegen projektbezogene Cashflow-Planungen der nächsten vier Jahre zugrunde, die grundsätzlich auf der vom Vorstand genehmigten und zum Zeitpunkt der Durchführung des Werthaltigkeitstests gültigen Projektplanung für den Entwicklungszeitraum basieren. Eine Annahme von Cashflows über den Planungszeitraum der Projekte hinaus wurde nicht getroffen. In diese Planung fließen Erfahrungen ebenso wie Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung ein. Die Kapitalkostensätze basieren auf dem Konzept der durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten (WACC). Es erfolgt eine Nach-Steuer-Betrachtung des Nutzungswerts durch die Diskontierung der Cashflows mit einem für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit separat ermittelten Kapitalkostensatz nach Steuern. Es wird eine ewige Rente mit einer Wachstumsrate von 2,0 % angesetzt.

Erworbene **immaterielle Vermögenswerte** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst. Dabei handelt es sich ausschließlich um Software für kommerzielle und technische Anwendungen. Immaterielle Vermögenswerte werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte umfassen selbst entwickelte Software und werden zu Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von drei Jahren bilanziert. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. In diesen Kosten sind nur die Kosten enthalten, die direkt einem Posten in den Sachanlagen zurechenbar sind. Sachanlagen werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis acht Jahren abgeschrieben. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

Verluste aus Wertminderung werden für materielle und immaterielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr erzielbarer Betrag unter ihren Buchwert fällt. Wenn der Grund für einen zu einem früheren Zeitpunkt entstandenen Wertminderungsverlust nicht mehr besteht, erfolgt eine Wertaufholung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Leasingverhältnisse werden unter Anwendung der Regelungen von IFRS 16 bilanziell abgebildet. Dabei werden zum Zeitpunkt der Bereitstellung des Leasingobjekts das Nutzungsrecht als Vermögenswert und die damit verbundene Zahlungsverpflichtung als Leasingverbindlichkeit in der Bilanz angesetzt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit des Leasingvertrags und wirtschaftlicher Nutzungsdauer des Leasinggegenstands abgeschrieben. Zahlungsverpflichtungen werden mit dem entsprechenden Grenzkapitalkostensatz abgezinst. Die Abzinsung wird grundsätzlich unter Anwendung laufzeit- und währungsspezifischer Grenzfremdkapitalkostensätze ermittelt, es sei denn, der den Leasingzahlungen zugrunde liegende Zinssatz ist verfügbar. Jede Leasingrate wird in Tilgungszahlung und Zinsaufwand aufgeteilt. Der Zinsaufwand wird über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

Ausgenommen von dieser Bilanzierung sind kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von nicht länger als zwölf Monaten sowie Leasingvereinbarungen, bei denen der dem Leasingvertrag zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist. Die Wertgrenze beläuft sich dabei auf 5 Tsd. Euro. Solche Vereinbarungen werden zum Zahlungszeitpunkt aufwandswirksam erfasst. Aus dem Anwendungsbereich ausgenommen sind zudem Nutzungsrechte an immateriellen Vermögenswerten. In Verträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird nur bei unwesentlichen Anlageklassen keine Trennung vorgenommen.

Die Instone Group erwirtschaftet in geringem Maße auch Erträge aus Leasingverhältnissen durch den Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien, die zum Abbruch oder zur Sanierung bestimmt sind. Aus diesen Leasingverhältnissen werden keine auf lange Zeit bestimmten Erträge erwartet, da es das Ziel der Instone Group ist, die Mietverhältnisse zu beenden.

Nach der **Equity-Methode erfasste Anteile** werden zu Anschaffungskosten bewertet und in den Folgezeiträumen anteilig zu den Nettovermögenswerten erfasst. Der volle Buchwert wird jährlich auf Wertminderung getestet; Entnahmen und sonstige Änderungen im Eigenkapital erhöhen oder verringern den Beteiligungsbuchwert. Nach der Equity-Methode erfasste Anteile unterliegen dann einer Wertminderung, wenn ihr erzielbarer Betrag unter ihren Buchwert fällt.

Übrige Finanzanlagen enthalten Beteiligungen und Wertpapiere, die ausschließlich in die Bewertungskategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ fallen. Sie werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte enthalten Finanzforderungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode (unter Berücksichtigung von Faktoren wie Aufschlägen und Rabatten) bewertet. Unverzinsliche beziehungsweise niedrig verzinsliche Ausleihungen werden im Rahmen des erstmaligen Ansatzes mit ihrem diskontierten Betrag unter Verwendung eines aktuellen marktüblichen Zinssatzes bilanziert und in der Folge unter Verwendung der Effektivzinsmethode fortgeschrieben. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist. Die Instone Group wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Latente Steueransprüche werden auch bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauffolgenden Jahren entstehen. Latente Steuern müssen aktiviert werden, wenn mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteile in Anspruch genommen werden können. Ihre Höhe wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Konzernintern werden die für die verschiedenen Unternehmen anwendbaren Gewerbesteuersätze als Grundlage genommen. Für alle sonstigen Zwecke werden latente Steuern auf der Grundlage der Steuervorschriften bewertet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung in Kraft sind beziehungsweise erlassen wurden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet.

Vorräte sind Vermögenswerte, die sich in der Fertigung befinden (unfertige Erzeugnisse) und für die noch kein Verkaufsvertrag geschlossen wurde. Sie werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten die vollständigen produktionsbezogenen Kosten. Fremdkapitalkosten für Vorräte, die zu den qualifizierten Vermögenswerten gehören, werden als Kostenbestandteile aktiviert. Wenn der erzielbare Betrag unter den zu einem bestimmten Bilanzstichtag aktivierten Kosten liegt, wird der geringere erzielbare Betrag in Ansatz gebracht. Wenn sich der Nettoveräußerungswert von Vorräten in der Folge erhöht, muss die in Vorjahren vorgenommene Wertminderung zurückgenommen werden. Dies erfolgt durch die Erhöhung der Bestandsveränderungen. Zum Zwecke der kommerziellen Darstellung sind die Vorräte aus den einzelnen größeren Projektentwicklungsmaßnahmen in mehrere Teilprojektentwicklungsmaßnahmen aufgesplittet. Diese Aufsplittung hat keine Auswirkungen auf die Bewertung. Konzernintern wird das jeweilige Gesamtprojekt als Sondermaßeinheit in den kurzfristigen Vermögenswerten erfasst. Die sich aus individuellen Teilprojektmaßen ergebenden Risiken können durch Chancen aus anderen Teilprojekten kompensiert werden. Einem über den Buchwert hinausgehenden Wertminderungsbedarf wird durch den Ansatz einer Rückstellung für Drohverluste Rechnung getragen.

In den Anschaffungs- und Herstellungskosten enthaltene Planungskosten werden bei wesentlichen Umplanungen, die den Charakter einer Fehlplanung haben, direkt aufwandswirksam erfasst und ausgebucht.

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

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

Die Verträge werden grundsätzlich als Verträge mit Festpreis angesehen. Nachträgliche Sonderwünsche werden auf den Festpreis aufgeschlagen. Sollte im Strukturvertrieb der Verkauf mehrerer Wohneinheiten in einem Vertrag zusammengefasst werden, wird im Vertrag für jede Wohneinheit ein getrennter Festpreis vereinbart. Im Investorenvertrieb werden grundsätzlich auch immer Verträge mit getrennt aufgeführten Festpreisen geschlossen, sollte es sich bei der Leistungsverpflichtung des Vertrags um mehrere Gebäude mit getrennten Bauabschnitten handeln. Die Verträge im Investorenvertrieb enthalten, neben dem grundsätzlich vereinbarten Festpreis, in manchen Fällen eine Anpassungsklausel zum Festpreis auf Basis der errichteten Wohnfläche nach endgültiger Fertigstellung. In anderen Fällen kann sich der Kaufpreis bei einem Investorenvertrag an dem Baukostenindex orientieren. Die Verträge zur Veräußerung von Wohnimmobilien werden grundsätzlich nach einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bewertet. Bei Verträgen im Einzelvertrieb liegt in der Regel ein beiderseitiges Rücktrittsrecht bis zu einer Vermarktungsquote von 30 % der Wohneinheiten eines Bauabschnitts vor, sodass erst nach Erreichung dieser Quote die zeitraumbezogene Erlösrealisierung begonnen wird. Ansonsten wird bei Verträgen im Strukturvertrieb oder im Investorenvertrieb die zeitraumbezogene Erlösrealisierung direkt mit Wirksamkeit des Vertrags begonnen. Als Bemessungsgrundlage der erwarteten Erlöse für alle Verträge wird in der Regel der vereinbarte Festpreis angenommen, da die Anpassung auf die errichteten Wohnflächen bei Investorenverträgen vor Fertigstellung nicht eindeutig bestimmbar ist. Die Bestimmung des Leistungsfortschritts erfolgt nach der input-orientierten Cost-to-Cost-Methode auf Basis des Leistungsstands der Erfüllungskosten. Für die

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Ermittlung der Kosten wird für jeden Bauabschnitt ein eigenes Projektkonto geführt, auf dem die erbrachten Kosten erfasst und den geplanten Kosten gegenübergestellt werden. Bei Verträgen im Einzel- und Strukturvertrieb wird zusätzlich zum Leistungsfortschritt auch die Vermarktungsquote des Bauabschnitts in die Bewertung einbezogen. Der unverkaufte Teil des Bauabschnitts wird nach IAS 2 als Vorratsvermögen bewertet.

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

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

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

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

Die Verträge mit Kunden der Instone Group sehen grundsätzlich keine Rücknahmeverpflichtungen und Garantien – über den gesetzlichen Gewährleistungsrahmen hinaus – vor. In Einzelfällen werden Verträge mit entsprechenden Rücktrittsrechten abgeschlossen.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem hinreichende Sicherheit darüber besteht, dass die mit der Zuwendung verbundenen Bedingungen erfüllt werden und die Zuwendung erlangt wird. In der Bilanz werden Forderungen aus diesen Zuschüssen innerhalb der sonstigen Forderungen ausgewiesen. Die Zuschüsse werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, da Erhalt und Verwendung der Zuschüsse an die ebenfalls kurzfristig ausgewiesenen Vertragsvermögenswerte und Vorräte gekoppelt sind. Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand werden in den sonstigen Verbindlichkeiten gezeigt. Die Zuschüsse für bereits verkaufte Einheiten werden entsprechend dem Baufortschritt vereinnahmt und in den Perioden als Ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen, die durch die Zuwendung der öffentlichen Hand kompensiert werden sollen, als Aufwand angesetzt werden. Als Zuwendungen der öffentlichen Hand werden in der Instone Group Ertragszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen erfasst. Der Ausweis erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge.

Darlehen, die Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Teilschuldenerlässen und vergünstigte Zinskonditionen beinhalten, werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert als Finanzverbindlichkeit passiviert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten weitergeführt. Zum Zeitpunkt der Auszahlung eines Darlehens, das Zuwendungen der öffentlichen Hand beinhaltet, wird der Förderbetrag aus dem Darlehen in die sonstigen Verbindlichkeiten umgegliedert und entsprechend dem Baufortschritt der verkauften Einheiten als sonstiger betrieblicher Ertrag ergebniswirksam vereinnahmt.

Sollte die Erfüllung der mit den Zuwendungen verbundenen Voraussetzungen nicht als wahrscheinlich eingeschätzt werden können, werden die mit den Zuwendungen verbundenen Bilanzposten ergebniswirksam aufgelöst.

Flüssige Mittel (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) gibt es in der Form von Bankguthaben. Sie umfassen zudem alle Kapitalanlagen mit einer Restlaufzeit zum Anschaffungszeitpunkt von bis zu drei Monaten soweit die weiteren Kriterien nach IAS 7.7 erfüllt sind. Flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Eigene Anteile werden mit dem Wert der gezahlten Gegenleistung einschließlich direkt zurechenbarer Nebenkosten vom Eigenkapital abgezogen. Werden diese Anteile wieder ausgegeben, wird die Differenz zwischen Anschaffungskosten und Ausgabekurs im Falle von Mehrerlösen in die Kapitalrücklage eingestellt, im Fall von Mindererlösen mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Die Anschaffungskosten werden dabei mithilfe der Durchschnittskostenmethode als Verbrauchsfolgeverfahren ermittelt.

Rückstellungen werden für sämtliche rechtlichen und faktischen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten gebildet, die zum Stichtag des Abschlusses aus in der Vergangenheit getätigten Transaktionen bestehen, von denen es wahrscheinlich ist, dass sie zu einem Abgang von Ressourcen führen, deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Rückstellungen werden zu ihrem erwarteten Erfüllungswert angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen verrechnet. Sämtliche langfristigen Rückstellungen werden zu ihrem erwarteten Erfüllungswert verbucht und auf den Stichtag des Jahresabschlusses abgezinst. Weiterhin werden sämtliche Kostensteigerungen, mit denen zum Erfüllungsdatum gerechnet wird, bei der Berechnung dieses Betrags berücksichtigt.

Für leistungsorientierte Pläne werden **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** angesetzt. Diese enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnete aktive und ehemalige Beschäftigte und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Mitarbeitenden ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen und Pensionssteigerungen, mit denen in Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarischen Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden (in erster Linie den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck).

Die Rückstellung ergibt sich aus dem aktuarischen Barwert der Verpflichtung und dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens, das für die Erfüllung der Pensionsverpflichtung erforderlich ist. Der Dienstzeitaufwand ist im Personalaufwand enthalten. Der Nettozinsbetrag ist Bestandteil der Finanzerträge. Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Nettoverbindlichkeiten beziehungsweise Nettovermögenswerten werden vollständig in der Periode angesetzt, in der sie entstehen. Sie werden im Eigenkapital ausgewiesen, sind nicht ergebniswirksam und werden nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Auch in Folgejahren werden sie nicht in den Gewinnen und Verlusten ausgewiesen.

Für beitragsorientierte Versorgungspläne geht die Instone Group keine weiteren Verpflichtungen ein, die die Beitragszahlungen für Sonderfonds überschreiten würden. Die Beitragszahlungen sind als Personalaufwand erfasst.

Alle **sonstigen Rückstellungen** tragen sämtlichen erkennbaren Risiken angemessene Rechnung. Sie werden mit dem Betrag angesetzt, der aufgrund einer vorsichtigen kaufmännischen Einschätzung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen der Instone Group zu erfüllen. In diesem Zusammenhang wird der Betrag angesetzt, der unter Berücksichtigung des Einzelfalls als am wahrscheinlichsten erscheint.

Aktienbasierte Vergütungen werden gemäß den Vorschriften des IFRS 2 bilanziert. Unter diese Vorschriften fallen die langfristigen aktienbasierten Vergütungsprogramme mit Barausgleich sowie die Ausgabe von Aktien für Mitarbeitende. Verpflichtungen aus langfristigen aktienbasierten Anreizplänen werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet und innerhalb der Personalrückstellungen ausgewiesen.

Langfristige Darlehen, die in den Finanzverbindlichkeiten erfasst sind, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Nicht derivative **Finanzverbindlichkeiten** (einschließlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) werden gemäß IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinismethode angesetzt. Die erstmalige Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert einschließlich der Transaktionskosten.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen beinhalten die Kommanditanteile von Minderheitsgesellschaftern. Sie werden bei Zugang zur Instone Group erfolgsneutral mit dem Barwert ihres Rückzahlungsbetrags als Verbindlichkeit erfasst. Die Folgebewertung geschieht erfolgswirksam.

Ertragsteuerverbindlichkeiten umfassen Verpflichtungen zur Zahlung von tatsächlichen Ertragsteuern. Ertragsteuerverbindlichkeiten werden mit den entsprechenden Steuerrückerstattungsansprüchen verrechnet, sofern sie im selben Rechtsraum bestehen und im Hinblick auf Art und Fälligkeit identisch sind.

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten aus bereits stattgefundenen Ereignissen, die vom Unternehmen nicht vollständig beherrscht werden können, beziehungsweise bestehende Verpflichtungen gegenüber Dritten, die wahrscheinlich nicht zu einem Abfluss von Ressourcen führen werden beziehungsweise deren Höhe nicht hinreichend zuverlässig geschätzt werden kann. Grundsätzlich werden Eventualverbindlichkeiten nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Das **Ergebnis je Aktie** wird durch Division des auf die Anteilseigner der Instone Group entfallenden Netto-Konzernergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Instone Group sowie die Erfassung und Bewertung beeinflussen können. Die Schätzungen basieren auf Erfahrungswerten aus der Vergangenheit und sonstigem Wissen, das im Hinblick auf die zu verbuchenden Transaktionen besteht. Die faktischen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen sind insbesondere erforderlich für die Bewertung von Vorräten und Vertragsvermögenswerten, hier insbesondere die Schätzung der Gesamtkosten sowie der Verkaufserlöse, die Aufteilung der Anschaffungskosten auf mehrere Teilgrundstücke, die Wirksamkeit von Verkaufsverträgen, den Erhalt ausstehender Genehmigungen, den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuerforderungen, die Bewertung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsverbindlichkeiten, den Ansatz von Rückstellungen für Pensionen sowie für sonstige Rückstellungen.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management- und Reportingsystem, das die Instone Group für ihre Segmente verwendet. Die Instone Group ist in nur einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2025 hat die Instone Group mit keinem Kunden Umsätze (Vorjahr: zwei Kunden) mit einem Umsatzanteil größer 10 % erzielt. Insgesamt ergibt sich hieraus ein Anteil in Höhe von 0,00 % (Vorjahr: 22,66 %) der berichteten Gesamtumsätze. Dies entsprach 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 98.480 Tsd. Euro). Aufgrund der Homogenität der Leistungen, die diesen Kunden und den übrigen Kunden gegenüber erbracht werden, wird weiterhin nur ein Geschäftssegment dargestellt.

Die interne Berichterstattung für das eine Geschäftssegment weicht allerdings von den Zahlen aus der IFRS-Rechnungslegung ab. Die Instone Group fokussiert die interne Berichterstattung insbesondere auf die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen. Aus diesem Grund führt die Instone Group für dieses eine Geschäftssegment diese Segmentberichterstattung durch.

Die interne Unternehmenssteuerung des Geschäftssegments baut insbesondere auf dem internen Berichtswesen zur Darstellung der wesentlichen Entwicklungen im Hinblick auf die immobilienwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen, ergänzt um eine Betrachtung der wesentlichen Projektmeilensteine und der Liquiditätsentwicklung, auf.

Die Instone Group steuert ihr Segment über die bereinigte Ertragslage mit den wichtigen finanziellen Steuerungskennziffern bereinigte Umsatzerlöse, bereinigtes Rohergebnis und bereinigtes Ergebnis nach Zinsen und Steuern.

BEREINIGTER UMSATZ

Die Leistungserbringung des Geschäftssegments wird über den bereinigten Umsatz auf Basis der zeitraumbezogenen beziehungsweise zeitpunktbezogenen Erlösrealisierung nach IFRS berichtet. Der bereinigte Umsatz wird unter Hinzurechnung von Umsatzrealisierungen aus Share Deals in gleicher Weise wie aus Asset Deals ohne die Effekte aus Kaufpreisallokationen ermittelt.

Kennzahlenübersicht

**Zusammengefasster
Lagebericht**

Konzernabschluss

► **Anhang zum
Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

BEREINIGTES ROHERGEBNIS

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

BEREINIGTES ERGEBNIS NACH STEUERN

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

Die Effekte zur bereinigten Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

SHARE-DEAL-EFFEKTE

Die Projektgesellschaften Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, franky PropCo2 GmbH & Co. KG und franky PropCo 1 GmbH & Co. KG sind handelsrechtlich als vermögensverwaltende Gesellschaften konzipiert und stellen ein Großprojekt in Frankfurt am Main dar. Die Instone Group hat diese Projektgesellschaften in Form eines Share Deals mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Wohnanlage bereits im Jahr 2019 veräußert. In der bereinigten Ertragslage wird das Gesamtprojekt „Westville“ analog zu den anderen Projekten der Instone Group in einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 geführt. Im Konzernabschluss werden die Projektentwicklungen dieser Gesellschaften gemäß IAS 2 bewertet und einbezogen. Die Effekte aus dieser unterschiedlichen Bewertung bilden sich in den Umsatzerlösen mit 98.848 Tsd. Euro (Vorjahr: 93.593 Tsd. Euro), dem Projektaufwand mit 75.559 Tsd. Euro (Vorjahr: 92.889 Tsd. Euro) und den

Ertragsteuern mit -1.070 Tsd. Euro (Vorjahr: 121 Tsd. Euro) ab. Zudem werden die ergebniswirksamen Effekte aus dem Verkauf der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG in den sonstigen betrieblichen Erträgen (34,9 Mio. Euro) vollständig eliminiert.

EFFEKTE AUS KAUFPREISALLOKATIONEN

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Jahr 2019 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 31. Dezember 2025 noch Zuschreibungen in Höhe von 6.398 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.301 Tsd. Euro) aus Kaufpreisuweisungen enthalten. Die deutliche Veränderung im Vergleich zum Vorjahr basiert auf Projektbewertungen zum jeweiligen Stichtag. Die laufenden Amortisationen dieser Kaufpreisallokationen auf Basis der fortschreitenden Realisierung der in diesen Erstkonsolidierungen enthaltenen Projekte werden für die interne Berichterstattung bereinigt. Die Bereinigung der Amortisation von Kaufpreisuweisungen entfiel mit 383 Tsd. Euro (Vorjahr: 953 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit 4.715 Tsd. Euro (Vorjahr: -11.217 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und reduzierte mit 1.612 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.647 Tsd. Euro) die Ertragsteuern. Aufgrund aktueller Schätzungen geht die Instone Group davon aus, dass diese Effekte im Wesentlichen im Jahr 2028 auslaufen werden.

UMGLIEDERUNGEN SOWIE EINMAL- UND SONDEREFFEKTE

Im Geschäftsjahr wurden indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 8.416 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.321 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von -272 Tsd. Euro als Einmaleffekte bereinigt. Im Geschäftsjahr 2025 wurden materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge (Erträge, denen ein direkt zuordenbarer Posten im Materialaufwand gegenübersteht) in Höhe von 19.969 Tsd. Euro (Vorjahr: 18.745 Tsd. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 5.937 Tsd. Euro (Vorjahr: 13.010 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 2025

In Tsd. Euro

TABELLE 035

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	504.365	-98.848	0	0	383	405.899
Projektaufwand	-384.153	75.559	0	-5.616	4.715	-309.495
Materialaufwand	-391.830	0	0	-11.553	0	-403.383
Bestandsveränderungen	7.677	75.559	0	5.937	4.715	93.888
Rohergebnis	120.212	-23.290	0	-5.616	5.098	96.404
Plattformaufwand	-77.681	34.894	-272	11.553	0	-31.507
Personalaufwand	-49.501	0	0	0	0	-49.501
Sonstige betriebliche Erträge	2.903	34.894	0	19.969	0	57.766
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.434	0	-272	-8.416	0	-36.122
Abschreibungen	-3.649	0	0	0	0	-3.649
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	8.609	0	0	0	0	8.609
EBIT	51.140	11.604	-272	5.937	5.098	73.507
Übriges Beteiligungsergebnis	-1	0	0	0	0	-1
Finanzergebnis	-9.591	0	0	-5.937	0	-15.528
EBT	41.548	11.604	-272	0	5.098	57.977
Steuern	-9.937	-1.070	0	0	-1.612	-12.620
EAT	31.611	10.534	-272	0	3.486	45.358

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 2024

TABELLE 036

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	527.215	-93.593	0	0	953	434.575
Projektaufwand	-407.998	92.889	0	-3.413	-11.217	-329.740
Materialaufwand	-415.574	0	0	-16.423	0	-431.997
Bestandsveränderungen	7.576	92.889	0	13.010	-11.217	102.257
Rohergebnis	119.217	-704	0	-3.413	-10.265	104.835
Plattformaufwand	-72.930	0	-1.006	16.423	0	-57.512
Personalaufwand	-48.756	0	0	0	0	-48.756
Sonstige betriebliche Erträge	7.671	0	0	18.745	0	26.416
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26.854	0	-1.006	-2.321	0	-30.181
Abschreibungen	-4.991	0	0	0	0	-4.991
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	11.175	0	0	0	0	11.175
EBIT	57.463	-704	-1.006	13.010	-10.265	58.498
Übriges Beteiligungsergebnis	9	0	0	0	0	9
Finanzergebnis	-6.914	0	0	-13.010	0	-19.924
EBT	50.557	-704	-1.006	0	-10.265	38.583
Steuern	-13.702	121	2.839	0	3.647	-7.095
EAT	36.855	-583	1.834	0	-6.618	31.488

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

ANHANG ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

Umsatzerlöse nach Region

TABELLE 037

In Tsd. Euro

	2025	2024
Deutschland	405.899	434.515
Übriges Europa	0	60
	405.899	434.575

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

Umsatzerlöse nach Erlösart

TABELLE 038

In Tsd. Euro

	2025	2024
Erlöse aus Bauaufträgen		
Zeitraumbezogene Erlösrealisierung	396.207	424.936
Zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	2.472	3.058
	398.678	427.994
Erlöse aus Leasingverhältnissen	6.676	6.098
Sonstige Leistungen	545	483
	405.899	434.575

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen beträgt 365.776 Tsd. Euro (Vorjahr: 315.246 Tsd. Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem planmäßigen Baufortschritt sowie der Vermarktung laufender Projektentwicklungen.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten beträgt – analog zum Realisierungszeitraum – durchschnittlich drei Jahre (Vorjahr: drei Jahre).

2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

Sonstige betriebliche Erträge

TABELLE 039

In Tsd. Euro

	2025	2024
Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	14.659	15.610
Erträge aus der Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG	34.894	0
Erträge aus frei gewordenen Verbindlichkeiten	5.346	7.084
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.897	1.489
Übrige sonstige betriebliche Erträge	970	2.233
	57.766	26.416

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 14.659 Tsd. Euro (Vorjahr: 15.610 Tsd. Euro) vereinnahmte öffentliche Zuschüsse. Es bestehen aus Sicht der Instone Group keine unerfüllbaren Bedingungen oder sonstigen Erfolgsunsicherheiten im Zusammenhang mit diesen Zuschüssen.

Durch den Verkauf der Anteile an der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG im Juli 2025 wurde einmalig ein Ertrag in Höhe von 34.894 Tsd. Euro im Berichtszeitraum realisiert.

Die übrigen sonstigen Erträge umfassen überwiegend Weiterberechnungen von Kosten an Nachunternehmer sowie Positionen, die nicht an anderer Stelle ausgewiesen werden. Erträge aus frei gewordenen Verbindlichkeiten resultieren aus im Vorjahr abgegrenzten Aufwendungen, deren Eintritt im Geschäftsjahr nicht mehr wahrscheinlich ist.

3 MATERIALAUFWAND

🔗 GRI 201-1

Materialaufwand

TABELLE 040

In Tsd. Euro

	2025	2024
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-90.634	-28.845
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-312.749	-403.152
	-403.383	-431.997

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

4 PERSONALAUFWAND

GRI 201-1

Personalaufwand

TABELLE 041

In Tsd. Euro

	2025	2024
Löhne und Gehälter	-43.419	-42.969
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	-6.082	-5.787
	-49.501	-48.756

Die vom Arbeitgeber im Geschäftsjahr an die staatliche Rentenversicherung abgeführten Beiträge beliefen sich auf 2.706 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.604 Tsd. Euro).

Die Aufwendungen für Altersversorgung betrugen 48 Tsd. Euro (Vorjahr: 72 Tsd. Euro). Sie betreffen die im Geschäftsjahr verdienten Versorgungsansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen und die Zahlungen an beitragsorientierte Versorgungssysteme. GRI 201-3

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten lässt sich folgendermaßen aufschlüsseln:

Mitarbeitende

TABELLE 042

Anzahl (Durchschnitt)

	2025	2024
Berlin	25	27
Essen	92	93
Frankfurt a. M.	54	53
Hamburg	24	26
Köln	81	79
Leipzig	32	31
München	10	13
Nürnberg	26	26
Stuttgart	26	27
	370	375

5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

GRI 201-1

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

TABELLE 043

In Tsd. Euro

	2025	2024
Sonstige Vertriebskosten	-8.416	-2.321
Beratungs-/Untersuchungsaufwendungen	-4.954	-5.938
Veränderung Gewährleistungs- und sonstige Rückstellungen	-3.258	-2.888
Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	-2.926	-2.071
Kosten für EDV und IT	-2.639	-2.566
Sonstige Steuern	-2.429	-2.974
Leasingaufwand inklusive Nebenkosten	-1.456	-1.522
Reisekosten	-1.279	-1.477
Versicherungen	-1.111	-1.401
Prüfungsaufwendungen	-1.037	-944
Bewirtungskosten	-546	-739
Prozesskosten	-537	-288
Aufsichtsratsantiente	-502	-531
Aufwand aus Struktur- und Anpassungsmaßnahmen	0	-753
Kosten des Post-/Zahlungsverkehrs, Telekommunikationskosten	0	-325
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.032	-4.057
	-36.122	-30.181

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Personalbeschaffungskosten, Beiträge an Verbände, Büromaterial und andere Aufwendungen, die nicht an anderer Stelle erfasst werden.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

6 ABSCHREIBUNG UND WERTMINDERUNG

Wie im Vorjahr erfolgte keine Wertminderung auf Geschäfts- oder Firmenwerte, immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen.

Die Abschreibungen des Leasingvermögens teilen sich auf folgende Klassen auf: Immobilien 2.226 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.544 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 963 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.011 Tsd. Euro) und Sonstiges 97 Tsd. Euro (Vorjahr: 144 Tsd. Euro).

Abschreibungen

TABELLE 044

In Tsd. Euro

	2025	2024
Leasingvermögen	-3.285	-3.698
Sachanlagen	-327	-541
Immaterielle Vermögenswerte	-36	-752
	-3.649	-4.991

7 BETEILIGUNGSERGEBNIS

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

Beteiligungsergebnis

TABELLE 045

In Tsd. Euro

	2025	2024
Bewertungsergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen		
beeboard GmbH	-348	-695
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	1.511	2.289
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	2.350	3.241
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	2.501	4.223
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	773	812
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	-12	57
Twelve GmbH & Co. KG	1.208	1.194
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	2	-1
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	623	55
	8.609	11.175
Übriges Beteiligungsergebnis		
Veränderung aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	-1	7
Sonstiges übriges Beteiligungsergebnis	0	2
	-1	9

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

8 FINANZERGEBNIS

Finanzergebnis

TABELLE 046

In Tsd. Euro

	2025	2024
Finanzertrag		
Zinsen und ähnliche Erträge	8.132	14.088
	8.132	14.088
Finanzaufwand		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-23.692	-34.127
davon Zinsaufwand aus Leasingverhältnissen	-409	-424
Zinsanteile an Rückstellungszuführungen	28	121
davon Nettozinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen	-27	-30
	-23.664	-34.006
Übriges Finanzergebnis		
Ertrag aus langfristigen Wertpapieren	3	-7
	3	-7

Der Finanzertrag setzt sich im Wesentlichen aus Zinserträgen für Geldanlagen und Darlehen zusammen. Die Finanzaufwendungen bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwand für Darlehen im Zusammenhang mit den Unternehmens- und Projektfinanzierungen.

Im Geschäftsjahr wurden Zinserträge in Höhe von 8.132 Tsd. Euro (Vorjahr: 14.088 Tsd. Euro) für Finanzinstrumente angesetzt, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wurden; der Zinsaufwand für diese Finanzinstrumente belief sich auf -22.670 Tsd. Euro (Vorjahr: -33.615 Tsd. Euro).

Der Nettozinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von -27 Tsd. Euro (Vorjahr: -30 Tsd. Euro) beinhaltet die jährlich auf den Nettobarwert der Pensionsverpflichtungen zugerechneten Zinsen in Höhe von -387 Tsd. Euro (Vorjahr: -373 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Planvermögen in Höhe von 387 Tsd. Euro (Vorjahr: 373 Tsd. Euro) verrechnet. [GRI 201-3](#)

9 ERTRAGSTEUERN

Ertragsteuern

TABELLE 047

In Tsd. Euro

	2025	2024
Tatsächliche Ertragsteuern		
Gewerbesteuer	-16.891	-8.316
Körperschaftsteuer	-29.772	-8.417
	-46.662	-16.733
davon aus Vorjahren	-511	3.902
davon aus aktuellem Jahr	-46.151	-20.635
Latente Steuern		
Latente Steuern	33.729	9.945
aus Verlust- und Zinsvorträgen	314	-307
	34.043	9.638
	-12.620	-7.095

Die Veränderung der erfolgsneutralen latenten Steuern beträgt 638 Tsd. Euro (Vorjahr: 59 Tsd. Euro). Die Veränderung der erfolgsneutralen laufenden Steuern beläuft sich auf 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

Auf temporäre Unterschiede in Höhe von 2.514 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.918 Tsd. Euro) zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile an diesen Konzerngesellschaften („Outside Basis Differences“) wurden keine latenten Steuern gebildet, da die Veräußerung der betroffenen Beteiligungen auf unbestimmte Zeit nicht vorgesehen ist.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Überleitung der theoretischen Ertragsteuern auf die angesetzten Ertragsteuern stellt sich folgendermaßen dar:

Steuerliche Überleitung

TABELLE 048

In Tsd. Euro

	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	57.977	38.583
Theoretischer Steueraufwand 31,647 % (Vorjahr: 31,743 %)	-18.348	-12.247
Abweichung vom erwarteten Steuersatz des Konzerns	2.439	-633
Steuereffekt aus Steuersatzänderungen	166	-20
Periodenfremde Ertragsteuern	-514	4.129
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen und permanente Differenzen	-812	-545
Steuerfreie Erträge	237	36
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	4.177	2.111
Wertänderungen und Nichtansatz von latenten Steuern	-122	219
Sonstige Effekte	157	-145
Effektiver Steueraufwand	-12.620	-7.095
Effektiver Steuersatz (In %)	21,77	18,39

Die Überleitung wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Für die Instone Group wurde ein Steuersatz von 31,647 % (Vorjahr: 31,743 %) als erwarteter Steuersatz angesetzt.

10 ERGEBNIS JE AKTIE

Ergebnis je Aktie

TABELLE 049

	2025	2024
Nettoergebnis für die Aktionäre der Instone Real Estate Group SE (In Tsd. Euro)	44.581	31.192
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)	43.322.575	43.322.575
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	1,03	0,72

Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der Anteil des Nettokonzernergebnisses, der auf die Aktionärinnen und Aktionäre der Instone Group entfällt, durch den gewichteten Durchschnitt der im Umlauf befindlichen Aktien geteilt wird.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

ANHANG ZUR KONZERNBILANZ

11 GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT

Der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 6.056 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.056 Tsd. Euro) entfällt vollständig auf die Niederlassung Bayern Nord der Instone Real Estate Development GmbH. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen bestimmter Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 unterzogen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist in voller Höhe nicht steuerlich abzugsfähig.

Die im Rahmen der Erstkonsolidierung aktivierten Geschäfts- oder Firmenwerte von vollkonsolidierten Gesellschaften sind der relevanten Niederlassung als zahlungsmittelgenerierende Einheiten zugeordnet worden, um Werthaltigkeitstests durchzuführen.

Die im Rahmen der Werthaltigkeitstests verwendeten Diskontierungssätze für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Niederlassung Bayern Nord liegen unverändert im Vergleich zum Vorjahr nach Steuern bei 8,00 % (Vorjahr: 8,00 %) und vor Steuern bei 11,68 % (Vorjahr: 11,68 %).

Ein Vergleich der erzielbaren Beträge der Niederlassung mit deren Buchwert ergab eine Überdeckung und somit keinen Abwertungsbedarf für den Geschäfts- oder Firmenwert. Auch eine Sensitivitätsanalyse wesentlicher Parameter führte zu keinem abweichenden Ergebnis.

12 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte unterliegen – wie im Vorjahr – keinen Verfügungsbeschränkungen. Sie enthalten 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) aktivierter Entwicklungskosten, deren Herstellung zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossen war, sowie 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 36 Tsd. Euro) Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte.

Immaterielle Vermögenswerte		TABELLE 050	
In Tsd. Euro			
	2025	2024	
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	2.281	1.725	
Zugänge	0	556	
Anschaffungskosten Stand 31. Dezember	2.281	2.281	
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	2.245	1.493	
Zugänge	36	752	
Kumulierte Abschreibungen Stand 31. Dezember	2.281	2.245	
	0	36	

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

13 LEASINGVERMÖGEN

Die angesetzten Nutzungsrechte beziehen sich auf Immobilien, Erbbaurecht auf Projektentwicklungsgrundstücken, Baustelleneinrichtung, Personenkraftwagen sowie Baucontainer. Die Instone Group mietet im Bereich Immobilien im Wesentlichen Büros und weitere Bürogebäude. Darüber hinaus werden Fahrzeuge sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung von der Instone Group angemietet.

Leasingvermögen

TABELLE 051

In Tsd. Euro

	2025	2024
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	22.584	23.363
Zugänge	4.497	988
Abgänge	-8.177	-1.767
Anschaffungskosten Stand 31. Dezember	18.903	22.584
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	11.442	9.016
Zugänge	3.285	3.698
Abgänge	-3.855	-1.272
Kumulierte Abschreibungen Stand 31. Dezember	10.872	11.442
	8.031	11.142

Es ergaben sich, wie im Vorjahr, keine Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen. Zahlungen in Höhe von 342 Tsd. Euro (Vorjahr: 256 Tsd. Euro) aus Leasingverhältnissen aus Verträgen von geringem Wert sind nicht in den Leasingvermögen enthalten, für die gemäß IFRS 16.5 das Wahlrecht gewählt wurde, diese Verträge aufwandswirksam zu erfassen. Das Leasingvermögen teilt sich wie folgt auf folgende Klassen auf: Immobilien 5.461 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.760 Tsd. Euro), Erbbaurecht auf Projektentwicklungsgrundstücken 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.023 Tsd. Euro), Personenkraftwagen 2.443 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.237 Tsd. Euro) und Sonstiges 166 Tsd. Euro (Vorjahr: 123 Tsd. Euro).

Bei Projektgrundstücken mit Erbbaurechten, die innerhalb des normalen Produktzyklus veräußert werden, erfolgte im Vorjahr der Ausweis als kurzfristiges Leasingvermögen. Im Berichtsjahr wurde das Projekt übergeben.

14 SACHANLAGEN

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Sachanlagen

TABELLE 052

In Tsd. Euro

	2025	2024
Anschaffungskosten Stand 1. Januar	4.719	4.670
Zugänge	23	65
Abgänge	0	-16
Anschaffungskosten Stand 31. Dezember	4.742	4.719
Kumulierte Abschreibungen Stand 1. Januar	4.150	3.626
Zugänge	327	541
Abgänge	0	-16
Kumulierte Abschreibungen Stand 31. Dezember	4.478	4.150
	264	568

15 AT EQUITY BEWERTETE FINANZANLAGEN

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen zu Gemeinschaftsunternehmen dargestellt:

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Wesentliche Gemeinschaftsunternehmen

TABELLE 053

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Bedeutende Finanzinformationen wesentlicher Gemeinschaftsunternehmen		FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	Twelve GmbH & Co. KG	Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH ¹
Langfristige Vermögenswerte	5.330	159	0	0	0	277	28	4.867
Kurzfristige Vermögenswerte	275.957	20.187	25.879	42.287	2.412	10.130	136.017	39.046
davon flüssige Mittel	9.331	379	2.043	3.727	0	1.185	1.029	969
Langfristige Verbindlichkeiten	128.941	623	1.873	3.118	10	329	96.388	26.600
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	125.604	594	755	1.267	0	0	96.388	26.600
Kurzfristige Verbindlichkeiten	39.603	3.267	3.223	5.433	0	147	47	27.487
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	20	5	6	10	0	0	0	0
Reinvermögen	119.824	18.313	23.220	38.516	914	9.425	39.609	-10.174
Umsatzerlöse	50.176	15.846	11.638	19.318	-1	669	2.644	62
Abschreibungen	-33	0	0	0	0	-33	0	0
Zinserträge	683	11	253	419	0	0	0	0
Zinsaufwand	-7.993	-190	-728	-1.207	0	-10	-4.021	-1.836
Ertragsteuern	-987	-728	-306	-504	0	189	0	362
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	16.511	4.398	2.921	4.834	27	1.244	2.411	676
Überleitung der dargestellten Finanzinformationen zum Equity-Buchwert im Konzernabschluss								
Anteile des Konzerns (In %)		53,44	51,74	51,74	40,55	50,10	50,10	51,00
Aufholung Quotenänderungseffekte Vorjahre	762	0	0	0	763	0	0	0
Buchwert zum Anfang des Geschäftsjahres	63.741	7.436	10.503	17.427	7.142	4.099	17.134	0
(-) Entnahme/Ausschüttung im Berichtsjahr	-7.545	0	0	0	-7.545	0	0	0
Erfolgsneutrale Veränderungen im Geschäftsjahr	1.503	0	0	0	0	0	1.503	0
Anteiliges Jahresergebnis	8.205	2.350	1.511	2.501	11	623	1.208	0
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	66.666	9.787	12.014	19.928	371	4.722	19.844	0

¹ Der rechnerische Buchwert beinhaltet kumulierte Verluste in Höhe von 1.068 Tsd. Euro.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Wesentliche Gemeinschaftsunternehmen¹

TABELLE 054

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Bedeutende Finanzinformationen wesentlicher Gemeinschaftsunternehmen		FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	Twelve GmbH & Co. KG	Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH¹
Langfristige Vermögenswerte	27.641	0	7.216	11.960	0	3.932	28	4.505
Kurzfristige Vermögenswerte	237.184	21.513	15.807	25.595	0	5.686	130.910	37.673
davon flüssige Mittel	10.584	2.473	2.684	4.821	0	151	244	210
Langfristige Verbindlichkeiten	116.895	6.770	3.191	5.335	4.245	676	96.678	0
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	105.205	6.505	755	1.267	0	0	96.678	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	60.678	2.740	1.970	3.316	926	255	60	51.410
davon Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	910	0	0	0	910	0	0	0
Reinvermögen	118.860	13.853	20.298	33.680	17.882	8.181	34.199	-9.233
Umsatzerlöse	98.068	23.209	18.407	31.446	21.857	208	2.400	541
Abschreibungen	-33	0	0	0	0	-33	0	0
Zinserträge	-810	-701	-39	-70	0	0	0	0
Zinsaufwand	-11.317	-840	-972	-1.609	0	-13	-5.587	-2.297
Ertragsteuern	-761	-464	-311	-656	0	33	0	637
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	25.057	13.853	4.404	8.128	2.652	111	2.384	1.159
Überleitung der dargestellten Finanzinformationen zum Equity-Buchwert im Konzernabschluss								
Anteile des Konzerns (In %)		53,68	51,74	51,74	39,94	50,10	50,10	51,00
Aufholung Quotenänderungseffekte Vorjahre	-220	0	11	17	-247	0	0	0
Buchwert zu Anfang des Geschäftsjahres	46.428	0	8.213	13.205	6.330	4.043	14.637	0
Erfolgsneutrale Veränderungen im Geschäftsjahr	1.303	0	0	0	0	0	1.303	0
Anteiliges Jahresergebnis	16.010	7.436	2.289	4.223	812	55	1.194	0
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	63.741	7.436	10.503	17.427	7.142	4.099	17.134	0

¹ Vorjahr angepasst.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Unwesentliche Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen

TABELLE 055

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Nettovermögen		
Vermögenswerte	3.295	3.526
Verbindlichkeiten	-2.044	-1.446
	1.251	2.080
Ergebnis		
Umsatzerlöse	-647	-644
Jahresergebnis	-717	-1.278

16 ÜBRIGE FINANZANLAGEN

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie unten dargestellt zusammen:

Übrige Finanzanlagen

TABELLE 056

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Tochterunternehmen, nicht in den Konzernabschluss einbezogen		
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.L.	31	31
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH	25	25
Instone Real Estate Verwaltungsgesellschaft mbH	25	25
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH	25	25
Westville Verwaltungs GmbH	25	0
Westville Vermietungs GmbH	25	25
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH	22	22
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltungsgesellschaft mbH	18	18
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH	112	112
Quartiersentwicklung Verwaltungsgesellschaft mbH	25	0
	333	283
Andere Beteiligungen		
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH	81	66
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH	13	13
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH	14	14
	107	92
	440	375

17 VORRÄTE

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

Die unfertigen Erzeugnisse unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken in Höhe von 541.755 Tsd. Euro (Vorjahr: 468.743 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 44.812 Tsd. Euro (Vorjahr: 38.895 Tsd. Euro) wurden im Rahmen der bei den Vorräten ausgewiesenen Herstellungskosten aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Es wird damit gerechnet, dass Vorräte in Höhe von 455.071 Tsd. Euro (Vorjahr: 714.841 Tsd. Euro) erst nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

Auf das Vorratsvermögen wurden kumuliert 23.062 Tsd. Euro (Vorjahr: 24.446 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen. Im Berichtsjahr wurden erfolgswirksam 9.268 Tsd. Euro (Vorjahr: 15.285 Tsd. Euro) Wertminderungen und Wertaufholungen in Höhe von 8.635 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.237 Tsd. Euro) erfasst.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

18 FINANZFORDERUNGEN

Die Finanzforderungen stellen sich wie folgt dar:

Finanzforderungen

TABELLE 057

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Langfristig		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	8.846	4.897
Sonstige Ausleihungen	115	95
	8.961	4.992
Kurzfristig		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	0	19.739
Finanzforderungen Gemeinschaftsunternehmen/ übrige Beteiligungen	5.188	4.149
Sonstige Finanzforderungen	0	367
	5.188	24.255
	14.150	29.247

Der Rückgang der kurzfristigen Finanzforderungen betrifft im Wesentlichen Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und resultiert aus planmäßigen Tilgungen.

19 VERTRAGSVERMÖGENSWERTE

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 058

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Vertragsvermögenswerte	322.099	305.245
Erhaltene Anzahlungen	-196.313	-218.954
	125.786	86.291
Aktiviert Vertragsanbahnungskosten	5.209	4.784
	130.995	91.076

Die Veränderung der Vertragsvermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem Vertriebsstart neuer Projektentwicklungen und der planmäßigen Entwicklung der im Bau befindlichen Projekte.

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

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 12.213 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.895 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

20 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 9.756 Tsd. Euro (Vorjahr: 11.742 Tsd. Euro).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten Forderungen aus Leasingverhältnissen (Mieten) in Höhe von 172 Tsd. Euro (Vorjahr: 706 Tsd. Euro).

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

21 SONSTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

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

Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte TABELLE 059		
In Tsd. Euro		
	31.12.2025	31.12.2024
Langfristig		
Übrige Forderungen (Vermögensüberdeckung aus Planvermögen)	1.230	0
	1.230	0
Kurzfristig		
Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	33.369	59.391
Kaufpreisforderung Anteilsverkauf franky PropCo 1 GmbH & Co. KG	6.975	0
Anzahlungen auf Grundstücke	6.722	39.532
Gegebene Kautionen	859	816
Bearbeitungsgebühren für Kredite	556	541
Übrige Forderungen und übrige Vermögenswerte	758	938
	49.239	101.219
	50.469	101.219

Es wird damit gerechnet, dass außer den Forderungen aus Zuwendungen der öffentlichen Hand, den Anzahlungen auf Grundstücke sowie den Kautionen keine sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

22 ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE

Die Forderungen gegen inländische und ausländische Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 12.369 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.674 Tsd. Euro).

23 FLÜSSIGE MITTEL

Flüssige Mittel TABELLE 060		
In Tsd. Euro		
	31.12.2025	31.12.2024
Guthaben bei Kreditinstituten	367.481	426.242
	367.481	426.242
davon verfügungsbeschränkt	125.701	163.997

Die Verfügungsbeschränkung der Zahlungsmittel resultiert im Wesentlichen aus der Besicherung von Finanzverbindlichkeiten.

24 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2025 46.988 Tsd. Euro (Vorjahr: 46.988 Tsd. Euro) und ist voll eingezahlt. Es ist in 46.988.336 Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Der rechnerische Wert der Stückaktie beträgt 1,00 Euro.

Die Hauptversammlung hat am 14. Juni 2023 die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 13. Juni 2028 durch die Ausgabe von bis zu 15.494.168 Stückaktien um bis zu 15.494 Tsd. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023).

Ferner hat die Hauptversammlung am 11. Juni 2025 beschlossen, das Genehmigte Kapital 2021 aufzuheben und darüber hinaus weiteres neues genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Vorstand ist demnach ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 10. Juni 2030 durch die Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien um bis zu 8.000 Tsd. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025).

Auf Basis des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung 2019 hat der Vorstand insgesamt 3.665.761 eigene Aktien erworben. Die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien ist im Jahr 2024 erloschen. Durch Beschluss der Hauptversammlung am 11. Juni 2025 wurde die Ermächtigung des Vorstands, bis zu 10 % des seinerzeitigen Grundkapitals zurückzukaufen, bis zum 10. Juni 2030 verlängert.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 31. August 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2026 einmal oder mehrmals auf bis zu 4.698.833 neue Aktien der Gesellschaft (bedingtes Kapital) Options- beziehungsweise Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 belief sich der Bestand an eigenen Aktien auf 3.665.761 Aktien (Vorjahr: 3.665.761 Aktien). Dies entspricht einem Anteil von 7,80 % am Grundkapital.

Die Kapitalrücklage betrug zum 31. Dezember 2025 358.983 Tsd. Euro (Vorjahr: 358.983 Tsd. Euro).

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital enthält die Gewinnrücklagen/ Verlustvorträge, die im Rahmen des Konzern-Eigenkapitals gebildet wurden. Diese Gewinnrücklagen/Verlustvorträge bestehen aus den von den Gesellschaften erwirtschafteten Erträgen, die in den Konzernabschluss einfließen.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Zahlung einer Dividende von 0,50 Euro (Vorjahr: 0,33 Euro) je dividendenberechtigte Stückaktie mit einem Ausschüttungsbetrag in Höhe von 21.661 Tsd. Euro (Vorjahr: 14.296 Tsd. Euro).

Die erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderung der Gesellschaft gibt die Eigenkapitalveränderungen der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Versorgungsplänen in Höhe von 1.375 Tsd. Euro (Vorjahr: 127 Tsd. Euro) wieder.

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

Eigenkapital

TABELLE 061

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Betrag vor Ertragsteuern	2.012	187
Ertragsteuern	-637	-59
	1.375	127

Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 3.265 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.993 Tsd. Euro) beziehen sich im Wesentlichen auf die franky PropCo 3 GmbH & Co. KG, die Westville 3 GmbH, die franky PropCo 2 GmbH & Co. KG sowie die Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH. Im Geschäftsjahr wurde, wie im Vorjahr, keine Dividende an die nicht beherrschenden Anteile ausgeschüttet. Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf 777 Tsd. Euro (Vorjahr: 296 Tsd. Euro).

25 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Die bei der Instone Group vorhandenen Pensionspläne bestehen sowohl aus leistungsorientierten als auch aus beitragsorientierten Versorgungsplänen. Bei beitragsorientierten Plänen leistet das Unternehmen entweder auf gesetzlicher beziehungsweise vertraglicher oder auf freiwilliger Basis Zahlungen an eine staatliche oder private Rentenversicherungsanstalt. Das Unternehmen ist insoweit nicht gesetzlich zur Leistung weitergehender Zahlungen verpflichtet.

Bei den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist das Unternehmen verpflichtet, die zugesagten Leistungen an bestehende und ehemalige Mitarbeitende zu zahlen; dabei wird zwischen rückstellungsfinanzierten und durch externe Finanzierungsquellen finanzierten Plänen unterschieden.

Die bei der Instone Group vorhandene Altersvorsorge besteht aus einer von den Konzerngesellschaften finanzierten Basisrente in Form eines modularen beitragsorientierten Versorgungsplans sowie aus einem zusätzlichen Pensionsbestandteil, der an den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft gekoppelt ist. Gemäß IAS 19 werden die entsprechenden Zusagen als Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen erfasst. [GRI 201-3](#)

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen der Instone Group stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten leistungsorientierte Pläne

TABELLE 062

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Aktive Mitarbeitenden nicht entgeltabhängig	3.890	4.532
	3.890	4.532
Unverfallbare Ansprüche	3.671	4.161
Laufende Pensionen	2.042	2.075
	9.603	10.769

Die durchschnittliche Dauer der Restdienstzeit der anspruchsberechtigten aktiven Mitarbeitenden beträgt zum Bilanzstichtag 10,40 Jahre (Vorjahr (angepasst): 11,61 Jahre).

Die Pensionsverpflichtungen werden durch den Ankauf von Anteilen an Publikumsfonds finanziert. Die über den Helaba Pension Trust e. V. finanzierten Verpflichtungen machen 105,2 % (Vorjahr: 86,8 %) der gesamten Versicherungsdeckung aus; insgesamt beträgt die Deckung 96,7 % (Vorjahr: 90,9 %). Die Absicherung der leistungsorientierten Verpflichtungen durch Planvermögen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Deckung des Anwartschaftsbarwerts durch Planvermögen

TABELLE 063

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Pensionsverpflichtungen fondsgedeckt	8.936	10.037
Deferred Compensation fondsgedeckt	668	732
	9.603	10.769
Zeitwert des Fondsvermögens	-9.287	-9.793
	317	976

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

Anwartschaftsbarwert

TABELLE 064

In Tsd. Euro

	2025	2024
Anwartschaftsbarwert am 1. Januar	10.769	10.380
Laufender Dienstzeitaufwand	208	224
Zinsaufwendungen	387	373
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/ versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von finanziellen Annahmen	-1.581	-20
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/ versicherungsmathematische Verluste (+) aufgrund der Änderung von sonstigen Annahmen	-20	-36
Rentenzahlungen	-159	-152
Anwartschaftsbarwert am 31. Dezember	9.603	10.769

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

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

Planvermögen

TABELLE 065

In Tsd. Euro

	2025	2024
Planvermögen 1. Januar	9.793	9.383
Zinserträge aus Planvermögen	761	452
Veränderungen des Planvermögens, die nicht im Zinsergebnis enthalten sind	-37	-42
Vermögensüberdeckung aus Planvermögen	-1.230	0
Planvermögen zum 31. Dezember	9.287	9.793

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Vermögensüberdeckung aus dem Planvermögen in Höhe von 1.230 Tsd. Euro wird in den langfristigen sonstigen Forderungen ausgewiesen.

Zusammensetzung Planvermögen

TABELLE 066

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Notierung an einem aktiven Markt		
In Publikumsfonds über Contractual Trust Arrangement (Pensionstreuhandvereinbarung)	10.106	9.345
Deferred Compensation (Entgeltumwandlung)	406	448
Vermögensüberdeckung aus Planvermögen einschließlich laufende Euro-Guthaben	-1.225	0
	9.287	9.793

Faktoren

TABELLE 067

In %

	31.12.2025	31.12.2024
Abzinsungsfaktor	4,51	3,63
Gehaltssteigerungsrate	3,00	3,00
Renten Anpassung: Zusagen mit Anpassungsgarantie	1,00	1,00
Renten Anpassung: sonstige Zusagen	2,25	2,25
Fluktuationswahrscheinlichkeit	3,42	3,42

Sensitivitätsanalyse

Die Pensionsverpflichtungen der Instone Group unterliegen verschiedenen Risiken. Die Hauptrisiken sind durch allgemeine Änderungen der Zinssätze und Inflationsraten bedingt; den Pensionsverpflichtungen wohnen keine unüblichen Risiken inne.

Zinsrisiko: Die (rechnerischen) Beiträge werden in Leistungen im Rahmen eines beitragsorientierten Pensionsplans umgerechnet, wobei eine Tabelle mit Festzinssätzen zur Anwendung gelangt, die nicht von tatsächlichen Marktzinssätzen abhängig sind. Die Instone Group trägt also im Hinblick auf die Leistungsermittlung das Risiko aus den allgemeinen

Kapitalmarktzinssätzen. Die Pensionsverpflichtungen haben sich im Geschäftsjahr aufgrund des allgemein gestiegenen Zinsniveaus am Kapitalmarkt wesentlich gemindert. Der vergleichsweise starke Effekt ergibt sich aus der relativ langen Laufzeit der Verpflichtungen.

Inflationsrisiko: Laut Gesetz müssen die Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge in Deutschland alle drei Jahre an die Inflationsentwicklung angepasst werden. Die in Deutschland im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge bestehenden Verpflichtungen aus dem Pensionsplan 2000+ erhöhen sich jedes Jahr um 1 %. Weitere bestehende Verpflichtungen im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge bestehen nur in geringem Umfang, daher besteht nur ein geringes Inflationsrisiko während der Rentenphase im Hinblick auf langfristige Pensionszusagen.

Langlebigkeitsrisiko: Da die Altersvorsorge ein Leben lang gewährt wird, besteht das Risiko, dass die Leistungsempfangenden länger leben, als dies ursprünglich prognostiziert wurde, sodass das entsprechende Risiko von der Instone Group zu tragen ist. In der Regel gleicht sich dieses Risiko über sämtliche Anspruchsberechtigten hinweg wieder aus und hat nur dann eine Auswirkung, wenn die allgemeine Lebensdauer länger ist als ursprünglich angenommen.

Welche möglichen Auswirkungen die genannten Risiken bei einer Veränderung der versicherungsmathematischen Annahmen auf die Verpflichtungen unter einem leistungsorientierten Versorgungsplan haben, zeigt die nachfolgende Sensitivitätsanalyse:

Sensitivitätsanalyse

TABELLE 068

In Tsd. Euro

	31.12.2025		31.12.2024	
	Anstieg	Abnahme	Anstieg	Abnahme
Abzinsungsfaktor +0,50 %/-0,50 %	-752	854	-933	1.068
Rentensteigerungsrate +0,25 %/-0,25 %	153	-147	179	-172
Lebenserwartung +1,00 Jahr/-1,00 Jahr	235	-243	293	-302

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit den Verpflichtungen für den leistungsorientierten Plan setzen sich wie folgt zusammen:

- Der laufende Dienstzeitaufwand für das folgende Geschäftsjahr wird auf -208 Tsd. Euro (Vorjahr: -224 Tsd. Euro) geschätzt.
- Die Beiträge zu beitragsorientierten Plänen werden im Geschäftsjahr 2026 voraussichtlich um das gleiche Verhältnis wie im Geschäftsjahr 2025 steigen.

26 ANDERE RÜCKSTELLUNGEN

Die anderen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

Andere Rückstellungen

TABELLE 069

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Langfristig		
Personalarückstellungen	6.240	5.886
Sonstige übrige Rückstellungen	31	123
	6.270	6.009
Kurzfristig		
Personalarückstellungen	2.659	1.008
Gewährleistungsverpflichtungen	8.567	8.155
Rückstellungen für drohende Verluste	4.176	1.528
Steuerrückstellungen	44	170
Prozessrisiken	13.742	11.261
Sonstige übrige Rückstellungen	5.599	4.162
	34.787	26.285
	41.057	32.295

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

Sonstige übrige kurzfristige Rückstellungen werden unter anderem – ohne darauf beschränkt zu sein – gebildet für Investitionsrisiken, Fälle von Schadensersatz und sonstige Eventualverbindlichkeiten.

Die Rückstellungen für drohende Verluste wurden gebildet für drohende Verluste aus Bauleistungsverpflichtungen gegenüber Dritten.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

▸ Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen lässt sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Entwicklung andere Rückstellungen							TABELLE 070
In Tsd. Euro							
	31.12.2025	01.01.2024	Zuführung	Auflösung	Umbuchung	Verbrauch	
Personalarückstellungen	8.899	6.894	3.703	-268	0	-1.430	
Gewährleistungsverpflichtungen	8.567	8.155	595	-138	0	-46	
Rückstellungen für drohende Verluste	4.176	1.528	2.648	0	0	0	
Prozessrisiken	13.742	11.261	3.304	-406	0	-416	
Steuerrückstellungen	44	170	336	0	-155	-223	
Sonstige übrige Rückstellungen	5.629	4.285	3.748	-1.085	0	-1.200	
	41.057	32.295	14.334	-1.897	-155	-3.315	

Die Personalarückstellungen umfassen Zusagen gegenüber Arbeitnehmenden im Zusammenhang mit langfristigen Anreizplänen. Bei diesen Plänen handelt es sich um anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich im Sinne des IFRS 2. Für diese langfristigen Anreizpläne wurden Rückstellungen in Höhe von 8.068 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.106 Tsd. Euro) angesetzt. Im Geschäftsjahr fielen in diesem Zusammenhang Aufwendungen in Höhe von 3.136 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.668 Tsd. Euro) an.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

27 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden aus Krediten mit festen und variablen Zinssätzen, die von verschiedenen Banken ausgereicht wurden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Laufzeit zwischen ein und sieben Jahren (Vorjahr: zwischen ein und sieben Jahren), [Tabelle 020](#) auf [Seite 32](#). Die zumeist variablen Zinssätze liegen zwischen 1,75 % und 2,95 % (Vorjahr: zwischen 1,75 % und 2,95 %) zuzüglich Euribor und bei den festverzinslichen Verträgen zwischen 1,15 % und 6,51 % (Vorjahr: zwischen 1,15 % und 6,51 %). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Tilgungen in Höhe von 158.889 Tsd. Euro, denen Aufnahmen von Unternehmens- und Projektfinanzierungen für laufende Projekte in Höhe von 168.406 Tsd. Euro gegenüberstanden. Zudem resultiert aus der Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG ein Abgang der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 27.397 Tsd. Euro.

Die Verbindlichkeiten der Instone Group gegenüber Kreditinstituten sind in der Regel nicht Gegenstand von vertraglichen Zusicherungen, sondern werden durch Grundschulden besichert.

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zusammenhang mit Unternehmensfinanzierungen, bestehend aus Schuldscheindarlehen und Konsortialkrediten, ist die Instone Group vertraglich verpflichtet, bestimmte Finanzkennzahlen einzuhalten. Die Finanzkennzahlen basieren auf der bereinigten Ertragslage der Instone Group und umfassen den Verschuldungsgrad, den Zinsdeckungsgrad sowie die Kapitalstruktur. Die Einhaltung der Finanzkennzahlen wird bei den Schuldscheindarlehen halbjährlich beziehungsweise jährlich überprüft. Bei den Konsortialkreditlinien erfolgt die Prüfung halbjährlich. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden alle vertraglichen Finanzkennzahlen eingehalten, daher werden diese Verbindlichkeiten als langfristig ausgewiesen.

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 071

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Langfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	263.475	269.141
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	0	19.829
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	67.126	102.096
	330.601	391.066
Kurzfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	85.548	87.416
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	20.134	532
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	55.781	32.196
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	0	45
	161.463	120.189
	492.064	511.255

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Finanzverbindlichkeiten 2025

In Tsd. Euro

TABELLE 072

	31.12.2025	01.01.2025	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinismethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	369.157	376.918	-7.257	0	-1.459	955
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	122.906	134.291	-11.561	0	88	88
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	0	45	0	0	-45	0
	492.064	511.255	-18.817	0	-1.416	1.043
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	8.502	11.559	-3.058	0	0	0

Finanzverbindlichkeiten 2024

In Tsd. Euro

TABELLE 073

	31.12.2024	01.01.2024	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinismethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	376.918	381.834	-7.375	0	2.290	170
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	134.291	151.136	-17.624	0	624	155
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	45	0	0	0	0
	511.255	533.014	-24.999	0	2.914	326
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	11.559	14.748	-3.189	0	0	0

28 LATENTE STEUERN

Latente Steuern werden ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet. In sonstiger Hinsicht werden für die Ermittlung der latenten Steuern die steuerrechtlichen Vorschriften angewendet, die zum Datum der Erstellung dieses Abschlusses gültig oder verabschiedet waren.

Latente Steueransprüche, die bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt werden, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauffolgenden Jahren entstehen und deren Realisierung hinreichend sicher erscheint, belaufen sich auf 438 Tsd. Euro (Vorjahr: 124 Tsd. Euro).

Es gibt steuerliche Verlustvorträge unserer Unternehmen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden: in Deutschland in Höhe von 2.395 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.198 Tsd. Euro), in Luxemburg in Höhe von 18.307 Tsd. Euro (Vorjahr: 18.277 Tsd. Euro) und in Österreich in Höhe von 31.552 Tsd. Euro (Vorjahr: 31.524 Tsd. Euro). Für abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) wurde kein latenter Steueranspruch in der Bilanz angesetzt.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

In der Instone Group werden aktive latente Steuern in Höhe von 377 Tsd. Euro (Vorjahr: 131 Tsd. Euro) für Gesellschaften angesetzt, die im aktuellen und/oder vergangenen Geschäftsjahr einen Verlust erwirtschaftet haben. Die zukünftige Nutzbarkeit ist aufgrund des Geschäftsmodells sichergestellt.

Grundsätzlich können diese Verlustvorträge innerhalb der einzelnen Länder mit Gewinnen in Folgejahren verrechnet werden. Laut unserer aktuellen Bewertung gehen wir nicht davon aus, dass diese Verlustvorträge in Anspruch genommen werden.

Neben den erfolgswirksam erfassten latenten Steuern wurden erfolgsneutrale latente Steuern für versicherungsmathematische Verluste im sonstigen Ergebnis in Höhe von -638 Tsd. Euro (Vorjahr: -59 Tsd. Euro) erfasst.

Die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten haben sich wie folgt verändert:

Latente Steuern

TABELLE 074

In Tsd. Euro

	31.12.2025		31.12.2024	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Vermögenswerte				
Leasingvermögen	0	2.542	0	2.577
Finanzanlagen	8.830	12.187	3.343	8.594
Vorräte	39.780	0	38.403	0
Vertragsvermögenswerte	0	40.037	0	27.604
Übrige Vermögenswerte	5.929	12.191	1.605	31.178
Schulden				
Pensionsrückstellungen	1.009	9	1.539	0
Leasingverbindlichkeiten	2.690	0	3.669	0
Verbindlichkeiten aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	5.812	0	15.567	0
Vertragsverbindlichkeiten	494	0	6.489	0
Übrige Rückstellungen	4.025	12.029	2.592	11.086
Übrige Schulden	14.206	5.000	227	26.705
Verlustvorträge	438	0	124	0
Bruttobetrag	83.212	83.994	73.558	107.745
Wertberichtigung	0	0	0	0
Saldierung	-79.774	-79.773	-73.427	-73.427
Nettobetrag	3.439	4.221	131	34.318

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

29 VERBINDLICHKEITEN AUS DEN MINDERHEITS- GESELLSCHAFTERN ZUZURECHNENDEM NETTOVERMÖGEN

Die Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen in Höhe von 7 Tsd. Euro (Vorjahr: 6 Tsd. Euro) betreffen Anteile des Minderheitsgesellschafters der Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG.

30 LEASINGVERBINDLICHKEITEN

Leasingverbindlichkeiten

TABELLE 075

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Fällig bis ein Jahr	3.127	3.958
Fällig ein bis fünf Jahre	5.095	4.680
Fällig über fünf Jahre	279	2.922
	8.502	11.559

Die Instone Group hat als Mieter/Leasingnehmer langfristige Verträge für gewerblich genutzte Immobilien und Firmenfahrzeuge abgeschlossen. Die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025 betrugen 3.127 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.958 Tsd. Euro) kurzfristig und 5.375 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.601 Tsd. Euro) langfristig.

31 VERTRAGSVERBINDLICHKEITEN

Vertragsverbindlichkeiten

TABELLE 076

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Erhaltene Anzahlungen	2.420	296.340
Vertragsvermögenswerte	-859	-275.899
	1.561	20.441

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

Auf die Vertragsverbindlichkeiten in Höhe von 20.441 Tsd. Euro zum 1. Januar 2025 sind im Geschäftsjahr 20.441 Tsd. Euro Umsatzerlöse durch die Vertragserfüllung entstanden.

Der Rückgang der Vertragsverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Baufertigstellung und Übergabe verschiedener Projektentwicklungen.

32 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 120.159 Tsd. Euro (Vorjahr: 134.184 Tsd. Euro).

33 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Sonstige Verbindlichkeiten

TABELLE 077

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Langfristig		
Verbindlichkeiten aus Zins- und Tilgungszuschüssen der öffentlichen Hand	14.618	47.405
	14.618	47.405
Kurzfristig		
Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte	459.177	503.278
Verbindlichkeiten aus Zins- und Tilgungszuschüssen der öffentlichen Hand	12.348	0
Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand	11.055	25.407
Verbindlichkeiten aus Gratifikationen	8.383	8.779
Verbindlichkeiten aus Erstattung Tilgungszuschuss	5.742	0
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	1.164	1.308
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitenden	445	426
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2.039	2.312
	500.352	541.510
	514.970	588.915

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► **Anhang zum Konzernabschluss**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Der Rückgang der langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten betrifft vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit Förderdarlehen. Die Entwicklung resultiert zum einen aus der Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG, zum anderen aus der Umstellung der Fristigkeit in die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten.

Der Rückgang der erhaltenen Anzahlungen auf Vorräte ist im Wesentlichen durch die Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG beeinflusst.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand korrespondiert mit dem Baufortschritt der öffentlich geförderten Projekte im Berichtsjahr.

34 ERTRAGSTEUERVERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber inländischen und ausländischen Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 20.357 Tsd. Euro (Vorjahr: 11.480 Tsd. Euro).

ANGABEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Konzernkapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Sämtliche unbaren Erträge und Aufwendungen sowie sämtliche Erträge aus der Veräußerung von Vermögenswerten werden im Rahmen der Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit eliminiert.

Zum 31. Dezember 2025 bestand der Finanzmittelfonds ausschließlich aus Zahlungsmitteln in Höhe von 367.481 Tsd. Euro (Vorjahr: 426.242 Tsd. Euro), wovon 125.701 Tsd. Euro (Vorjahr: 163.997 Tsd. Euro) Verfügungsbeschränkungen unterlagen. Die Verfügungsbeschränkung der Zahlungsmittel resultiert im Wesentlichen aus der Besicherung von Finanzverbindlichkeiten.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich auf 4.051 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.238 Tsd. Euro) mit einem Tilgungsanteil in Höhe von 3.642 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.814 Tsd. Euro) und einem Zinsanteil in Höhe von 409 Tsd. Euro (Vorjahr: 424 Tsd. Euro).

Die zahlungsunwirksamen Erträge in Höhe von 13.201 Tsd. Euro betreffen im Wesentlichen den Ertrag aus der Entkonsolidierung der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG (Vorjahr: Aufwand in Höhe von 2.735 Tsd. Euro, ausschließlich im Zusammenhang mit der Amortisation der Zins- und Tilgungszuschüsse der Förderdarlehen).

Der Zahlungsstrom aus dem Verlust der Beherrschung von Tochterunternehmen steht im Zusammenhang mit dem Verkauf der Anteile an der franky PropCo 1 GmbH & Co. KG. Der Wert in Höhe von 31.196 Tsd. Euro setzt sich aus dem Abgang des Bankguthabens in Höhe von 46.071 Tsd. Euro sowie dem Zufluss der Kaufpreiszahlung in Höhe von 14.875 Tsd. Euro zusammen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

SONSTIGE ANGABEN

ANGABEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Zu den wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen gehören die wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen. Die wesentlichen Transaktionen mit wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen sind nachfolgend dargestellt:

BEZIEHUNGEN ZU GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen und sonstigen Beteiligungen¹

TABELLE 078

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen/Ausleihungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	383	377
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	294	3.297
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	643	633
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	439	455
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH	11.376	23.323
beeboard GmbH	895	0
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	0	104
	14.031	28.190
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	11.591	3.608
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	6.550	0
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	19.212	5.980
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	570	8.006
	37.923	17.594

¹ Vorjahr angepasst.

Der Rückgang der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Darlehensrückführungen.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen resultiert im Wesentlichen aus gewährten Darlehen der FHP-Gesellschaften.

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN

Zwischen der Instone Real Estate Group SE, Essen, beziehungsweise einem Konzernunternehmen und Personen aus der Geschäftsleitung oder nahestehenden Personen oder Unternehmen ist es in der Berichtsperiode, mit Ausnahme von Darlehensbeziehungen zu nicht vollkonsolidierten Unternehmen, zu keinen wesentlichen Transaktionen gekommen.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands im Jahr 2025 setzte sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Feste Vergütung

- Die feste Vergütung wird in gleich großen Monatsraten ausgezahlt.

Nebenleistungen

- Die Nebenleistungen bestehen aus steuerpflichtigen geldwerten Vorteilen, wie der Privatnutzung von Dienstwagen oder sonstigen Sachleistungen.

Komponente im Rahmen eines langfristigen Incentive-Plans, die aus zwei Bestandteilen besteht:

Einjährige variable Vergütung (Short Term Incentive [STI])

- Die einjährige variable Vergütung in Form des STI-Plans knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Leistung der Instone Group im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten Strategie- und Nachhaltigkeitsziele an.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Mehrfährige variable Vergütung (Long Term Incentive [LTI])

- Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus zugesagt. Ein etwaiger LTI-Bonus hängt vom Erreichen unternehmensbezogener finanzieller Ziele und nicht finanzieller ESG-Ziele sowie der Aktienkursentwicklung unter Berücksichtigung von Ausschüttungen während der Performance-Periode ab. Der vertraglich vereinbarte Basisbetrag – ein für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegter Ausgangsbetrag, auf dem die Berechnung aufsetzt – basiert auf dem durchschnittlichen volumengewichteten Aktienkurs der Instone Group der letzten drei Monate vor Beginn der Performance-Periode. Nach Ablauf der Performance-Periode stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung fest. Unter Berücksichtigung der Gewichtung der Einzelziele wird der Gesamtauszahlungsfaktor ermittelt. Der Auszahlungsbetrag ist dabei insgesamt auf 300 % des Basisbetrags gedeckelt.

Pensionsplan

- Einige Mitglieder des Vorstands verfügen über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen.

Für die Mitglieder des Vorstands wurden im Geschäftsjahr folgende Beträge aufwandswirksam erfasst:

Gewährte Gesamtbezüge des Vorstands

TABELLE 079

In Tsd. Euro

	2025	2024
Kurzfristig fällige Leistungen		
Feste Bezüge	1.544	1.448
Variable Bezüge	1.115	768
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		
Versorgungsaufwand	51	59
Aufwand für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich		
Variable Bezüge	2.168	2.889
Gewährte Gesamtbezüge des Vorstands	4.878	5.165
Zum 31. Dezember erfasste Verbindlichkeit für langfristig fällige anteilsbasierte Vergütungsbestandteile mit Barausgleich	6.958	5.156

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite.

In den gewährten Gesamtbezügen des Vorstands sind in Höhe von 129 Tsd. Euro (Vorjahr: 365 Tsd. Euro) Bezüge für ein ehemaliges Vorstandsmitglied enthalten.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die gewährten Gesamtbezüge des Aufsichtsrats lagen im Geschäftsjahr 2025 bei 641 Tsd. Euro (Vorjahr: 683 Tsd. Euro). Davon entfielen 521 Tsd. Euro (Vorjahr: 563 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 120 Tsd. Euro (Vorjahr: 120 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden von den Gesellschaften der Instone Group keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

TRANSAKTIONEN MIT MITGLIEDERN DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2025 fanden keine berichtspflichtigen Transaktionen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats statt.

MITGLIEDER DES VORSTANDS

Der Vorstand besteht aus den folgenden drei Mitgliedern:

Kruno Crepulja

- Vorsitzender des Vorstands/CEO der Instone Real Estate Group SE

David Dreyfus

- Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group SE

Andreas Gräf

- Mitglied des Vorstands/COO der Instone Real Estate Group SE

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

📄 GRI 2-11

Stefan Brendgen, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Stefan Brendgen Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Adler Group S.A. (Vorsitzender des Verwaltungsrats)

Dr. Jochen Scharpe, geschäftsführender Gesellschafter der AMCI und der ReTurn Immobilien GmbH

Neben seiner Funktion als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Dr. Jochen Scharpe Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- FFIRE Immobilienverwaltung AG
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Dietmar P. Binkowska, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Dietmar P. Binkowska Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

- Nordwestlotto in Nordrhein-Westfalen GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Christiane Jansen (bis zum 11. Juni 2025), Geschäftsführerin Westdeutsche Lotterie GmbH & Co. OHG

Neben ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Christiane Jansen kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Stefan Mohr, Partner und Head of Corporate Investments, Activum SG Capital

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Stefan Mohr kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Sabine Georgi (bis zum 11. Juni 2025), Executive Director DACH, ULI – Urban Land Institute

Neben ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Sabine Georgi kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

David S. Beardsell (seit dem 11. Juni 2025), COO und Head of Management, Activum SG Capital

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist David S. Beardsell kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

ABSCHLUSSPRÜFERHONORAR

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, ist seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der Instone Real Estate Group SE, Essen, tätig. Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist seit dem Jahr 2023 Nicole Meyer.

Insgesamt wurden für Leistungen des Abschlussprüfers Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, für das Geschäftsjahr folgende Gesamthonorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüferhonorar

TABELLE 080

In Tsd. Euro

	2025	2024
Abschlussprüfungsleistungen	812	803
davon Vorjahre betreffend	-43	-51
Andere Bestätigungsleistungen	62	109
Sonstige Leistungen	39	43
	912	955

Vom Abschlussprüfer wurden hauptsächlich die Jahres- und Konzernabschlussprüfung sowie eine prüferische Durchsicht nach IDW PS 900 erbracht, die innerhalb der Abschlussprüfungsleistungen ausgewiesen werden. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer andere Bestätigungsleistungen erbracht. Dabei handelt es sich um Prüfungen nach § 16 MaBV sowie sonstige Leistungen in Form von abgestimmten Untersuchungshandlungen (Covenant Reporting) nach ISRS 4400 (Revised).

INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGSWAHLRECHTEN GEMÄSS § 264 ABSATZ 3 HGB

Die Instone Real Estate Development GmbH mit Sitz in Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 28401, erfüllt die in § 264 Absatz 3 HGB genannten Voraussetzungen und ist daher von der Offenlegung und Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufstellung und Prüfung eines Lageberichts befreit. Die Nyoo Real Estate GmbH mit Sitz in Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 30620, erfüllt die in § 264 Absatz 3 HGB genannten Voraussetzungen und ist daher von der Offenlegung und Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufstellung und Prüfung eines Lageberichts befreit.

BERICHTERSTATTUNG ZU FINANZINSTRUMENTEN

Finanzinstrumente umfassen finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie vertraglich verbrieft Ansprüche und Pflichten betreffend den Austausch und die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten. Es sind keine derivativen Finanzinstrumente vorhanden.

Finanzielle Vermögenswerte umfassen hauptsächlich die flüssigen Mittel, Forderungen sowie sonstige Finanzanlagen. Bei den finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich meistens um kurzfristige Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die vorhandenen Finanzinstrumente sind in der Bilanz dargestellt. Das maximale Verlust- oder Ausfallrisiko ist gleich dem Buchwert der finanziellen Vermögenswerte. Das jeweilige Ausfallrisiko, das im Hinblick auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, identifiziert wird, wird mit seinem Wertminderungsaufwand erfasst.

Kennzahlenübersicht

**Zusammengefasster
Lagebericht**

Konzernabschluss

► **Anhang zum
Konzernabschluss**

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

RISIKOMANAGEMENT

Sämtliche Finanzaktivitäten der Instone Group werden auf der Grundlage einer konzernweiten Finanzrichtlinie durchgeführt. Zusätzlich gibt es funktionsspezifische betriebliche Arbeitsanweisungen zu Themen wie zum Beispiel dem Umgang mit Sicherheiten.

Diese Richtlinien enthalten die Grundsätze, die zur Adressierung der verschiedenen Arten von Finanzrisiken angewendet werden.

Handel, Steuerung und Abrechnung werden getrennt von Frontoffice und Backoffice wahrgenommen. Dies stellt ein effektives Risikomanagement sicher. Das Monitoring und die Abrechnung der externen Handelsaktivitäten des Frontoffice werden von einem separaten und unabhängigen Backoffice wahrgenommen. Weiterhin muss das Vieraugenprinzip zumindest bei allen externen Handelsaktivitäten gewahrt bleiben. Interne Vollmachten zur Erteilung von Weisungen sind zahlenmäßig und betragsmäßig begrenzt, werden regelmäßig überprüft (mindestens einmal pro Jahr) und bei Bedarf angepasst.

Die Instone Group berücksichtigt im Finanzmanagement die Interessen von Aktionärinnen und Aktionären, Schuldscheininvestoren und finanzierenden Banken. Aus den Vertragsbedingungen der Schuldscheindarlehen, des Festdarlehens und des syndizierten Konsortialkredits ergeben sich finanzielle und nicht finanzielle Finanzrelationen (sogenannte Covenants). Zu den Finanzrelationen zählen die Einhaltung des Verschuldungsgrads, des Zinsdeckungsgrads, der Eigenkapitalhöhe und des Loan-to-Value. Die aus den Vertragsbedingungen resultierenden potenziellen finanziellen Risiken werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 als nicht wesentlich eingeschätzt. Die Darlehen sind nicht besichert und die Instone Group hat im Geschäftsjahr wie auch schon im Vorjahr sämtliche diesbezüglichen Verpflichtungen eingehalten. Für die Folgeperioden überwacht die Instone Group die zukünftige Entwicklung im Rahmen des konzernweiten Finanzrisikomanagements und geht auch weiterhin von der Einhaltung der Vertragsbedingungen aus.

STEUERUNG DES LIQUIDITÄTSRISIKOS

Die Instone Group nutzt weitgehend zentralisierte Strukturen zum Pooling der flüssigen Mittel auf Konzernebene, um dadurch unter anderem Engpässe beim Cashflow auf Ebene der einzelnen Konzerngesellschaften zu vermeiden. Die zentrale Liquiditätsposition wird monatlich ermittelt und in einem Bottom-up-Verfahren über einen rollierenden Zwölfmonatszeitraum errechnet. Die Liquiditätsplanung wird durch monatliche Stresstests ergänzt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten mit vereinbarten Rückzahlungszeiträumen, die für die Instone Group gelten. Die Tabellen sind auf der Grundlage der nicht abgezinsten Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten mit dem Datum erfasst, zu dem die Instone Group zur Rückzahlung aufgefordert werden kann. Die Tabellen enthalten den Cashflow aus Zinsen und Hauptforderung.

Zinszahlungen für Posten mit variablen Kursen werden einheitlich unter Anwendung des letzten Zinssatzes umgerechnet, der vor dem Stichtag gültig war.

In der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025 sind begebene Schuldscheindarlehen aus den Jahren 2020 (Nominalwert: 35.000 Tsd. Euro), 2022 (Nominalwert: 50.000 Tsd. Euro) und 2023 (Nominalwert: 20.000 Tsd. Euro) enthalten. Diese Finanzverbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Durch die aufwandswirksame Amortisation erfolgt die Allokation von Zinserträgen und Zinsaufwendungen sowie von direkt zurechenbaren Transaktionskosten auf die jeweiligen Folgeperioden.

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Höchstzahlungen werden durch vertraglich festgelegte Einnahmen im gleichen Zeitraum kompensiert, die hier nicht ausgewiesen sind (zum Beispiel aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen). Dadurch werden die erfassten Cashflows zu einem beträchtlichen Teil abgedeckt.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

FÄLLIGKEITSANALYSE DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die vertraglich zu leistenden Zahlungen im Hinblick auf die Finanzverbindlichkeiten:

Laufzeitanalyse Finanzverbindlichkeiten 2025

TABELLE 081

In Tsd. Euro

	Buchwerte 31.12.2025	Zahlungsmittelabflüsse		
		2026	2027-2029	>2029
Finanzverbindlichkeiten	492.064	161.463	242.709	87.892
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120.159	120.159	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	7	0	0	7
Leasingverbindlichkeiten	8.502	3.170	4.910	973
	620.732	284.792	247.619	88.873

Laufzeitanalyse Finanzverbindlichkeiten 2024

TABELLE 082

In Tsd. Euro

	Buchwerte 31.12.2024	Zahlungsmittelabflüsse		
		2025	2026-2028	>2028
Finanzverbindlichkeiten	511.255	129.104	269.594	390.036
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.184	134.184	0	0
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	6	0	0	6
Leasingverbindlichkeiten	11.559	3.917	5.222	9.663
	657.004	267.204	274.816	399.706

Die Liquidität des Konzerns ist darüber hinaus auf der Grundlage des verfügbaren Barbestands, der Banksalden und der nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien gesichert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Liquiditätsinstrumente:

Liquiditätsinstrumente

TABELLE 083

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	367.481	426.242
davon verfügbungsbeschränkt	125.701	163.997
Kreditlinie - nicht genutzter Betrag	371.693	378.656
	739.174	804.898

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

STEUERUNG VON AUSFALLRISIKEN

Die Instone Group unterliegt aufgrund ihrer betrieblichen Tätigkeit sowie bestimmter Finanzierungsaktivitäten gewissen Ausfallrisiken.

Die Steuerung der betrieblichen Risiken erfolgt bei der Instone Group durch die kontinuierliche Nachverfolgung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf der Ebene der Zweigniederlassungen. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist. Die Instone Group wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

Das maximale Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten entspricht den jeweiligen Buchwerten, die in der Bilanz angegeben sind. Jedoch ist das faktische Ausfallrisiko geringer, weil zugunsten der Instone Group Sicherheiten gestellt wurden. Das maximale Risiko aus finanziellen Garantien ist gleich dem maximalen Betrag, den die Instone Group zahlen müsste. Das maximale Ausfallrisiko aus Kreditzusagen ist gleich der Höhe der Zusage. Einen Rückgriff auf diese finanziellen Garantien und Kreditzusagen schätzen wir zum Zeitpunkt der Berichterstattung als sehr unwahrscheinlich ein.

Die Instone Group akzeptiert Sicherheiten zur Besicherung der Vertragserfüllung durch Nachunternehmer, der Gewährleistungsrückstellungen der Nachunternehmer sowie von Honorarforderungen. Zu diesen Sicherheiten gehören ohne Einschränkung auch Gewährleistungsbürgschaften, Vertragserfüllungsbürgschaften, Vorauszahlungen und Zahlungsgarantien. Für die Annahme von Sicherheiten gibt es eine entsprechende Richtlinie der Instone Group. Diese enthält unter anderem auch Regelungen zur Vertragsgestaltung, Vertragsumsetzung und Vertragsverwaltung für sämtliche Verträge. Die genauen Vorgaben sind unterschiedlich und hängen zum Beispiel vom Land, der Jurisdiktion und der aktuellen Rechtsprechung ab. Im Hinblick auf Ausfallrisiken prüft die Instone Group bei allen angenommenen Garantien die Bonität der die Sicherheit stellenden Partei. Die Instone Group beauftragt nach Möglichkeit externe Fachleute (wie zum Beispiel Rating-Agenturen) mit der Bewertung der Kreditwürdigkeit.

Der Eingang einer Zahlung hängt von der Auftragsannahme und der Rechnungsprüfung ab, die häufig relativ viel Zeit in Anspruch nehmen. Vertragsvermögenswerte unterliegen keiner Wertminderung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die überfälligen und nicht überfälligen wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte:

Wertminderungen IFRS 9 2025

TABELLE 084

In Tsd. Euro

	Buchwert	nicht überfällig	bis 30 Tage überfällig	31 bis 60 Tage überfällig	61 bis 90 Tage überfällig	über 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Bruttobuchwert)	10.845	3.458	413	138	317	6.519
Wertberichtigungen	-1.089	-35	-4	-1	-3	-1.046
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)	9.756	3.423	409	137	314	5.473

Wertminderungen IFRS 9 2024

TABELLE 085

In Tsd. Euro

	Buchwert	nicht überfällig	bis 30 Tage überfällig	31 bis 60 Tage überfällig	61 bis 90 Tage überfällig	über 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Bruttobuchwert)	14.453	9.115	342	328	615	4.053
Wertberichtigungen	-2.711	-91	-3	-3	-6	-2.607
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)	11.742	9.024	339	325	609	1.446

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die laufenden Veränderungen im Geschäftsjahr 2025 ermitteln sich aus Zuführungen in Höhe von 883 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.748 Tsd. Euro), Auflösungen in Höhe von -7 Tsd. Euro (Vorjahr: -277 Tsd. Euro) sowie Inanspruchnahmen in Höhe von -2.499 Tsd. Euro (Vorjahr: -182 Tsd. Euro) und betragen insgesamt 1.623 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.290 Tsd. Euro), sodass zum 31. Dezember 2025 ein Wertberichtigungsvolumen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.089 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.711 Tsd. Euro) bestand.

Bei den flüssigen Mitteln, den Vertragsvermögenswerten sowie den kurz- und langfristigen Finanzforderungen erfolgten, wie im Vorjahr, keine Wertminderungen. Die ausgewiesenen Buchwerte sind zum Bilanzstichtag nicht überfällig.

STEUERUNG VON ZINSRISIKEN

Das Zinsrisiko der Instone Group besteht hauptsächlich im Hinblick auf kurz- und langfristige zinstragende finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aufgrund von Schwankungen bei den Marktzinssätzen. Je nach Situation am Markt wird diesem Risiko mit einem Mix aus Finanzinstrumenten mit Festzinsen und variablen Zinsen begegnet. Das Risiko wird nicht separat gesteuert, da aufgenommene Fremdmittel in der Regel zeitnah mithilfe der durch die Erwerberinnen und Erwerber erfolgten Zahlungen zurückgeführt werden.

Änderungen der Marktzinssätze für nicht derivative Finanzinstrumente mit festem Zinssatz sind nur dann ergebniswirksam, wenn sie zu ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Aus diesem Grund gilt für alle festverzinslichen und zu fortgeführten Anschaffungskosten erfassten Finanzinstrumente, dass sie keinen Zinsrisiken im Sinne von IFRS 9 unterliegen.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse haben wir die Auswirkungen von Änderungen der Marktzinssätze auf das Konzernergebnis nach Steuern über eine Bandbreite von 100 Basispunkten untersucht. Im Geschäftsjahr würde eine hypothetische Zunahme oder Abnahme der Marktzinssätze um 100 Basispunkte (soweit die anderen Variablen konstant bleiben) zu einem Anstieg beziehungsweise zu einem Rückgang des Konzernergebnisses in Höhe von 2.316 Tsd. Euro (Vorjahr: Rückgang des Konzernergebnisses in Höhe von 2.155 Tsd. Euro oder Anstieg des Konzernergebnisses in Höhe von 2.155 Tsd. Euro) führen.

STEUERUNG DES KAPITALRISIKOS

Die Instone Group verwaltet ihr Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzerngesellschaften auch weiterhin auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) weiterbetrieben werden können. Die Instone Group hält die Kapitalkosten so niedrig wie möglich. Dies erfolgt durch Optimierung des Verhältnisses zwischen Eigen- und Fremdkapital auf Bedarfsbasis.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten abzüglich des Eigenkapitals und der in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mittel. Die Kapitalstruktur des Konzerns wird regelmäßig überprüft. Dabei werden auch die risikoangepassten Kapitalkosten berücksichtigt.

Die Gesamtstrategie zur Steuerung des Kapitalrisikos hat sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

WEITERE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Nachfolgend werden die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IFRS 7 angegeben:

Buchwerte der Finanzinstrumente 2025 (nach Bewertungskategorien des IFRS 9)

TABELLE 086

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2025	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	8.961	0	8.961	0
Kurzfristig	5.188	0	5.188	0
	14.150	0	14.150	0
Übrige Finanzanlagen	440	440	0	0
Vertragsvermögenswerte	130.995	0	0	130.995
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.756	0	9.756	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	50.469	0	10.378	40.091
Flüssige Mittel	367.481	0	367.481	0
	573.291	440	401.765	171.086
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	330.601	0	330.601	0
Kurzfristig	161.463	0	161.463	0
	492.064	0	492.064	0
Vertragsverbindlichkeiten	1.561	0	0	1.561
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	7	0	7	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120.159	0	120.159	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	14.618	0	0	14.618
Kurzfristig	500.352	0	30.120	470.232
	514.970	0	30.120	484.849
	1.128.761	0	642.351	486.411

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Buchwerte der Finanzinstrumente 2024 (nach Bewertungskategorien des IFRS 9)

TABELLE 087

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2024	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	4.992	0	4.992	0
Kurzfristig	24.255	0	24.255	0
	29.247	0	29.247	0
Übrige Finanzanlagen	375	375	0	0
Vertragsvermögenswerte	91.076	0	0	91.076
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.742	0	11.742	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	101.219	0	101.219	0
Flüssige Mittel	426.242	0	426.242	0
	659.901	375	568.450	91.076
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	391.066	0	391.066	0
Kurzfristig	120.189	0	120.189	0
	511.255	0	511.255	0
Vertragsverbindlichkeiten	20.441	0	0	20.441
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	6	0	6	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.184	0	134.184	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	47.405	0	47.405	0
Kurzfristig	541.510	0	541.510	0
	588.915	0	588.915	0
	1.254.801	0	1.234.360	20.441

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten kurzfristigen Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit dem beizulegenden Zeitwert. Im Fall der langfristigen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Buchwert eines Teils aufgrund der variablen Verzinsung dem beizulegenden Zeitwert. Für die festverzinslichen langfristigen Verbindlichkeiten mit einem Buchwert in Höhe von 194.422 Tsd. Euro wurde ein beizulegender Zeitwert in Höhe von 198.775 Tsd. Euro ermittelt. Damit überschreitet der Buchwert den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2025 um 4.353 Tsd. Euro (Vorjahr:

5.680 Tsd. Euro). Die langfristigen festverzinslichen Verbindlichkeiten fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2. Der beizulegende Zeitwert wurde mithilfe eines Barwertverfahrens unter Anwendung unternehmensspezifischer vom Markt abgeleiteter aktueller Zinssätze ermittelt. Langfristige Finanzforderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ihr beizulegender Zeitwert weicht um 0 Tsd. Euro (Vorjahr: -44 Tsd. Euro) vom Buchwert ab. Diese Anleihen fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2 und wurden mit einem Barwertverfahren unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinssätze ermittelt.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

AUS FINANZINSTRUMENTEN ERZIELTES NETTOERGEBNIS

Die nachfolgende Tabelle zeigt das aus Finanzinstrumenten erzielte Nettoergebnis gemäß den Kategorien aus IFRS 9:

Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten ¹		TABELLE 088
In Tsd. Euro		
	31.12.2025	31.12.2024
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	62
Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	43.841	16.145
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-23.690	-34.124
	20.152	-17.918

¹ Vorjahr angepasst.

Die Berechnung des Nettogewinns aus den Finanzinstrumenten umfasst Zinserträge und -aufwand, Wertminderungen und -aufholungen, Erträge und Aufwendungen aus Währungsumrechnungen, Dividendeneinnahmen, Veräußerungsgewinne und -verluste sowie sonstige Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten, die ergebniswirksam verbucht werden.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2025 die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr gemäß § 161 AktG abgegeben.

Die Entsprechenserklärung wurde den Aktionärinnen und Aktionären auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Group Entsprechenserklärung](#) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum 31. Dezember 2025 lagen 398 Tsd. Euro (Vorjahr: 256 Tsd. Euro) sonstige finanzielle Verpflichtungen vor. Die langfristigen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen sind gemäß IFRS 16 gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn der Instone Real Estate Group SE in Höhe von 41.314.219,52 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von insgesamt 18.628.707,25 Euro zu verwenden. Dies entspricht einer Dividende von 0,43 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie. Der verbleibende Bilanzgewinn einschließlich des auf nicht dividendenberechtigte Stückaktien entfallenden Betrags wird auf neue Rechnung vorgetragen.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Wirkung zum 1. Januar 2026 wurden die Anteile an der franky PropCo 2 GmbH & Co. KG verkauft. Somit ist diese Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt nicht mehr Teil des Konzernabschlusses und wird entkonsolidiert. Darüber hinaus wurde die Westville 2 GmbH im Januar 2026 in die franky PropCo 3 GmbH & Co. KG umfirmiert, um anschließend sämtliche Anteile zum 1. Februar 2026 zu verkaufen.

Als Folge dieser Entkonsolidierungen werden zukünftig im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen Vorratsvermögen in Höhe von 285,9 Mio. Euro, Bankguthaben in Höhe von 88,5 Mio. Euro, sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Zins- und Tilgungszuschuss des Förderdarlehens in Höhe von 21,9 Mio. Euro, Projektverbindlichkeiten in Höhe von 9,9 Mio. Euro sowie langfristige Finanzverbindlichkeiten (Förderdarlehen) in Höhe von 59,3 Mio. Euro nicht mehr im Konzernabschluss bilanziert.

Als Folge dieser Anteilsverkäufe und des im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2026 geplanten Anteilsverkaufs der letzten Westville-Gesellschaft wird künftig der Anteil der Share-Deal-Effekte an den bereinigten Umsatzerlösen, dem bereinigten Rohergebnis sowie dem bereinigten EAT deutlich geringer ausfallen. Im Jahr 2027 wird das Gesamtprojekt „Westville“ keinen Ergebnisbeitrag mehr leisten.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 liegen nicht vor.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

ANGABE ZUR AUFSTELLUNG UND FREIGABE

Der Vorstand der Instone Real Estate Group SE hat den Konzernabschluss am 6. März 2026 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und die Billigung zu beschließen.

Essen, den 6. März 2026

Der Vorstand



Kruno Crepulja



David Dreyfus



Andreas Gräf

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

ANTEILSBESITZLISTE (ANLAGE ZUM KONZERNANHANG)

🔗 GRI 2-2

Anteilsbesitzliste 31.12.2025

TABELLE 089

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
I. Tochterunternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind			
DURST-BAU GmbH, Wien, Österreich	100,0	482	-34
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	1.396	-30
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	5.995	101
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	190.097	0
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	871	38
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Nürnberg, Deutschland	100,0	3.184	-221
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	17	23
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	100,0	5.711	-842
Nyoo Real Estate GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	25	0
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	24	3
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	32.065	30.239
franky PropCo 3 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 2 GmbH), Essen, Deutschland	89,9	2.741	216
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	2.678	173
franky PropCo 2 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 4 GmbH), Essen, Deutschland	89,9	2.598	95
II. Tochterunternehmen, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen sind			
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	88	-3
Instone Real Estate Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	22	0
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	-113	-27
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	24	0
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	61	-92
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH, Essen, Deutschland	51,0	-4.627	-1.161
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	-10	0
Projektgesellschaft Quartiersentwicklung GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	100,0	-32	-34
Quartiersentwicklung Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	24	-1
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1	39.609	2.411
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	50,1	33	0
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	49	0
Westville Vermietungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	-9	-8
Westville Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	23	-2
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1	4.704	959
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	50,1	24	0

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Anteilsbesitzliste 31.12.2025

TABELLE 089

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
III. At Equity bewertete Finanzanlagen			
beeboard GmbH, Köln, Deutschland	50,0	1.221	-696
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	15.923	15.577
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	18.610	6.943
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	26.233	26.412
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	854	160
VESTWAY GmbH (vormals: IKFHT Vertriebsgesellschaft mbH), Essen, Deutschland	50,0	25	0
NREP NSF V Lux 10 S.ä r.l., Luxemburg, Luxemburg	20,0	0	0
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	1	-24
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	29	4
IV. Übrige Beteiligungen			
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland	0,02	248	-39
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0	66	31
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0	30	3
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	56	2

¹ Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

▸ Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Anteilsbesitzliste 31.12.2024²

TABELLE 090

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
I. Tochterunternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind			
DURST-BAU GmbH, Wien, Österreich	100,0	517	213
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	1.427	214
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	5.894	188
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland ^l	100,0	190.097	0
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	833	163
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Nürnberg, Deutschland	100,0	3.404	137
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	-6	-10
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0	6.553	69
Nyoo Real Estate GmbH, Essen, Deutschland ^l	100,0	25	0
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	21	-23
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	1.826	71
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	2.030	294
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	2.052	543
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	2.068	669
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	89,9	2.214	758

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

► Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Anteilsbesitzliste 31.12.2024²

TABELLE 090

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
II. Tochterunternehmen, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen sind			
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.ä r.L., Luxemburg, Luxemburg	100,0	91	-47
Instone Real Estate Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	22	-3
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	-85	-29
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	24	-1
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	153	13
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH, Essen, Deutschland	51,0	-3.466	-1.314
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	-10	-5
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1	34.199	2.384
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	50,1	33	2
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	48	-40
Westville Vermietungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	-1	-21
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1	3.744	74
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	50,1	23	0
III. At Equity bewertete Finanzanlagen			
beeboard GmbH, Köln, Deutschland	50,0	1.918	-1.391
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	346	488
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	11.667	13.438
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	-178	807
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0	20.193	23.267
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	139	114
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	24	-1
IV. Übrige Beteiligungen			
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland	0,02	265	-44
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0	24	6
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0	27	12
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	54	2

¹ Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.

² Vorjahr angepasst.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Die im Konzernabschluss enthaltenen als ungeprüft gekennzeichneten abschlussfremden Verweise auf Textstellen im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie des IFRS S2 Standards des International Sustainability Standards Boards (ISSB) mit dem jeweiligen GRI- bzw. IFRS S2-Symbol haben wir nicht inhaltlich geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Lagebericht der Instone Real Estate Group SE, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die in Abschnitt „Sonstige Angaben“, Unterabschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“, des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben

wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Zudem haben wir den nichtfinanziellen Bericht, auf den an diversen Stellen unter der Bezeichnung Nachhaltigkeitsbericht verwiesen wird, sowie die Lageberichts-fremden Verweise auf Textstellen im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie des IFRS S2 Standards des International Sustainability Standards Boards (ISSB) nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS® Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025; unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf die als ungeprüft gekennzeichneten abschlussfremden Textstellenverweise.
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung sowie auf den nichtfinanziellen Bericht und die lageberichts-fremden Textstellenverweise.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen und dem IESBA Code erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung einschließlich der Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der unfertigen Erzeugnisse den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- A) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- B) Prüferisches Vorgehen

ZEITRAUMBEZOGENE ERLÖSREALISIERUNG EINSCHLIESSLICH DER BEWERTUNG DER VERTRAGSVERMÖGENSWERTE BZW. DER UNFERTIGEN ERZEUGNISSE

- A) Im Konzernabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, zum 31. Dezember 2025 werden Vertragsvermögenswerte in Höhe von TEUR 130.995, Vorräte in Höhe von TEUR 1.147.926 und Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 398.678 aus der Entwicklung von Wohn- und Mehrfamilienhäusern, der Konzeption von Stadtquartieren, der Sanierung denkmalgeschützter Objekte sowie dem öffentlich geförderten Wohnungsbau (Bauträgertätigkeit) in Deutschland ausgewiesen. Unter Anwendung der Regelungen des IFRS 15 zur Umsatzrealisierung erfolgt bei den in Entwicklung befindlichen verkauften Einheiten eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung. Hierbei wird die erbrachte Leistung einschließlich des anteiligen Ergebnisses entsprechend dem Fertigstellungsgrad in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Umsatzerlöse werden für diese Bauprojekte, mit Ausnahme von Sanierungsprojekten, grundsätzlich dann ausgewiesen, wenn für das jeweilige Projekt ein Vermarktungsstand von 30 % erreicht ist. Ab diesem Zeitpunkt erlischt das beiden Parteien eingeräumte vertragliche Rücktrittsrecht. Bei Sanierungsprojekten erfolgt der Ausweis der Umsatzerlöse mit Beginn der Bautätigkeit.

Während der Ausweis des vermarkteten Teils der Bauprojekte unter den Vertragsvermögenswerten nach Saldierung mit erhaltenen Anzahlungen beziehungsweise bei den Vertragsverbindlichkeiten erfolgt, werden die nicht vermarkteten Teile unter den unfertigen Erzeugnissen ausgewiesen.

Die Erlösrealisierung sowie die Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der unfertigen Erzeugnisse basieren in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter im Hinblick auf die Höhe der Gesamtkosten und der Verkaufserlöse des jeweiligen Projekts sowie die Aufteilung der Anschaffungskosten auf mehrere Teilgrundstücke und die Wirksamkeit von Verkaufsverträgen. Weiterhin unterliegen der Vermarktungsstand und die Kostenabgrenzung zum Bilanzstichtag den Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter. Die ermessensbehafteten Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter haben

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

eine direkte und zumeist erhebliche Auswirkung auf die Höhe der realisierten Umsatzerlöse in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Höhe der Vertragsvermögenswerte bzw. der unfertigen Erzeugnisse in der Konzernbilanz. Vor diesem Hintergrund haben wir die zeitraumbezogene Erlösrealisierung einschließlich der Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der unfertigen Erzeugnisse als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt klassifiziert.

Angaben zur Umsatzerlösrealisierung sowie zur Bewertung der Vertragsvermögenswerte und der unfertigen Erzeugnisse werden von den gesetzlichen Vertretern im Kapitel „Grundlagen des Konzernabschlusses“ Abschnitt „Schätzungen und Annahmen“ des Konzernanhangs dargestellt.

B) Bei unserer Prüfung der Umsatzerlöse, der Vertragsvermögenswerte und der unfertigen Erzeugnisse haben wir die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Regelungen des IFRS 15 beurteilt. Für die Prüfung der Bewertung der Vertragsvermögenswerte und der unfertigen Erzeugnisse haben wir interne Spezialisten hinzugezogen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns zunächst ein Verständnis über die wesentlichen eingerichteten Prozesse von der Projektannahme (Erwerb des Grundstückes) bis zur Projektabwicklung (Bautätigkeit und Verkauf der einzelnen Wohnungen) verschafft sowie das Verfahren zur monatlichen Kostenabgrenzung und das methodische Vorgehen zur Würdigung der Werthaltigkeit der Projekte nachvollzogen. Für prüfungsrelevante interne Kontrollen haben wir eine Beurteilung der Ausgestaltung vorgenommen und festgestellt, ob deren Implementierung erfolgt ist. Weiterhin haben wir die Kontrollen auf deren Wirksamkeit geprüft.

Für im Geschäftsjahr neu abgeschlossene Investorenverträge haben wir in Stichproben die zugrunde liegenden Verträge und deren Bilanzierung in Übereinstimmung mit den Regelungen des IFRS 15 gewürdigt.

Auf Basis einer risikoorientierten Stichprobenauswahl haben wir für ausgewählte Projekte die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Methoden, die getroffenen Annahmen, die vorgenommenen Schätzungen und die verwendeten Daten zum Bilanzstichtag auf Vertretbarkeit geprüft. In diesem Zusammenhang haben wir relevante Unterlagen und Informationen über die Projekte eingesehen. Für einzelne Projekte der Stichprobe haben wir zusätzlich vor Ort Besichtigungen vorgenommen.

In Stichproben haben wir die Kostenabgrenzung anhand geeigneter Nachweise überprüft. Die prognostizierten Verkaufserlöse und Gesamtkosten haben wir durch Einbeziehung interner Spezialisten und deren Fach- und Branchenkenntnisse anhand von Unterlagen aus der Kostenrechnung und durch Vergleiche mit Kosten- und Erlösplanungen sowie Marktvergleiche beurteilt. In diese Beurteilung haben wir ebenfalls Erkenntnisse aus bereits verkauften Einheiten einbezogen.

Die relevanten Angaben im Konzernanhang haben wir hinsichtlich ihrer Vollständigkeit und Richtigkeit beurteilt.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die Erklärung zur Unternehmensführung,
- den nichtfinanziellen Bericht,
- den Vergütungsbericht nach § 162 AktG,
- die abschlussfremden bzw. lageberichts-fremden mit Symbolen gekennzeichneten Textstellenverweise,
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder den Geschäftsbetrieb einzustellen, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS NACH § 317 ABS. 3A HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert 343d20945dbb4f15d0027d70a4b1e23d2e182782d8227d3537ae14c4f24dc8a4 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Juni 2025 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 24. September 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der Instone Real Estate Group SE, Essen, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFERIN

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Nicole Meyer.

Düsseldorf, den 9. März 2026

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Nicole Meyer
Wirtschaftsprüferin

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

bevor ich Sie nachfolgend über die Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2025 informiere, gestatten Sie mir zunächst einige Anmerkungen zum abgelaufenen Geschäftsjahr. Wir blicken unverändert auf ein herausforderndes Geschäftsjahr zurück, in dem sich unser Unternehmen sehr gut behauptet hat.

Die letzten zwölf Monate waren in der Gesamtschau geprägt von substanziellen operativen Fortschritten – insbesondere bei Projektübergaben, bei Vertriebsstarts und bei strategisch bedeutsamen Akquisitionen. Es erfolgte eine konsequente Fokussierung der Instone Group auf die Erschließung und Weiterentwicklung ihrer Wachstumsperspektiven. Insbesondere hat das Unternehmen vor dem Hintergrund eines sich schrittweise weiter stabilisierenden Marktumfelds das vergangene Geschäftsjahr gezielt genutzt, um sowohl auf der Akquisitions- als auch auf der Vertriebsseite – operativ wie strategisch – substanzielle Fortschritte zu erzielen. Da diese beiden Themenfelder aus Sicht des Aufsichtsrats wesentliche Erfolgsfaktoren für die künftige Entwicklung der Gesellschaft sind, möchte ich gerne auf zwei zentrale Bausteine eingehen:

Die Instone Group hat im vergangenen Jahr einen starken Fokus auf den weiteren Ausbau der Projektpipeline gelegt. Infolgedessen ist es ihr gelungen, Grundstücke mit überdurchschnittlichem Renditepotenzial in den wichtigen deutschen Metropolregionen mit einem zukünftigen Verkaufsvolumen von insgesamt rund 1,2 Mrd. Euro anzukaufen. Damit hat das Unternehmen bereits mehr als die Hälfte des für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 geplanten Ankaufsvolumens für Projekte mit einem Bruttoentwicklungswert von insgesamt 2 Mrd. Euro geliefert. Umso mehr freut es den Aufsichtsrat, dass er im Rahmen der Akquisitionsaktivitäten den Vorstand begleiten und diese erfreuliche Entwicklung durch die Zustimmung zu zwei besonders großvolumigen Projekten auch mitgestalten konnte. Ich bin zuversichtlich, dass sich diese Entwicklung auch im Jahr 2026 fortsetzen und das Unternehmen das Fundament für das künftige Wachstum weiter sehr erfolgreich ausbauen wird.

Das zweite Themenfeld, das ich hier gerne ausdrücklich hervorheben möchte, sind die signifikanten Fortschritte im Rahmen der Einzelvertriebsaktivitäten. Hier hat das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr sowohl operativ als auch strategisch wichtige Erfolge erzielt.

Operativ, weil es dem Unternehmen gelungen ist, seine Produktpalette optimal auf die Entfaltung der steuerlichen Anreize des Wachstumschancengesetzes auszurichten. Allein im vierten Quartal 2025 wurden 219 Wohneinheiten mit einem Verkaufsvolumen von über 130 Mio. Euro im Segment Einzelvertrieb vermarktet. Dies ist ein starker Beleg dafür, dass die Instone Group mit ihren Produkten die Erwartungen privater Investoren hinsichtlich der Erzielung attraktiver Renditen durch Investitionen in klimafreundlichen Neubau sehr gut bedienen kann. Die starke Nachfrage nach unseren Produkten stimmt mich auch mit Blick auf die für 2026 geplante, nochmals signifikant erhöhte Anzahl an Vertriebsstarts im Einzelvertrieb für das neue Geschäftsjahr optimistisch.

Strategisch, weil die Instone Group mit der Gründung der gemeinsamen Vertriebsgesellschaft VESTWAY eine gezielte strategische Antwort auf die wachsende Nachfrage im Segment privater Kapitalanleger formuliert hat. Aus Sicht des Aufsichtsrats ist die damit verbundene neue Vertriebsstruktur im Bereich der Kapitalanlegerprodukte ein innovatives Instrument, um das bestehende Nachfragepotenzial noch besser zu adressieren. Zugleich kann die Instone Group hierdurch noch besser sicherstellen, dass wesentliche Bestandteile der gegenwärtigen und künftigen Projektpipeline der Instone Group noch effizienter und marktnäher erfolgreich in den Vertrieb gebracht werden können. Bereits im Geschäftsjahr 2026 soll ein signifikanter Teil der Vertriebsstarts über diese neue Struktur erfolgen.

Vor diesem Hintergrund möchte ich stellvertretend für unser Gremium ein klares Zeichen setzen: Der Aufsichtsrat ist mehr denn je überzeugt, dass die Instone Group bestens aufgestellt ist, um die sich bietenden Chancen im Neubauwohnummobilienmarkt aktiv zu nutzen und in überzeugende, qualitativ hochwertige Produkte umzusetzen – im Interesse unserer Aktionärinnen und Aktionäre und sonstigen Stakeholder. Mit dieser Stärke gehen wir optimistisch in das Geschäftsjahr 2026 und darüber hinaus.

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Nachfolgend möchten wir Sie über die Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2025 informieren. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens überwacht und stand ihm beratend zur Seite.

[GRI 2-17](#)

MITGLIEDER SOWIE SITZUNGEN UND BESCHLÜSSE DES AUFSICHTSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE IM VERGANGENEN GESCHÄFTSJAHR

Im vergangenen Geschäftsjahr hielt der Aufsichtsrat insgesamt zwölf Sitzungen ab, wobei er regelmäßig, beispielsweise im Zusammenhang mit der Billigung des Konzernabschlusses und der Berichterstattung durch den Abschlussprüfer, auch ohne den Vorstand getagt hat. Insgesamt sechsmal fanden Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren statt. Bis auf ein Mitglied des Aufsichtsrats, das im abgelaufenen Geschäftsjahr an einer einzigen Sitzung nicht teilgenommen hat, haben sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats an allen Sitzungen des Gremiums teilgenommen.

Die Übersicht über die Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2025 sowie über die individualisierte Teilnahme an den Sitzungen des Aufsichtsrats und der Aufsichtsratsausschüsse ist nachfolgend abgebildet und kann zudem auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Group Aufsichtsrat](#) abgerufen werden.

WESENTLICHE THEMEN DES AUFSICHTSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE

Im ersten Quartal 2025 hielt der Aufsichtsrat insgesamt zwei Sitzungen ab. Im Rahmen dieser Sitzungen beschäftigte er sich unter anderem eingehend mit der Unternehmensplanung und dem Budget 2025. Ferner behandelte er in seiner Bilanzsitzung zunächst eingehend den testierten Jahresabschluss und den Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2025 und stellte diesen anschließend fest beziehungsweise billigte diesen. Zudem beschloss der Aufsichtsrat den Gewinnverwendungsvorschlag und den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024. Darüber hinaus behandelte er den an die Hauptversammlung zu erstattenden Bericht des Aufsichtsrats und den gemeinsamen Vergütungsbericht 2024 sowie die Zielerreichung für die

kurzfristige Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2024 und die variable langfristige Vorstandsvergütung des Jahres 2021, die er jeweils auf der Grundlage der Empfehlungen des Vergütungsausschusses festlegte. Schließlich befasste er sich mit der anstellungsvertraglich vereinbarten Vergütungsobergrenze von David Dreyfus. Der Aufsichtsrat ließ sich ferner intensiv über den Gang der Geschäfte berichten.

Im zweiten Quartal 2025 tagte der Aufsichtsrat insgesamt fünfmal. In der ersten Sitzung im April 2025 waren unter anderem die Agenda für die ordentliche Hauptversammlung 2025 – einschließlich deren Format als physische Veranstaltung – sowie die diesbezüglichen Beschlussempfehlungen des Aufsichtsrats Gegenstand der Erörterungen. In dieser Sitzung befasste sich das Gremium auch mit der Durchführung der Hauptversammlung als Präsenzveranstaltung und ließ sich turnusmäßig über den Gang der Geschäfte berichten. Der Aufsichtsrat behandelte ferner intensiv Fragen der Vorstandsvergütung. Hierzu zählte insbesondere die turnusmäßige Überprüfung des Vorstandsvergütungssystems auf Basis der Vorbefassung des Vergütungsausschusses, das inhaltlich punktuell weiterentwickelt wurde. Auch die Überprüfung der Höhe und Struktur der Aufsichtsratsvergütung war Gegenstand dieser Sitzung, ebenso wie die vom Aufsichtsrat festzulegenden Ziele für die kurzfristige und langfristige variable Vorstandsvergütung. Schließlich hat der Aufsichtsrat mit Blick auf die anstehende Hauptversammlung – wie in den vergangenen Jahren auch – vorsorglich den stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats zum stellvertretenden Versammlungsleiter gewählt. In weiteren Anschlusssitzungen im April stand erneut die Agenda der ordentlichen Hauptversammlung sowie aus aktuellem Anlass zudem auch die künftige Aufsichtsratsgröße und -besetzung auf der Tagesordnung. Hierbei befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit dem Vorschlag, David S. Beardsell in den Aufsichtsrat nachzuwählen. Die Erforderlichkeit einer Wahl außerhalb des Turnus ergab sich aufgrund des Ausscheidens von Sabine Georgi und Christine Jansen aus dem Aufsichtsrat zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2025 und der beabsichtigten Verkleinerung des Gremiums. Infolgedessen befasste sich der Aufsichtsrat auch vorzeitig mit der Überprüfung und Festlegung der Zielgröße für den Anteil weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat.

In der Sitzung am 11. Juni 2025 bereitete der Aufsichtsrat insbesondere die ordentliche Hauptversammlung 2025 nach und beschloss die Besetzung der Aufsichtsratsausschüsse.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

In seinen Sitzungen am 20. Juni 2025 und am 1. Juli 2025 befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Verlängerung der Vorstandsverträge von Kruno Crepulja und Andreas Gräf.

In einer weiteren Sitzung im dritten Quartal standen die Zustimmungserteilung zu einem großvolumigen Grundstücksankauf in Hamburg sowie die Vorstellung eines vom Vorstand verfolgten Akquiseprojekts in Nordrhein-Westfalen auf der Agenda.

Schließlich stimmte der Aufsichtsrat in einer weiteren Sitzung der vom Vorstand initiierten Gründung einer strategischen Vertriebsplattform zu, die als Joint Venture strukturiert wurde und insbesondere die Vermarktung der von der Instone Group realisierten Wohnimmobilien im Kapitalanlagesegment im Fokus hat. In dieser Sitzung genehmigte der Aufsichtsrat zudem den Ankauf des im dritten Quartal bereits vorgestellten Akquiseprojekts in Nordrhein-Westfalen.

Im vierten Quartal 2025 hielt der Aufsichtsrat insgesamt zwei Sitzungen ab. Gegenstand der Sitzung am 9. Oktober 2025 waren insbesondere der Bericht des Vorstands über den Gang der Geschäfte sowie die auf der Branchenmesse Expo Real 2025 gewonnenen Erkenntnisse zur aktuellen und perspektivischen Akquise-, Vertriebs- und Fremdkapitalmarktsituation. Die letzte Sitzung des Geschäftsjahres fand am 3. Dezember 2025 statt. In dieser erstattete der Vorstand dem Aufsichtsrat erneut seinen regelmäßigen Bericht zum Gang der Geschäfte und präsentierte dem Aufsichtsrat den Vorentwurf für die Unternehmensplanung und das Budget für das Geschäftsjahr 2026. Dies wurde eingehend erörtert. Der Vorstand stellte anlässlich dieses Tagesordnungspunkts zudem ausführlich den Planungsprozess vor. In der Sitzung überprüfte der Aufsichtsrat ferner turnusmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit im Wege einer Selbstevaluation, verabschiedete die gemeinsame Entsprechenserklärung zum DCGK 2025 und legte turnusmäßig die Zielgröße für den Anteil weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat fest. Zudem behandelte er eingehend verschiedene Themen der Vorstandsvergütung, darunter die persönlichen Ziele der Vorstandsmitglieder für die kurzfristige variable Vergütung 2025 einschließlich einer Erörterung des Status der Zielerreichung.

Die sechs im vergangenen Geschäftsjahr im schriftlichen Verfahren gefassten Beschlüsse des Aufsichtsrats betrafen die Verabschiedung der Erklärung zur Unternehmensführung, die Zustimmung zum Abschluss der syndizierten Kreditfazilität mit der IKB Deutsche Industriebank AG, die Hauptversammlungsagenda 2025, die Geschlechterquote im Aufsichtsrat, den Erwerb zweier Wohnungen von der Instone Group durch David Dreyfus sowie die Verlängerung der Anstellungsverträge von Kruno Crepulja und Andreas Gräf. [GRI 2-18](#)

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Aufsichtsrat 2025/Übersicht über Sitzungsteilnahme

TABELLE 091

	Stefan Brendgen	Dr. Jochen Scharpe	Dietmar P. Binkowska	Christiane Jansen	Stefan Mohr	Sabine Georgi	David S. Beardsell	Schriftliche AR-Beschlüsse
Aufsichtsrat								
05.02 ^{2,3}	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	nein		
10.03. ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja		
09.04. ^{2,3}	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja		
22.04. ¹	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja		
27.04. ¹	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja		
11.06.	Ja	Ja	Ja		Ja		Ja	
20.06. ¹	Ja	Ja	Ja		Ja		Ja	
01.07. ¹	Ja	Ja	Ja		Ja		Ja	
18.07. ¹	Ja	Ja	Ja		Ja		Ja	
01.08. ¹	Ja	Ja	Ja		Ja		Ja	
09.10. ²	Ja	Ja	Ja		Ja		Ja	
03.12. ²	Ja	Ja	Ja		Ja		Ja	
Gesamt	12/12	12/12	12/12	5/5	12/12	4/5	7/7	6
Prüfungsausschuss								
05.02. ^{2,3}	Ja	Ja			Ja			
10.03.	Ja	Ja			Ja			
09.04. ^{2,3}	Ja	Ja			Ja			
10.09. ²	Ja	Ja			Ja			
03.12. ²	Ja	Ja			Ja			
Gesamt	5/5	5/5			5/5			-
Vergütungsausschuss								
10.03. ²	Ja	Ja	Ja					
09.04. ²	Ja	Ja	Ja					
03.12. ²	Ja	Ja	Ja					
Gesamt	3/3	3/3	3/3					1
Nominierungsausschuss								
28.04. ¹	Ja			Ja	Ja			
Gesamt	1/1			1/1	1/1			-

¹ Virtuelle Sitzung (Telefon- oder Videokonferenz).

² Hybride Sitzung (physisch und via Telefon- oder Videokonferenz).

³ Jeweils gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Um die Tätigkeit und die Aufgabenwahrnehmung des Aufsichtsrats effizient zu gestalten, verfügte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 über drei ständige Ausschüsse mit verschiedenen Zuständigkeiten, denen nach der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jeweils drei Mitglieder angehörten: den Prüfungsausschuss, den Nominierungsausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können durch den Aufsichtsrat nach Bedarf eingerichtet werden. Die Ausschüsse bereiten im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeiten die Beratungen und Entscheidungen des Plenums vor. Daneben entscheiden sie abschließend im Rahmen verschiedener, in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats näher definierter Aufgaben – soweit der Aufsichtsrat diese dort auf den jeweiligen Ausschuss übertragen hat. Nähere Informationen über die Aufgaben und Zuständigkeiten der Ausschüsse des Aufsichtsrats befinden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung auf [Seite 69 ff.](#)

Prüfungsausschuss

Mitglieder des Prüfungsausschusses (Audit Committee) waren im Berichtsjahr Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender), Stefan Brendgen und Stefan Mohr. Im Geschäftsjahr 2025 hielt der Prüfungsausschuss fünf Sitzungen ab. Schriftliche Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Zu den Themen, mit denen sich der Prüfungsausschuss im Berichtszeitraum befasst hat, zählten unter anderem die Empfehlung an das Aufsichtsratsplenum zur Genehmigung der Planung und des Budgets 2025 sowie zur Billigung beziehungsweise Feststellung des Konzern- und Jahresabschlusses 2024, der Gewinnverwendungsvorschlag für das Jahr 2024, die Qualität der Abschlussprüfung, der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2024, die Empfehlung für den Wahlvorschlag bezüglich des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers, der Prüfungsplan, die Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers und die Erteilung des Prüfungsauftrags sowie der Vorentwurf für die Unternehmensplanung und das Budget für das Geschäftsjahr 2026.

Intensiv setzte sich der Prüfungsausschuss auch im Geschäftsjahr 2025 erneut mit der Arbeit der internen Revision der Gesellschaft auseinander, darunter insbesondere mit dem detaillierten Revisionsjahresbericht 2024/2025, den der Vorstand zusammen mit der internen Revision erstattet. Schließlich befasste sich der Prüfungsausschuss auch intensiv mit dem Risikomanagementsystem und der Risikoberichterstattung.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat im abgelaufenen Geschäftsjahr zudem turnusmäßig von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von den Leitern der Zentralbereiche der Gesellschaft zu ausgewählten Themen unmittelbar Auskunft einzuholen.

Nominierungsausschuss

Mitglieder des Nominierungsausschusses waren im Berichtsjahr Stefan Brendgen (Vorsitzender), Christiane Jansen (bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 11. Juni 2025), Dietmar P. Binkowska (seit dem 11. Juni 2025) und Stefan Mohr. Im Berichtsjahr kam der Nominierungsausschuss zu einer Sitzung zusammen, in der er sich mit David S. Bearsdell als Kandidaten für den Wahlvorschlag an die Hauptversammlung befasste und die entsprechende Ausschussempfehlung aussprach.

Vergütungsausschuss

Mitglieder des Vergütungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2025 Dietmar P. Binkowska (Vorsitzender), Stefan Brendgen und Dr. Jochen Scharpe. Der Vergütungsausschuss hielt insgesamt drei Sitzungen im Berichtsjahr ab. Der Ausschuss fasste im Berichtsjahr einen Beschluss im schriftlichen Verfahren. Dieser betraf die Beauftragung des unabhängigen Vergütungsberaters, den der Aufsichtsrat unterstützend bei der Überprüfung und punktuellen Fortentwicklung des Vorstandsvergütungssystems hinzugezogen hat.

In seinen Sitzungen hat sich der Vergütungsausschuss insbesondere mit den Empfehlungen an den Gesamtaufichtsrat zur Festlegung der kurzfristigen variablen Vorstandsvergütung 2024 und der langfristigen variablen Vergütung 2021, den Empfehlungen an den Gesamtaufichtsrat bezüglich der erneuten Zielfestlegung für die variable Vorstandsvergütung, der Überprüfung des Vorstandsvergütungssystems und der Aufsichtsratsvergütung, vergütungsspezifischen Fragen im Zusammenhang mit der Verlängerung der Vorstandsanstellungsverträge, dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 und der Zwischenmessung der Zielerreichung bezüglich der kurzfristigen variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2025 befasst.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

Auch im Geschäftsjahr 2025 hat sich der Aufsichtsrat neben und außerhalb seiner Sitzungen mehrfach mit dem Vorstand über strategische Themen ausgetauscht. Erneut im Fokus standen im vergangenen Jahr unverändert die strategische Weiterentwicklung des bestehenden Geschäfts, die Positionierung und Strategie der Instone Group im Hinblick auf ihre Vertriebs-, Akquise- und Finanzierungsaktivitäten, ferner die intensive Befassung mit der Personalplanung im Vorstand und die Zusammensetzung des Aufsichtsrats.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte informiert und ist seinen gesetzlichen, satzungsmäßigen und geschäftsordnungsrechtlichen Berichtspflichten nachgekommen. Dazu zählten unter anderem die Geschäftsentwicklung der Instone Group, die Akquisitions- und Vertriebsaktivitäten, die Baukostenentwicklung, die Entwicklung des Aktienkurses sowie grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, -strategie und -organisation. Über die wirtschaftliche Entwicklung der Instone Group berichtete der Vorstand zudem im Rahmen von Telefonkonferenzen, die zusätzlich zu den Sitzungen des Aufsichtsrats im Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Quartalsmitteilungen und des Halbjahresfinanzberichts stattfanden, umfassend an den Aufsichtsrat. Auch außerhalb der Sitzungen stand insbesondere der Vorstandsvorsitzende in intensivem und regelmäßigem Austausch vor allem mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden.

Geschäfte und Maßnahmen, die nach der Satzung oder Geschäftsordnung des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen – im vergangenen Geschäftsjahr insbesondere die Gründung der bereits erwähnten strategischen Vertriebsplattform, der Erwerb eines Grundstücks für eine Quartiersentwicklung in Düsseldorf-Benrath sowie der Abschluss einer von der IKB Deutsche Industriebank AG syndizierten endfälligen Kreditfazilität über 47,5 Mio. Euro mit Erhöhungsoption auf bis zu 60 Mio. Euro –, hat der Vorstand dem Aufsichtsrat jeweils zur Beschlussfassung vorgelegt und zuvor gemeinsam mit dem Aufsichtsrat umfassend erörtert. Hinzu kam die Befassung mit dem Erwerb zweier Wohnungen von der Instone Group durch David Dreyfus, den dieser dem Aufsichtsrat als sogenannte „Related-Party-Transactions“ zur Zustimmung vorgelegt hat.

CORPORATE GOVERNANCE UND ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

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

Dies betrifft neben den Empfehlungen zum DCGK unter anderem die Vorstandsvergütung, insbesondere mit Blick auf die Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten im Zusammenhang mit der Festlegung der Ziele für die variablen Vergütungsbestandteile.

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2025 nach eingehender Beratung eine gemeinsame Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des DCGK gemäß den Vorgaben des § 161 Aktiengesetz abgegeben. Diese ist im vorliegenden Geschäftsbericht 2025 auf [Seite 69 f.](#) abgedruckt und ebenfalls auf der Website der Gesellschaft [Instone Group](#) im Bereich Investor Relations unter Instone Group-Entsprechenserklärung zu finden.

Zudem berichten Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance der Instone Real Estate Group SE ausführlich in der Erklärung zur Unternehmensführung nach den §§ 289f, 315d HGB, die sich auf [Seite 69 ff.](#) dieses Geschäftsberichts befindet. Darüber hinaus kann die Erklärung zur Unternehmensführung ebenfalls auf der Website der Gesellschaft [Instone Group](#) im Bereich Investor Relations eingesehen werden.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Gemäß den Empfehlungen des DCGK informiert der Aufsichtsrat die Hauptversammlung auch über aufgetretene Interessenkonflikte bei Aufsichtsratsmitgliedern. Im Berichtszeitraum haben Stefan Brendgen und Stefan Mohr mit Blick auf einen in bestimmten Sachverhalten jeweils nicht auszuschließenden Interessenkonflikt freiwillig und höchst vorsorglich nicht an den entsprechenden Beratungen beziehungsweise Beschlussfassungen des Aufsichtsrats teilgenommen. Darüber hinaus wurden dem Aufsichtsrat im gesamten Berichtszeitraum keine Interessenkonflikte bekannt gemacht oder von ihm festgestellt.

Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats im Zusammenhang mit Aus- und Fortbildungsmaßnahmen zu aufsichtsratsspezifischen Themen, etwa durch Übermittlung von fortbildungsrelevanten Informationen und die Übernahme der im Rahmen solcher Veranstaltungen anfallenden erforderlichen Kosten.

PERSONELLE VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Im Geschäftsjahr 2025 hat es im Vorstand keine personellen Veränderungen gegeben. Vielmehr hat der Aufsichtsrat im Juli 2025 die bestehenden Vorstandsmandate von Kruno Crepulja und Andreas Gräf vorzeitig verlängert und damit Kontinuität in der erfolgreichen Leitung der Gesellschaft sichergestellt. Kruno Crepulja ist bis zum 30. Juni 2029 zum Vorstandsvorsitzenden bestellt, das Mandat von Andreas Gräf wurde bis zum 31. Dezember 2027 verlängert.

Mit Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung 2025 am 11. Juni 2025 sind Christiane Jansen und Sabine Georgi aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausgeschieden, nachdem sie ihr Amt zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2025 niedergelegt hatten. Diese hatte mit satzungsänderndem Beschluss den Aufsichtsrat von sechs auf fünf Sitze verkleinert. Neu im Aufsichtsrat ist David S. Beardsell. Er wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 11. Juni 2025 bis zur ordentlichen Hauptversammlung bestellt, die über die Entlastung des Geschäftsjahres 2025 beschließt.

Mit dem Wahlvorschlag von David S. Beardsell verfolgte der Aufsichtsrat das Ziel, unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds und der hiermit verbundenen Herausforderungen für das Unternehmen immobilienwirtschaftliche und unmittelbar marktbezogene Themen, insbesondere im Hinblick auf Akquisition, Vertrieb, Portfolio- und Pipelinefragen, noch stärker in den Fokus zu nehmen. Der Aufsichtsrat hielt es insofern für sinnvoll und erforderlich, das im Gremium vorhandene Spezialwissen zu diesen Themenfeldern auszubauen und weiter zu ergänzen. Das Profil von David S. Beardsell entspricht in hohem Maße sowohl den Anforderungen im Hinblick auf das oben genannte Spezialwissen als auch allen übrigen Anforderungen des Kompetenzprofils des Aufsichtsrats.

PRÜFUNG VON JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS

Als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 wurde von der Hauptversammlung der Gesellschaft die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt. Die Prüfungsschwerpunkte wurden in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 10. September 2025 eingehend mit dem Abschlussprüfer besprochen und entsprechend festgelegt.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie der gemäß § 315e Absatz 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat den Mitgliedern des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats seinen Bericht und die Unterlagen zum Abschluss für das Geschäftsjahr 2025 am 2. März 2026 zur Verfügung gestellt.

Der Bericht wurde in der Sitzung des Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Plenums am 9. März 2026 jeweils in Anwesenheit des Abschlussprüfers umfassend erörtert. Der Abschlussprüfer erstattete in den Sitzungen jeweils ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung Bericht und beantwortete die Fragen der Mitglieder des Prüfungsausschusses beziehungsweise des Plenums vollumfänglich. Zudem informierte der Abschlussprüfer über Leistungen, die von ihm zusätzlich zu den Abschlussprüferleistungen erbracht worden sind, sowie über die für die Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung relevanten Aspekte. Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers befürchten lassen, lagen nicht vor.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

► Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Der Abschlussprüfer hat dem Jahres- und Konzernabschluss 2025 und dem zusammengefassten Lagebericht am 9. März 2026 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Nach eingehender eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2025 durch den Prüfungsausschuss hat dieser dem Plenum deren Billigung empfohlen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung waren keine Einwendungen vom Aufsichtsrat zu erheben. Entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss daraufhin gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Den Vorschlag des Vorstands an die ordentliche Hauptversammlung 2026 zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft und abgewogen und sich ihm angeschlossen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern des Vorstands und bei allen Mitarbeitenden der Instone Group für ihren herausragenden Einsatz und die hervorragenden Leistungen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Essen, den 9. März 2026

Für den Aufsichtsrat



Stefan Brendgen

Aufsichtsratsvorsitzender

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

VERGÜTUNGSBERICHT

🔗 GRI 2-19, 2-20, 2-21

Dieser Vergütungsbericht erläutert entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der am 27. Juni 2022 im Bundesanzeiger veröffentlichten Fassung die Vergütungssysteme und die Vergütung für Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE. Dabei berücksichtigt er zudem die Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nummer 17 (DRS) und des HGB.

I. VERGÜTUNGSSYSTEM FÜR DIE MITGLIEDER DES VORSTANDS DER INSTONE REAL ESTATE GROUP SE

Der Aufsichtsrat hat das von der Hauptversammlung 2021 gebilligte Vergütungssystem für den Vorstand gemäß den aktienrechtlichen Bestimmungen im Jahr 2025 erneut einer umfassenden Prüfung unterzogen. Dabei hat er die Charakteristika der Gesellschaft und des Geschäftsmodells, derzeit gängige Marktstandards und Best Practices wie auch die Auffassung internationaler Stimmrechtsberater und Investoren berücksichtigt. Im Rahmen seiner Überprüfung ist er zu dem Ergebnis gelangt, dass das vom Aufsichtsrat 2021 beschlossene Vergütungssystem diesen Zielen und dem Unternehmensinteresse weiterhin optimal Rechnung trägt und hat daher keine strukturellen Anpassungen vorgenommen.

Das aktuelle Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der Instone Real Estate Group SE wurde vom Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 verabschiedet und am 11. Juni 2025 der Hauptversammlung der Gesellschaft vorgelegt, die das unter dieser Ziffer I. beschriebene, ab dem 1. Juli 2025 gültige Vergütungssystem mit 91,60 % Ja-Stimmen gebilligt hat. Das vollständige Vergütungssystem ist unter [► Vergütung des Vorstands](#) abrufbar.

Das Vergütungssystem ist auf eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Vergütungssystems wie auch der individuellen Vergütung der Vorstandsmitglieder sind für die Instone Real Estate Group SE maßgeblicher Bestandteil einer guten Corporate Governance.

Das Vergütungssystem gilt erneut für einen Zeitraum von längstens vier Jahren für alle neu abzuschließenden Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern und für Vertragsverlängerungen und -anpassungen ab dem 1. Juli 2025. Dementsprechend wurden die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vergütungssystems bestehenden Anstellungsverträge von Kruno Crepulja und Andreas Gräf im Juli 2025 in Übereinstimmung mit den darin abgebildeten und punktuell fortgeschriebenen Vorgaben und Regelungen des Vergütungssystems verlängert.

Die wesentlichen Komponenten des Vergütungssystems sind die folgenden:

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

TABELLE 092

Vergütungsbestandteil	Komponente	Gewichtung/Beschreibung
Erfolgsunabhängige Bezüge (circa 40 % der Zielvergütung)	Grundvergütung	Jährlich zahlbar in zwölf gleichen Teilbeträgen am Ende jedes Monats
	Nebenleistungen	Umfassen bspw. Nutzung eines Dienstwagens, Prämien für eine Unfallversicherung und Erstattung von sonstigen Aufwendungen für die Vorstandstätigkeit
	Finanzielles Ziel: EAT (bereinigt)	37,5 % des STI-Bonus-Basisbetrags, gemessen am wirtschaftlichen Erfolg im zugrunde liegenden Geschäftsjahr
Erfolgsabhängige kurzfristige Bezüge – Short Term Incentive (STI) (circa 25 % der Zielvergütung)	Finanzielles Ziel: Vermarktungsvolumen	37,5 % des STI-Bonus-Basisbetrags, gemessen an der Leistung im zugrunde liegenden Geschäftsjahr
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele (Anzahl: zwei bis vier)	25 % des STI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand der Zielerreichung im zugrunde liegenden Geschäftsjahr
	Auszahlung	Jeweils nach Zielfeststellung durch den Aufsichtsrat im Folgemonat des testierten Jahresabschlusses
	Performance-Share-Plan (finanzielle Ziele und nicht finanzielles ESG-Ziel)	Virtuelle Aktientranche, die nach Ablauf einer dreijährigen Performance-Periode auf Grundlage der Erreichung vom Aufsichtsrat vorab festgelegter und nachstehend dargestellter Ziele ausgezahlt wird
Erfolgsabhängige langfristige Bezüge – Long Term Incentive (LTI) (circa 35 % der Zielvergütung)	Finanzielles Ziel: relativer TSR (Instone Group-Aktienkursentwicklung inkl. Ausschüttungen)	20 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand des Vergleichs des Total Shareholder Return der Instone Group (Instone Group-Aktienkursentwicklung inkl. Ausschüttungen) während der dreijährigen Performance-Periode mit der Entwicklung des SDAX (Performance-Index)
	Finanzielles Ziel: Ergebnis je Aktie (EPS-Ziel)	50 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen an der Entwicklung des bereinigten Ergebnisses je Aktie während der dreijährigen Performance-Periode
	Nicht finanzielles ESG-Ziel	30 % des LTI-Bonus-Basisbetrags, gemessen anhand der Zielerreichung während der dreijährigen Performance-Periode
	Auszahlung	Nach Ablauf von insgesamt drei Jahren in Euro im auf die Feststellung des Jahresabschlusses folgenden Monat, für jede Tranche auf Basis der Entwicklung des Instone Group-Aktienkurses während der dreijährigen Performance-Periode, inkl. Ausschüttungen (Total-Shareholder-Return-Ansatz)
	STI-Cap	200 % des STI-Bonus-Basisbetrags
Caps/Maximalvergütung	Maximaler LTI-Auszahlungsfaktor	300 % der LTI-Zielerreichung
	LTI-Kappungsgrenze	300 % des LTI-Bonus-Basisbetrags
	Maximalvergütung	3,15 Mio. Euro für Vorstandsvorsitzenden (CEO), jeweils 2,4 Mio. Euro für weitere Mitglieder des Vorstands
Aktienhalteverpflichtung/ Share Ownership Guideline	Mindesthalteposition der Vorstandsmitglieder in Instone Group-Aktien	Verpflichtung, Instone Group-Aktien im Gegenwert eines erfolgsunabhängigen Grundgehalts (brutto) während der gesamten Laufzeit des Vertrags zu halten. Der Gegenwert bemisst sich dabei nach dem Kaufpreis der Aktien. Soweit die Aktienhalteverpflichtung zu Beginn der Vertragslaufzeit nicht erfüllt ist, muss sie während der Laufzeit des Vertrags durch entsprechende Zukäufe erreicht werden.
Malus-/Clawback-Regelungen		Einbehalt und/oder Rückforderung variabler Vergütungsbestandteile bei Verstoß gegen gesetzliche oder dienstvertragliche Pflichten oder unternehmensinterne Verhaltensrichtlinien

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► **Vergütungsbericht**

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

A. BEITRAG DER VERGÜTUNG ZUR FÖRDERUNG DER GESCHÄFTSSTRATEGIE UND ZUR LANGFRISTIGEN ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

Maßgeblich für die Festlegung der Vergütung sind Größe und Komplexität der Instone Group, ihre wirtschaftliche und finanzielle Lage, ihr Erfolg und ihre Zukunftsaussichten. Weitere wesentliche Kriterien für die Festsetzung der Vergütung sind die jeweiligen Aufgaben und die persönliche Leistung der einzelnen Vorstandsmitglieder. Das Vergütungssystem legt dabei eine im nationalen und internationalen Vergleich wettbewerbsfähige Vergütung fest, durch die ein Mehrwert für Kunden, Mitarbeitende, Aktionärinnen und Aktionäre sowie sonstige Stakeholder geschaffen wird, indem insbesondere auf den langfristigen und nachhaltigen Unternehmenserfolg bezogene Leistungskriterien definiert und mit herausfordernden Zielsetzungen verknüpft werden. Die vom Aufsichtsrat für die variable Vergütung festgelegten maßgeblichen Zielsetzungen stehen dabei im Einklang mit der Unternehmensstrategie und gewährleisten über eine Verknüpfung mit der Unternehmensplanung einen Gleichlauf der Vergütung des Vorstands und der langfristigen Unternehmensentwicklung.

B. VERFAHREN ZUR FEST- UND UMSETZUNG DER VORSTANDSVERGÜTUNG SOWIE ÜBERPRÜFUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS

Die Zuständigkeit für die Erstellung des Vergütungssystems, die Festsetzung der konkreten Gesamtbezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder und die regelmäßige Überprüfung des Vergütungssystems liegen beim Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE. Der Aufsichtsrat hat einen Vergütungsausschuss eingerichtet, dem insbesondere die Beratung der Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und die Vorbereitung diesbezüglicher Beschlüsse sowie die Vorbereitung der Festlegung der Ziele für die variablen Vergütungsbestandteile und deren Bemessung durch den Aufsichtsrat obliegt. Der Aufsichtsrat überprüft das Vergütungssystem auf Basis der Vorbereitungen und Empfehlungen des Vergütungsausschusses in regelmäßigen Abständen. Stellt der Aufsichtsrat Handlungsbedarf fest, beschließt er die für erforderlich gehaltenen Änderungen und legt das Vergütungssystem bei gegebener Wesentlichkeit der Hauptversammlung erneut zur Billigung vor.

Der Aufsichtsrat kann zur Erfüllung seiner Aufgaben externe Berater hinzuziehen, auf deren Unabhängigkeit vom Vorstand und von der Instone Real Estate Group SE zu achten ist, und hat dies auch für die Erstellung des aktuellen Vergütungssystems getan. Zum Umgang mit potenziellen Interessenkonflikten im Aufsichtsrat enthält die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats entsprechende Regelungen, die unter anderem eine Offenlegung von potenziellen Interessenkonflikten gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie ein Teilnahme- und Abstimmungsverbot bei festgestellten Interessenkonflikten vorsehen und auch auf Vergütungsangelegenheiten Anwendung finden.

Die Hauptversammlung beschließt über das Vergütungssystem bei jeder wesentlichen Änderung des Vergütungssystems, mindestens jedoch alle vier Jahre. Hat die Hauptversammlung das Vergütungssystem nicht gebilligt, ist spätestens in der darauffolgenden ordentlichen Hauptversammlung ein überprüfbares Vergütungssystem zur Billigung vorzulegen.

C. FESTLEGUNG UND ANGEMESSENHEIT DER VERGÜTUNG

Der Aufsichtsrat hat im Einklang mit dem Vergütungssystem jeweils die Höhe der Ziel-Gesamtvergütung und entsprechende Vergütungsobergrenzen (Caps) für jedes Vorstandsmitglied festgelegt. Die Vergütung steht dabei in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage der Instone Group, übersteigt die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe und ist auf eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Instone Group ausgerichtet. Die Angemessenheit der Vergütung wird vom Aufsichtsrat regelmäßig überprüft. Zu diesem Zweck werden sowohl externe als auch interne Vergleichsanalysen durchgeführt.

BERÜCKSICHTIGUNG DER VERGÜTUNGS- UND BESCHÄFTIGUNGSBEDINGUNGEN DER ARBEITNEHMENDEN SOWIE PEER-GROUP-VERGLEICH

Die interne Analyse wurde in Form eines Vertikalvergleichs der Vergütungs- und Beschäftigungsbedingungen der Mitarbeitenden durchgeführt. Dabei wurden die Vergütungshöhen der Vorstandsmitglieder ins Verhältnis zu den Vergütungshöhen des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt gesetzt. Die Abgrenzung dieser beiden Gruppen von Mitarbeitenden wurde vom Aufsichtsrat vorgenommen. Der obere Führungskreis setzt sich aktuell aus der ersten und der zweiten

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Führungsebene unterhalb des Vorstands zusammen. Dies sind die Mitglieder der Geschäftsführung der beiden operativen Tochtergesellschaften Instone Real Estate Development GmbH und Nyoo Real Estate GmbH, die Niederlassungsleiterinnen und -leiter, die Leiterinnen und Leiter der Zentralabteilungen sowie die kaufmännischen Leiterinnen und Leiter. Die Belegschaft insgesamt setzt sich aus sämtlichen Vollzeitmitarbeitenden der Instone Group in Deutschland zusammen (inklusive des oberen Führungskreises). Bei der Festlegung des Vergütungssystems wurden und bei zukünftigen Anpassungen der Vergütungshöhe des Vorstands werden die Ergebnisse des Vertikalvergleichs berücksichtigt – auch in der zeitlichen Entwicklung.

Der Aufsichtsrat hat für die Überprüfung und punktuelle Fortentwicklung des Vergütungssystems und die Prüfung der Angemessenheit der Vergütungsbedingungen zudem eine externe Vergleichsanalyse der Vergütungshöhen anhand einer Peer Group durchgeführt, die sich aus ausgewählten Branchenunternehmen zusammensetzt. Die Mitglieder der Branchen-Peer-Group wurden anhand von sechs Kriterien (Unternehmensgröße, Branche, das heißt direkte Wettbewerber oder Unternehmen anderer Branchen mit vergleichbaren Kennmerkmalen – insbesondere Immobilien/Real Estate, Land, Rechtsform, Kapitalmarktorientierung und relevanter Arbeitsmarkt) unter der Prämisse einer größtmöglichen Vergleichbarkeit mit der Instone Real Estate Group SE ausgewählt.

D. VERGÜTUNGSBESTANDTEILE

Die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder besteht aus verschiedenen Bestandteilen. Der Struktur nach werden die Vergütungsbestandteile für alle Mitglieder des Vorstands in gleicher Weise geregelt, wobei es sich um Schätzwerte handelt, da insbesondere die Höhe der Nebenleistungen als Bestandteil der erfolgsunabhängigen Vergütung variieren kann:

TABELLE 093

Zielvergütung jährlich	100 %
- davon erfolgsunabhängige Bezüge	circa 40 %
- davon erfolgsabhängige Bezüge – kurzfristig (STI)	circa 25 %
- davon erfolgsabhängige Bezüge – langfristig (LTI)	circa 35 %

Die Vorstandsvergütung setzt sich zusammen aus erfolgsunabhängigen Gehalts- und Sachleistungen, erfolgsabhängigen (variablen) Bezügen sowie – bei zwei Vorstandsmitgliedern – aus noch vor der Bestellung zum Vorstand vereinbarten Versorgungszusagen, bei denen die Zuführungen durch die Gesellschaft bis zum Jahr 2024 einer jährlichen Altersvorsorgeleistung ab dem 65. Lebensjahr von voraussichtlich zwischen 4 % bis 6 % der aktuellen jährlichen erfolgsunabhängigen Grundvergütung entsprechen. Bei der variablen Vergütung überwiegt eine mehrjährige Bemessungsgrundlage, um Anreize für eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung zu schaffen. Dabei sieht das Vergütungssystem ausdrücklich vor, dass sowohl mögliche positive als auch negative Entwicklungen berücksichtigt werden. Der Aufsichtsrat legt für jeden variablen Vergütungsbestandteil zudem einen Maximalbetrag (Cap) fest. Die Vorstandsvergütung ist stark erfolgsabhängig ausgestaltet, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf der langfristigen variablen Vergütung liegt.

So beträgt der STI-Bonus bei hundertprozentiger Zielerreichung circa 62,5 % und bei einer maximalen Zielerreichung circa 125 % der erfolgsunabhängigen Bezüge. Der LTI-Bonus beträgt aufgrund dessen noch stärkerer Gewichtung bei hundertprozentiger Zielerreichung circa 87,5 % und bei einer maximalen Zielerreichung circa 262,5 % der erfolgsunabhängigen Bezüge.

Als Anreiz für neue Vorstandsmitglieder im Rahmen ihrer Entscheidungsfindung für eine Vorstandstätigkeit für die Gesellschaft besteht zudem die Möglichkeit, einmalige Zahlungen, etwa in Form von Abfederungsprämien zur Deckung der durch einen Standortwechsel entstehenden Kosten oder zur Reduzierung von Gehaltseinbußen, zu gewähren. Eine solche Einmalzahlung ist der Höhe nach auf eine Jahresvergütung beschränkt.

Mit dieser Vergütung sind grundsätzlich alle Tätigkeiten für die Gesellschaft sowie für die mit der Gesellschaft nach den §§ 15 ff. Aktiengesetz verbundenen Unternehmen abgegolten.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

ERFOLGSUNABHÄNGIGE BEZÜGE

Die Vorstandsmitglieder der Instone Real Estate Group SE erhalten erfolgsunabhängige Bezüge in Form eines festen Jahresgrundgehalts (Grundvergütung) sowie Nebenleistungen. Das feste Jahresgrundgehalt wird in zwölf gleichen Teilbeträgen am Ende eines Monats gezahlt und zwar letztmals für den vollen Monat, in dem der Vorstandsdienstvertrag endet.

Daneben erhalten die Mitglieder des Vorstands erfolgsunabhängige Nebenleistungen. Diese umfassen beispielsweise die Nutzung eines Dienstwagens und die Zahlung von Prämien für eine Unfallversicherung mit Leistungen auf marktüblichem Niveau und werden bei der Maximalvergütung des Vorstands berücksichtigt.

ERFOLGSABHÄNGIGE BEZÜGE

Die erfolgsabhängigen Vergütungskomponenten bestehen aus einem variablen Vergütungselement mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive [STI]) und einem variablen Vergütungselement mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive [LTI]). Aufgrund der Ausgestaltung der Komponenten überwiegt der Anteil des LTI gegenüber dem Anteil des STI an der Zielvergütung.

Für den Fall, dass das Vorstandsmitglied nicht für das gesamte der Berechnung zugrunde liegende Geschäftsjahr vergütungsberechtigt ist, erfolgt eine entsprechende zeitanteilige Kürzung der variablen Vergütungsbestandteile.

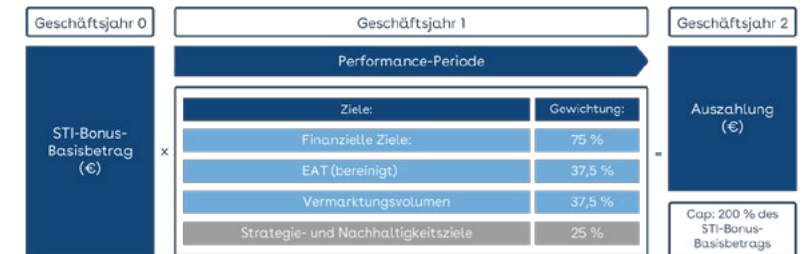
EINJÄHRIGE VARIABLE VERGÜTUNG – SHORT TERM INCENTIVE (STI)

Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft

- an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Leistung der Instone Group im zugrunde liegenden Geschäftsjahr (*finanzielle Ziele*) und
- an für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegte *Strategie- und Nachhaltigkeitsziele* an.

Variable Vergütung – STI

ABBILDUNG 014



Die im STI festgelegten finanziellen Ziele, auf die insgesamt 75 % des STI-Bonus-Basisbetrags entfallen, setzen sich zusammen aus dem bereinigten Ergebnis nach Steuern (**EAT [bereinigt]**) und dem **Vermarktungsvolumen**, die beide mit je 37,5 % gewichtet werden. Sowohl das EAT (bereinigt) als auch das Vermarktungsvolumen sind wesentliche operative Finanz- und Steuerungskennzahlen und Leistungsindikatoren der Instone Group sowie Bestandteil der Unternehmensprognose. Beide finanziellen Ziele sind daher maßgeblich für die Unternehmensstrategie des Vorstands und die langfristige Entwicklung der Instone Group. Die Bemessung der kurzfristigen variablen Vergütung anhand dieser wesentlichen operativen Finanz- und Steuerungskennzahlen und Leistungsindikatoren erscheint aus Sicht des Aufsichtsrats sachgerecht, um auf diese Weise eine Incentivierung des Vorstands zur Umsetzung der Unternehmensstrategie zu gewährleisten. Die ergebnisbasierte Kennzahl EAT (bereinigt) ist zudem Maßstab der Dividendenpolitik. Die immobilienwirtschaftliche Kennzahl des Vermarktungsvolumens umfasst sämtliche vertriebsbezogenen Transaktionen wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Kunden sowie Mieteinnahmen. Beide finanziellen Ziele werden aus der vom Vorstand aufgestellten und vom Aufsichtsrat genehmigten Unternehmensplanung und der Prognose abgeleitet und für den Vorstand einheitlich für jedes Bonusjahr neu festgelegt. Die Ermittlung des EAT (bereinigt) und des Vermarktungsvolumens erfolgt anhand der bereinigten Ertragslage, die der Finanzberichterstattung der Instone Real Estate Group SE zugrunde liegt und im Lagebericht auf [Seite 21 ff.](#) näher erläutert ist.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Die Verknüpfung der einjährigen variablen Vergütung mit diesen zentralen Finanz- und Steuerungskennzahlen der Instone Group dient der Gewährleistung eines profitablen und nachhaltigen Wachstums. Zudem werden durch die Auswahl dieser Ziele Anreize für den Vorstand gesetzt, im Einklang mit der Unternehmensstrategie und der vom Aufsichtsrat genehmigten Planung zu handeln beziehungsweise die an den Kapitalmarkt kommunizierte Prognose im besten Fall zu übertreffen.

Die für das jeweilige Bonusjahr maßgeblichen **Strategie- und Nachhaltigkeitsziele** werden vom Aufsichtsrat für jedes Bonusjahr und für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegt. Der Aufsichtsrat legt dabei in der Regel zwei bis vier Ziele für jedes Vorstandsmitglied fest, die der Umsetzung der Unternehmensstrategie und langfristigen Unternehmensentwicklung dienen. Die Strategie- und Nachhaltigkeitsziele fließen mit 25 % in den STI-Bonus ein. Dadurch hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, zentrale, nicht zwingend finanzielle Ziele im Unternehmensinteresse für den Vorstand zu definieren und mit der persönlichen Leistung der Vorstandsmitglieder zu verknüpfen. Zu diesen Zielen können beispielsweise neben Umweltbelangen wie der CO₂-Reduktion auch die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, der Wert an Investorenverkäufen oder die Optimierung der Unternehmensfinanzierung sowie die Förderung und Entwicklung der neuen Produktlinie „nyoo“ oder die Schaffung geförderter Wohnungen gehören. Für eine hinreichende Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Zielerreichung achtet der Aufsichtsrat darauf, jeweils Ziele festzulegen beziehungsweise für die Ziele Kriterien festzulegen, deren Erreichung durch idealerweise quantitative Methoden feststellbar und messbar ist. Der Aufsichtsrat kann dabei die jährlich festgelegten Strategie- und Nachhaltigkeitsziele unterschiedlich gewichten, wobei jedes Einzelziel innerhalb der Strategie- und Nachhaltigkeitsziele mit einem Minimum von 25 % gewichtet werden muss.

Für jedes Vorstandsmitglied wird ein STI-Bonus-Basisbetrag in Euro im jeweiligen Anstellungsvertrag vereinbart. Der Zahlungsbetrag dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele, für die der Aufsichtsrat für jede Performance-Periode zu erreichende Ziel- beziehungsweise Schwellenwerte festlegt, sodann wie folgt:

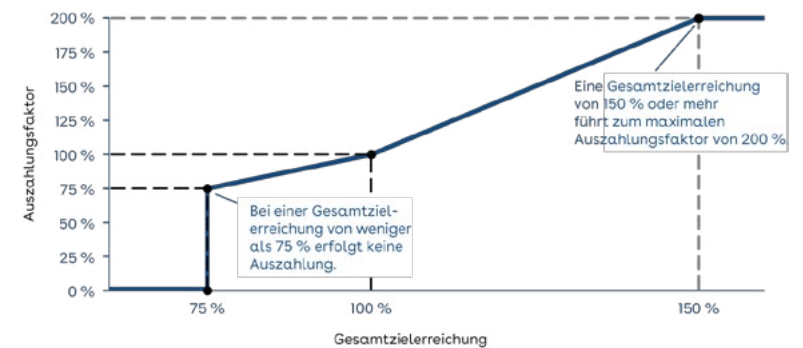
- Nach Ablauf des jeweiligen Bonusjahres (Performance-Periode) stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung für jedes Einzelziel fest und überführt die Zielerreichung unter Berücksichtigung der Gewichtung des jeweiligen Einzelziels in eine Gesamtzielerreichung. Dabei ist die maximale Zielerreichung bei jedem einzelnen STI-Ziel auf 175 % gedeckelt.

- Die Gesamtzielerreichung wird gemäß einer Bonuskurve, [Abbildung 015](#), einem STI-Auszahlungsfaktor zugeordnet. Soweit die Gesamtzielerreichung 75 % unterschreitet (**Zieluntergrenze**), entsteht kein Anspruch auf eine Auszahlung des STI-Bonus. Aufgrund der ambitionierten Zielfestlegung werden überdurchschnittliche Leistungen der Vorstandsmitglieder überproportional honoriert: Beträgt die Gesamtzielerreichung 150 % oder mehr (**Zielobergrenze**), beträgt der STI-Auszahlungsfaktor 200 %. Der STI-Auszahlungsfaktor für eine zwischen 100 % und 150 % liegende Gesamtzielerreichung wird entsprechend dieser Proportionalität berechnet. Bei einer Gesamtzielerreichung zwischen 75 % und 100 % entspricht der STI-Auszahlungsfaktor linear der Gesamtzielerreichung.
- Der STI-Auszahlungsfaktor wird mit dem vereinbarten STI-Bonus-Basisbetrag multipliziert und ergibt so den Zahlungsbetrag des STI-Bonus in Euro für die Performance-Periode. Der Zahlungsbetrag kann dabei maximal 200 % des STI-Bonus-Basisbetrags betragen (**Cap**). Die Auszahlung erfolgt im Folgemonat nach Feststellung des testierten Jahresabschlusses der Gesellschaft.

Nachstehend ist exemplarisch die Gesamtzielerreichung beim STI und der sich daraus ergebende STI-Auszahlungsfaktor abgebildet:

Bonuskurve – Gesamtzielerreichung

ABBILDUNG 015



Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

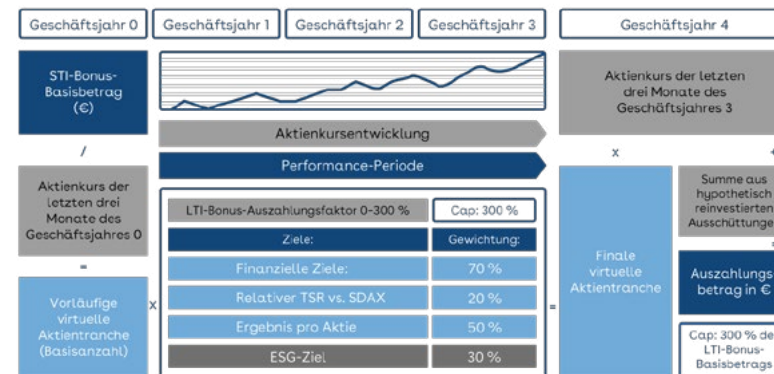
Sonstige Informationen

MEHRJÄHRIGE VARIABLE VERGÜTUNG – LONG TERM INCENTIVE (LTI)

Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus auf Grundlage eines aktienbasierten virtuellen Performance-Share-Plans zugesagt. Durch die Kopplung mit dem Aktienkurs der Instone Group-Aktie werden Anreize für den Vorstand gesetzt, die langfristige und nachhaltige Entwicklung der Instone Group zu fördern. Zudem wird der Interessengleichlauf zwischen Aktionärinnen und Aktionären sowie Vorstand gestärkt.

Variable Vergütung – LTI

ABBILDUNG 016



Die Höhe eines etwaigen LTI-Bonus hängt ab:

- von der Höhe des LTI-Bonus-Basisbetrags und dem zugrunde zu legenden durchschnittlichen Aktienkurs zum Zeitpunkt der Zuteilung der virtuellen Aktientranche im Geschäftsjahr 0, also dem Geschäftsjahr vor Beginn der dreijährigen Performance-Periode,
- vom Erreichen *finanzieller Ziele* und eines *nicht finanziellen ESG-Ziels* während einer dreijährigen Performance-Periode und
- von der *Aktienkursperformance* (unter Berücksichtigung von Ausschüttungen) der Instone Real Estate Group SE während der dreijährigen Performance-Periode.

Der Bemessungszeitraum für die mehrjährige variable Vergütung beträgt damit insgesamt drei Jahre.

Die im LTI festgelegten finanziellen Ziele sind die Entwicklung des bereinigten Ergebnisses je Aktie (Earnings per Share [EPS]) (**EPS-Ziel**) sowie der Total Shareholder Return ([TSR] Aktienkursperformance unter Berücksichtigung von Ausschüttungen) der Instone Real Estate Group SE im Vergleich zum SDAX (**relativer TSR**), auf die insgesamt 70 % des LTI-Bonus-Basisbetrags entfallen und die mit 50 % beziehungsweise 20 % gewichtet werden. Beide finanziellen Ziele werden aus der vom Vorstand aufgestellten und vom Aufsichtsrat genehmigten Unternehmensplanung sowie der Prognose abgeleitet und für den Vorstand einheitlich für jede dreijährige Performance-Periode neu festgelegt.

Mit dem EPS-Ziel ist ein Ziel festgelegt, mit dem der Vorstand aufgrund der mehrjährigen Performance-Periode zur Steigerung der langfristigen Ertragskraft des Unternehmens incentiviert wird. Dadurch wird ein Anreiz gesetzt, das Unternehmen profitabel und gewinnorientiert zu führen und zugleich im Interesse der Aktionärinnen und Aktionäre langfristig nachhaltiges Wachstum zu generieren. Das EPS-Ziel wird in Form eines aggregierten Zielwerts über die Performance-Periode festgelegt. Die Ermittlung des EPS-Ziels erfolgt anhand der bereinigten Ertragslage, die der Finanzberichterstattung der Instone Real Estate Group SE zugrunde liegt und im Lagebericht auf [Seite 21 ff.](#) näher erläutert ist.

Durch den **relativen TSR** wird für den Vorstand ein Anreiz gesetzt, eine überdurchschnittliche Leistung im Vergleich zu anderen börsennotierten Unternehmen zu erbringen. Die Entwicklung des Aktienkurses spiegelt zudem den Wertzuwachs des Unternehmens aus Aktionärssicht wider. Der Aufsichtsrat erachtet den SDAX weiterhin als eine angemessene Vergleichsgröße – auch wenn die Instone-Aktie im Zeitpunkt der Verabschiedung dieses Vorstandsvergütungssystems nicht im SDAX notiert ist –, da der SDAX weiterhin aus Unternehmen einer mitunter vergleichbaren Größe besteht. Für den Fall, dass Entwicklungen auftreten, die nach Auffassung des Aufsichtsrats einen Bezug zum SDAX nicht mehr angemessen erscheinen lassen, kann der Aufsichtsrat einen anderen geeigneten Index als Bezugsgröße wählen.

Der Aufsichtsrat legt zudem ein nicht finanzielles **ESG-Ziel** (ESG = Environmental, Social and Governance) fest, auf das 30 % des LTI-Bonus-Basisbetrags entfallen. Durch das ESG-Ziel, das für jede jährlich gewährte LTI-Tranche für alle Vorstandsmitglieder einheitlich festgelegt wird, soll in Übereinstimmung mit der ESG-Strategie der Gesellschaft die nachhaltige Entwicklung der Instone Group gefördert werden. Dabei wird der

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Aufsichtsrat ein Ziel festlegen, das den Interessen der Stakeholder des Unternehmens entspricht und auf eine langfristige, dreijährige Zielerfüllung ausgerichtet ist. Zu diesen, im Ermessen des Aufsichtsrats stehenden Zielen, können beispielsweise neben umweltbezogenen Zielen wie mehrjährigen CO₂-Reduktionszielen auch die Erfüllung bestimmter, der Kategorie „Social“ zuzuordnender Ziele zählen, etwa die Erreichung eines bestimmten Diversitätslevels auf den verschiedenen Unternehmensführungsebenen oder die Reduzierung eines Gender Pay Gaps. Über die Zielfestlegung und Erfüllung wird der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im jährlichen Vergütungsbericht berichten. Die Bemessung der Zielerreichung wird idealerweise quantifizierbar ausgestaltet.

Für jedes Vorstandsmitglied ist ein LTI-Bonus-Basisbetrag in Euro im jeweiligen Anstellungsvertrag vereinbart. Er wird durch den durchschnittlichen volumengewichteten Instone Group-Aktienkurs der letzten drei Monate des Geschäftsjahres vor Beginn der Performance-Periode dividiert, um so eine dem jeweiligen Vorstandsmitglied zugeteilte vorläufige Tranche an virtuellen Aktien zu bestimmen (**Basisanzahl**). Der Auszahlungsbetrag dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele, für die der Aufsichtsrat für jede Performance-Periode zu erreichende Ziel- beziehungsweise Schwellenwerte festlegt, und der Aktienkursperformance der Instone Group-Aktie wie folgt:

- Nach Ablauf der dreijährigen Performance-Periode stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung für jedes Einzelziel fest.
- Die Zielerreichung bei jedem Einzelziel wird gemäß einer Bonuskurve, [≡ Abbildung 018](#), einem LTI-Auszahlungsfaktor zugeordnet. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Gewichtung des Einzelziels wird aus den so ermittelten einzelnen LTI-Auszahlungsfaktoren ein Gesamtauszahlungsfaktor gebildet. Aufgrund der ambitionierten Zielfestlegung werden überdurchschnittliche Leistungen der Vorstandsmitglieder überproportional honoriert: Beträgt die Zielerreichung 150 % oder mehr bei einem Einzelziel (**Zielobergrenze**), beträgt der jeweilige LTI-Auszahlungsfaktor für dieses Einzelziel 300 %. Der LTI-Auszahlungsfaktor für eine zwischen 100 % und 150 % liegende Zielerreichung wird entsprechend dieser Proportionalität berechnet. Beträgt die Zielerreichung bei einem Einzelziel 100 % oder weniger, entspricht (vorbehaltlich und bis zu einer vom Aufsichtsrat festgelegten **Zieluntergrenze**) der LTI-Auszahlungsfaktor der jeweiligen Zielerreichung.

- Zur Bestimmung des relativen TSR wird der Endkurs der Instone Group-Aktie zu dem Anfangskurs ins Verhältnis gesetzt. Zu Glättungszwecken wird zur Ermittlung des Anfangs- und Endkurses jeweils auf den volumengewichteten Durchschnitt der Schlusskurse der Instone Group-Aktie im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) der Frankfurter Wertpapierbörse der vorangegangenen drei Monate abgestellt und beim Endkurs werden auch Ausschüttungen einschließlich Dividendenzahlungen unter der Annahme der Reinvestition in Instone-Aktien während der Performance-Periode berücksichtigt. Für die Berechnung der Entwicklung des SDAX (als Performance-Index) ist der Anfangswert das arithmetische Mittel der Schlussstände im SDAX der letzten drei Monate vor Beginn der jeweiligen Performance-Periode und der Endwert das arithmetische Mittel der Schlussstände des SDAX der letzten drei Monate der jeweiligen dreijährigen Performance-Periode. Die Zielerreichung für den relativen TSR und den anteiligen LTI-Auszahlungsfaktor beträgt 100 %, wenn am Ende der Performance-Periode die Entwicklung des Aktienkurses (inklusive Ausschüttungen, einschließlich Dividendenzahlungen, unter Annahme der Reinvestition in Instone Group-Aktien während der Performance-Periode) der Instone-Aktie der Entwicklung des SDAX entspricht. Sofern die Zielerreichung beim relativen TSR weniger als 75 % beträgt, gilt dieses Ziel als verfehlt und es fällt aus, [≡ Abbildung 017](#).
- Die Basisanzahl an virtuellen Aktien wird mit dem Gesamtauszahlungsfaktor und dem durchschnittlichen volumengewichteten Aktienkurs der letzten drei Monate vor Ende des letzten Geschäftsjahres der Performance-Periode unter Berücksichtigung von Ausschüttungen einschließlich Dividendenzahlungen unter der Annahme der Reinvestition in Instone-Aktien während der Performance-Periode multipliziert (Total-Shareholder-Return-Ansatz), um den Vorstand damit einer echten Aktionärin beziehungsweise einem echten Aktionär gleichzustellen. Die Auszahlung erfolgt nach Ablauf der Performance-Periode im Folgemonat nach Feststellung des testierten Jahresabschlusses der Gesellschaft.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

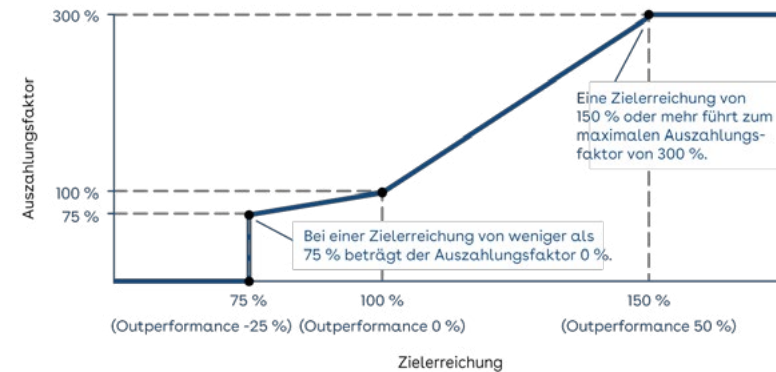
Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Nachstehend sind exemplarisch die Bonuskurven für das relative TSR-Ziel, [Abbildung 017](#), sowie für die Ermittlung der weiteren LTI-Auszahlungsfaktoren (EPS-Ziel und ESG-Ziel), [Abbildung 018](#), dargestellt:

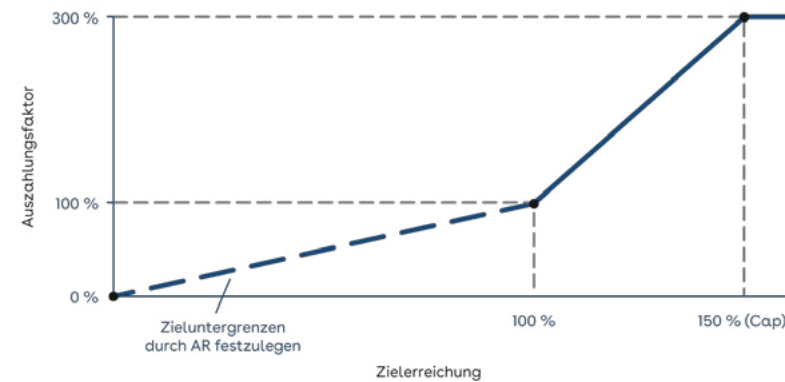
Bonuskurve – relativer TSR

ABBILDUNG 017



Bonuskurve – LTI-Auszahlungsfaktoren

ABBILDUNG 018



Bei einer außergewöhnlichen Entwicklung des Aktienkurses ist der Aufsichtsrat berechtigt, einen angemessenen längeren Zeitraum vor Ablauf des jeweiligen Bonusjahres für die Bestimmung des durchschnittlichen Schlusskurses zu berücksichtigen. Führen Kapitalmaßnahmen zu einer Verringerung oder Erhöhung der Anzahl an Instone Group-Aktien (zum Beispiel Aktiensplits oder Zusammenlegung von Aktien), wird dieser Effekt bei der Ermittlung der Zielerreichung durch geeignete Rechnungen berücksichtigt und in seiner Wirkung neutralisiert.

Der Auszahlungsbetrag des LTI-Bonus ist insgesamt auf den Betrag gedeckelt (Cap), der 300 % des LTI-Bonus-Basisbetrags entspricht (LTI-Kappungsgrenze).

AKTIENHALTEVERPFLICHTUNGEN/SHARE OWNERSHIP GUIDELINE

Zur Stärkung der langfristigen Entwicklung und Förderung des Investments des Vorstands in die Instone Real Estate Group SE sind die Mitglieder des Vorstands durch eine Share Ownership Guideline verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase – beginnend mit der Bestellung zum Vorstand – Aktien der Instone Real Estate Group SE in Höhe eines erfolgsunabhängigen Bruttojahresgehalts zu erwerben und über die gesamte Laufzeit ihres Vorstandsanstellungsvertrags zu halten. Der Gegenwert bemisst sich dabei nach dem Kaufpreis der Aktien. Dabei erfolgt eine Anrechnung bereits gehaltener Aktien eines Vorstandsmitglieds.

Soweit das jeweilige Vorstandsmitglied Aktien in Höhe eines erfolgsunabhängigen Bruttojahresgehalts erworben hat, darf dieser Schwellenwert für einen Zeitraum von maximal sechs Monaten um bis zu 50 % unterschritten werden.

In diesem Fall ist das Vorstandsmitglied verpflichtet, innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten den gehaltenen Aktienbestand wieder betragsmäßig bis zur Höhe eines erfolgsunabhängigen Bruttojahresgehalts aufzufüllen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

▸ Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

E. FESTLEGUNG EINER MAXIMALVERGÜTUNG UND VORÜBERGEHENDE ABWEICHUNGEN VOM VERGÜTUNGSSYSTEM

MAXIMALVERGÜTUNG

Der Aufsichtsrat hat nach § 87a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 AktG eine betragsmäßige Höchstgrenze für die Summe aller Vergütungskomponenten einschließlich Nebenleistungen und Versorgungszusagen festgelegt. Diese beträgt für den Vorstandsvorsitzenden (CEO) 3,15 Mio. Euro und für die weiteren Mitglieder des Vorstands jeweils 2,40 Mio. Euro. Diese vom Aufsichtsrat festgelegten Maximalvergütungen berücksichtigen die Erkenntnisse aus der Peer-Group-Analyse sowie die stark erfolgs- und wachstumsorientierte Ausgestaltung des Vorstandsvergütungssystems und sollen im Interesse des Unternehmens eine marktgerechte und unternehmensspezifische Weiterentwicklung der Vorstandsvergütung ermöglichen.

VORÜBERGEHENDE ABWEICHUNGEN VOM VERGÜTUNGSSYSTEM

Eine Abweichung vom Vergütungssystem ist für den Aufsichtsrat ausnahmsweise dann in Übereinstimmung mit der gesetzlichen Regelung des § 87a Absatz 2 Satz 2 AktG möglich, wenn außergewöhnliche Umstände eine Abweichung im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft notwendig machen. Dafür bedarf es eines Aufsichtsratsbeschlusses, der die Notwendigkeit einer Abweichung transparent und begründet feststellt. Die von der Abweichung konkret betroffenen Bestandteile des Vergütungssystems und die Notwendigkeit der Abweichung sind überdies im Vergütungsbericht den Aktionärinnen und Aktionären zu erläutern. Eine Abweichung kann bei Vorliegen der geschilderten Voraussetzungen insbesondere von den Leistungskriterien der variablen Vergütung, dem Verhältnis der Bestandteile der Zielvergütung und für außergewöhnliche Nebenleistungen erfolgen.

F. MÖGLICHKEITEN DER GESELLSCHAFT, VARIABLE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE ZURÜCKZUFORDERN

Die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder enthalten Regelungen, die dem Aufsichtsrat ein Ermessen einräumen, variable Vergütungsbestandteile teilweise oder vollständig einzubehalten (Malus) oder zurückzufordern (Clawback). Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieser Regelungen ist ein mindestens grob fahrlässiger und schwerwiegender Verstoß gegen gesetzliche oder dienstvertragliche Pflichten oder unternehmensinterne Verhaltensrichtlinien. In diesen Fällen kann der Aufsichtsrat, nach pflichtgemäßem Ermessen, noch nicht ausbezahlte variable Vergütungsbestandteile herabsetzen und einbehalten oder bereits ausbezahlte variable Vergütungsbestandteile zurückfordern. Die vorgenannten Ansprüche verjähren mit Ablauf von zwei Jahren nach Ablauf des Bemessungszeitraums der jeweiligen variablen Vergütungskomponente.

G. VERGÜTUNGSBEZOGENE RECHTSGESCHÄFTE LAUFZEITEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEENDIGUNG VERGÜTUNGSBEZOGENER RECHTSGESCHÄFTE

Die Laufzeit der Vorstandsanstellungsverträge verläuft parallel mit der vom Aufsichtsrat beschlossenen Bestelldauer des jeweiligen Vorstandsmitglieds. Jeder Anstellungsvertrag hat eine feste Laufzeit und enthält daher kein ordentliches Kündigungsrecht. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

ENTLASSUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Sofern der Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Laufzeit des LTI-Bonus durch die Gesellschaft aus wichtigem Grund außerordentlich wirksam gekündigt wird (sogenannter „Bad-Leaver-Fall“), verfallen sämtliche Rechte aus dem LTI-Bonus, der einem Zeitraum vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit von drei Jahren zuzuordnen ist, ersatzlos.

Sofern der Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Laufzeit des LTI-Bonus endet und nicht zugleich die weiteren Voraussetzungen für einen „Bad-Leaver-Fall“ vorliegen (sogenannter „Good-Leaver-Fall“), besteht der Anspruch auf den LTI-Bonus aus bereits laufenden Performance-Perioden und gegebenenfalls anteilig für die anstehende Performance-Periode fort.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat hat unverändert die Möglichkeit, in Anstellungsverträgen zudem Sonderkündigungsrechte zugunsten von Mitgliedern des Vorstands für den Fall eines Unternehmenskontrollwechsels vorsehen. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, im Rahmen der Vereinbarung eines solchen Sonderkündigungsrechts eine Abfindung im Zusammenhang mit der Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge der Ausübung eines solchen Sonderkündigungsrechts in Höhe von bis zu zwei Jahresvergütungen zu gewähren, jedoch beschränkt auf den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags.

Für sonstige Fälle der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit kann der Aufsichtsrat ebenfalls Abfindungen in Höhe von bis zu zwei Jahresvergütungen, jedoch beschränkt auf den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags, vorsehen.

Die Auszahlung variabler Vergütungsbestandteile erfolgt auch im Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit nach den ursprünglich vereinbarten Bemessungsgrundlagen (Performance-Ziele, Performance-Zeiträume etc.) und Fälligkeitszeitpunkten.

VERSORGUNGSZUSAGEN

Zwei Mitglieder des Vorstands verfügen noch über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen. Diese beiden Pensionsvereinbarungen wurden deutlich vor dem Börsengang beziehungsweise der Bestellung der versorgungsberechtigten Vorstandsmitglieder in den Jahren 2008 beziehungsweise 1987 vereinbart und werden auch weiterhin durchgeführt. Neue Versorgungszusagen im Rahmen dieses Systems der betrieblichen Altersvorsorge werden jedoch zukünftig nicht mehr gewährt.

Den beiden versorgungsberechtigten Vorstandsmitgliedern werden im Rahmen dieses Modells der betrieblichen Altersvorsorge – nach Maßgabe der zugrunde liegenden Altvereinbarungen – für die Dauer der Versorgungszusage Rentenbausteine gutgeschrieben, die ab dem 65. Lebensjahr jeweils zu einem bestimmten monatlichen Auszahlungsbetrag berechtigen und kumuliert den jeweiligen Pensionsanspruch unter der betrieblichen Altersvorsorge reflektieren. Der jeweilige Betrag des monatlichen Rentenbausteins ermittelt sich anhand der monatlichen erfolgsunabhängigen Barvergütung des versorgungsberechtigten

Vorstandsmitglieds, die mit einem Altersfaktor, der eine angemessene Verzinsung abbildet, und einem weiteren jährlich ermittelten Festbetrag multipliziert wird. Die erforderlichen Rückstellungen für die Rentenbausteine beziehungsweise die daraus entstehenden Pensionsverpflichtungen werden jährlich versicherungsmathematisch neu ermittelt. Der Betrag der gutgeschriebenen Rentenbausteine nimmt mit fortschreitender Laufzeit der Pensionsvereinbarungen bei ansonsten unveränderten festen erfolgsunabhängigen Bezügen ab. Die im Jahr 2024 gutgeschriebenen und nach dem 65. Lebensjahr auszuzahlenden Rentenbausteine entsprachen und werden auch während der Geltungsdauer dieses Vergütungssystems circa 0,5 % beziehungsweise circa 0,7 % der festen erfolgsunabhängigen Barvergütung der versorgungsberechtigten Vorstandsmitglieder entsprechen. Hinterbliebene erhalten 60 % beziehungsweise 55 % der Pension. [GRI 201-3](#)

II. VERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Im nachfolgenden Teil des Vergütungsberichts wird detailliert die konkrete Anwendung des Vergütungssystems auf die Mitglieder des Vorstands über die mit ihnen jeweils abgeschlossenen Vorstandsanstellungsverträge sowie die Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2025 offengelegt.

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 ist durch die ordentliche Hauptversammlung der Instone Real Estate Group SE am 11. Juni 2025 mit mehr als 82 % der abgegebenen Stimmen gebilligt worden. In Übereinstimmung mit den aktienrechtlichen Vorgaben hat der Aufsichtsrat der ordentlichen Hauptversammlung 2025 das überprüfte und aktualisierte Vorstandsvergütungssystem zur Beschlussfassung vorgelegt. Diese hat das aktualisierte Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands mit einer Mehrheit von 91,60 % gebilligt.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

GESAMTVERGÜTUNG

Die für das Geschäftsjahr 2025 im Sinne des § 162 Absatz 1 Satz 1 AktG gewährte und geschuldete Gesamtvergütung für die gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands betrug insgesamt 2.995 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.013 Tsd. Euro). Gemäß der Gesetzesbegründung zu § 162 Absatz 1 AktG sind als gewährte und geschuldete Vergütung (Zuflüsse) die Beträge anzugeben, die im Berichtszeitraum fällig wurden und dem einzelnen Vorstandsmitglied bereits zugeflossen sind oder deren fällige Zahlung noch nicht erbracht ist. In der nachfolgenden Übersicht ist die Gesamtvergütung nach diesen Grundsätzen, aufgeschlüsselt nach Vergütungsbestandteilen und individualisiert für die gegenwärtigen Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025 sowie das Vorjahr, dargestellt.

Vergütung gem. § 162 Abs. 1 S. 1 AktG

TABELLE 094

In Tsd. Euro

	Kruno Crepulja		Dr. Foruhar Madjlessi ²		David Dreyfus ³		Andreas Gräf	
	CEO		CFO		CFO		COO	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Erfolgsunabhängige Bezüge	579	526	0	0	481	461	446	406
Einmalige Abfederungsprämie	0	0	0	0	0	0	0	0
Nebenleistungen ¹	16	30	0	0	7	10	15	15
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	383	491	0	264	358	138	298	378
Langfristige variable Vergütung (LTI)	168	121	129	101	0	0	115	72
Gesamt	1.146	1.168	129	365	846	609	874	871
Maximalvergütung	3.150	3.100	2.400	2.350	2.400	2.145	2.400	2.350

¹ Ohne Altersversorgungsaufwendungen. Diese werden nachstehend separat ausgewiesen.

² Mitglied des Vorstands bis zum 31. Juli 2023.

³ Mitglied des Vorstands seit dem 1. September 2023.

Die vom Aufsichtsrat festgelegte Maximalvergütung gemäß § 87a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 AktG für die Mitglieder des Vorstands wurde im Berichtsjahr damit nicht überschritten. Eine Rückforderung oder ein Einbehalt variabler Vergütung sowie Abweichungen vom Vergütungssystem erfolgten nicht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite. Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2025 von Dritten im Hinblick auf ihre Tätigkeit im Vorstand weder Leistungen erhalten noch sind sie ihnen zugesagt worden. [GRI 2-21](#)

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

▸ Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

EINJÄHRIGE VARIABLE VERGÜTUNG –
SHORT TERM INCENTIVE (STI)

STI 2024 – Auszahlung 2025

Für die im Geschäftsjahr 2024 gewährte und geschuldete kurzfristige variable Vergütung, das heißt den für das Geschäftsjahr 2024 verdienten und im April 2025 ausbezahlten STI-Bonus, sind in der nachfolgenden [Tabelle 095](#) die vereinbarten Zielwerte und der Ist-Wert (jeweils, soweit diese quantifizierbar sind), die daraus abgeleitete Zielerreichung mitsamt Zielobergrenzen sowie der korrespondierende STI-Bonus in Euro für die STI-Ziele (i) bereinigtes EAT, (ii) Verkaufsvolumen und (iii) Strategie- und Nachhaltigkeitsziele dargestellt.

Die persönlichen Strategie- und Nachhaltigkeitsziele für das Geschäftsjahr 2024 beinhalteten zum einen das einheitlich für alle

Vorstandsmitglieder festgelegte Teilziel, nach näherer Maßgabe definierte geschäftsstrategische Initiativen umzusetzen beziehungsweise hierfür einen Marktzugang und -eintritt zu schaffen. Daneben enthielten diese für jedes Vorstandsmitglied ein – wie im Vorjahr auch – zusätzliches individuelles Teilziel. Für Kruno Crepulja bestand dies in der Entwicklung von Managementkonzepten für bestimmte ESG-Themen und der Verankerung ihrer Umsetzung in der Organisationsstruktur, für Andreas Gräf in der Steigerung der Diversitätsquote bei der unternehmensweiten (Nachwuchs-)Führungskräfteförderung im Rahmen der internen Förderprogramme sowie für David Dreyfus in der näher spezifizierten Erarbeitung und Umsetzung eines Konzepts zur Diversifikation und/oder Entlastung der Corporate-Finanzierung der Gesellschaft. Die jeweilige Zielerreichung wurde im Wege einer Gesamtbetrachtung der beiden Teilziele bewertet, wobei beide Teilziele mit 50 % einer identischen Gewichtung unterlagen.

STI Geschäftsjahr 2024 - Auszahlung 2025

TABELLE 095

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2024 festgelegte Ziele	Angaben zur Zielerreichung					STI-Bonus	
					Zielobergrenze		Zielerreichung			Auszahlungs-faktor (in %)	In Tsd. Euro
					Wert	In %	Wert	In %	Wert		
Kruno Crepulja CEO	EAT (bereinigt)	37,5	35,0 Mio. Euro	100,0	62,3 Mio. Euro	175,0	36,9 Mio. Euro	105,4		110,8	
	Verkaufsvolumen	37,5	300,0 Mio. Euro	100,0	525,0 Mio. Euro	175,0	330,2 Mio. Euro	110,1		120,2	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziel	25,0		100,0	k. A.	175,0	k. A.	112,5		125,0	
	Gesamt	100,0	325	100,0	650 Tsd. Euro	200,0		108,9		117,9	383,1
David Dreyfus CFO	EAT (bereinigt)	37,5	35,0 Mio. Euro	100,0	62,3 Mio. Euro	175,0	36,9 Mio. Euro	105,4		110,8	
	Verkaufsvolumen	37,5	300,0 Mio. Euro	100,0	525,0 Mio. Euro	175,0	330,2 Mio. Euro	110,1		120,2	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0		100,0	k. A.	175,0	k. A.	125,6		151,3	
	Gesamt	100,0	300	100,0	600 Tsd. Euro	200,0		112,2		124,4	373,3
Andreas Gräf COO	EAT (bereinigt)	37,5	35,0 Mio. Euro	100,0	62,3 Mio. Euro	175,0	36,9 Mio. Euro	105,4		110,8	
	Verkaufsvolumen	37,5	300,0 Mio. Euro	100,0	525,0 Mio. Euro	175,0	330,2 Mio. Euro	110,1		120,2	
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0		100,0	k. A.	175,0	k. A.	115,0		130,0	
	Gesamt	100,0	250	100,0	500 Tsd. Euro	200,0		109,6		119,1	297,8

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

STI 2025 – Auszahlung 2026

Für die Performance-Periode des Geschäftsjahres 2025 hat der Aufsichtsrat die Zielerreichung des STI am 9. März 2026 festgestellt und unter Berücksichtigung der Gewichtung der jeweiligen Einzelziele in eine Gesamtzielerreichung überführt.

In der Tabelle sind die Gewichtung, die vereinbarten Zielwerte und der Ist-Wert (jeweils, soweit diese quantifizierbar sind), die daraus abgeleitete Zielerreichung, die Zielobergrenzen und die Auszahlungsfaktoren (soweit anwendbar) dargestellt.

Die für das Geschäftsjahr 2025 festgelegten persönlichen Strategie- und Nachhaltigkeitsziele beinhalteten ein einheitlich für alle Vorstandsmitglieder festgelegtes Teilziel in Form des Ankaufs eines nach näherer Maßgabe definierten Gesamtakquisitionsvolumens der Instone Group. Darüber hinaus enthielten die persönlichen Strategie- und Nachhaltigkeitsziele des STI 2025 für jedes Vorstandsmitglied – wie im Vorjahr auch – wie nachfolgend abgebildet ein zusätzliches individuelles Teilziel.

Für Kruno Crepulja bestand dieses in der Erreichung eines Vermarktungserfolgs für das von der Nyoo Real Estate GmbH als Produkt angebotene Totalübernehmer- („TÜ“-)Modell. David Dreyfus wurde im Hinblick auf dieses Teilziel an der Erreichung eines näher definierten Target Operating Cashflows der Instone Group gemessen. Für Andreas Gräf bestand das Teilziel schließlich im Aufbau beziehungsweise der Beteiligung an einer neuen Vertriebsgesellschaft, die dem Ziel folgt, erfolgreich Projekte der Instone Group im Kapitalanlagevertrieb zu verkaufen sowie einem diesbezüglichen, näher definierten Vertriebsstatus beziehungsweise Vertriebserfolg.

Dementsprechend wurde die jeweilige Zielerreichung unter Berücksichtigung der Teilzielerreichungsgrade im Wege einer Gesamtbetrachtung bewertet, wobei beide Teilziele des jeweiligen Vorstandsmitglieds mit 50 % einer identischen Gewichtung unterlagen.

STI Geschäftsjahr 2025 - Auszahlung 2026

TABELLE 096

Vorstandsmitglied	Ziel	Gewichtung	STI-Bonus-Basisbetrag	Für das Geschäftsjahr 2025 festgelegte Ziele	Angaben zur Zielerreichung					STI-Bonus	
					Zielobergrenze		Zielerreichung			Auszahlungs-faktor (in %)	In Tsd. Euro
					Wert	In %	Wert	In %	Wert		
Kruno Crepulja	EAT (bereinigt)	37,5		30,0 Mio. Euro	100,0		52,5 Mio. Euro	175,0	31,6 Mio. Euro	105,3	110,6
CEO	Vermarktungsvolumen	37,5		500,0 Mio. Euro	100,0		966,9 Mio. Euro	175,0	502,3 Mio. Euro	100,5	101,0
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziel	25,0		k. A.	100,0		k. A.	175,0	k. A.	86,1	86,1
	Gesamt	100,0	357,5		100,0		715 Tsd. Euro	200,0		98,7	352,9
David Dreyfus	EAT (bereinigt)	37,5		30,0 Mio. Euro	100,0		62,1 Mio. Euro	175,0	31,6 Mio. Euro	105,3	110,6
CFO	Vermarktungsvolumen	37,5		500,0 Mio. Euro	100,0		633,2 Mio. Euro	175,0	502,3 Mio. Euro	100,5	101,0
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0		k. A.	100,0		k. A.	175,0	k. A.	147,5	195,0
	Gesamt	100,0	300		100,0		600 Tsd. Euro	200,0		114,1	384,3
Andreas Gräf	EAT (bereinigt)	37,5		30,0 Mio. Euro	100,0		62,1 Mio. Euro	175,0	31,6 Mio. Euro	105,3	110,6
COO	Vermarktungsvolumen	37,5		500,0 Mio. Euro	100,0		633,2 Mio. Euro	175,0	502,3 Mio. Euro	100,5	101,0
	Strategie- und Nachhaltigkeitsziele	25,0		k. A.	100,0		k. A.	175,0	k. A.	100,0	100,0
	Gesamt	100,0	275		100,0		550 Tsd. Euro	200,0		102,2	287,0

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

MEHRJÄHRIGE VARIABLE VERGÜTUNG – LONG TERM INCENTIVE (LTI)

Zuteilung des LTI 2025 – Performance-Periode 2026–2028

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 wurde die in der nachstehenden Tabelle dargestellte vorläufige Tranche virtueller Aktien (Basisanzahl) den Mitgliedern des Vorstands auf Grundlage nachstehend dargestellter Parameter für die Performance-Periode vom 1. Januar 2026 bis einschließlich 31. Dezember 2028 (**LTI 2025 – Performance Periode 2026–2028**) zugeteilt.

Die Zielfestlegung für den LTI 2025 erfolgt entsprechend den bestehenden Vorgaben des Vergütungssystems. [≡ Seite 163 ff.](#)

Die Feststellung und Bemessung der Zielerreichung und die Auszahlung des LTI 2025 – Performance-Periode 2026–2028 erfolgen nach Ablauf der Performance-Periode im Geschäftsjahr 2029.

Langfristige variable Vergütung (LTI)

TABELLE 097

In Tsd. Euro

	Kruno Crepulja	David Dreyfus	Andreas Gräf
	CEO	CFO	COO
Tranche	LTI 2025–2028	LTI 2025–2028	LTI 2025–2028
LTI-Bonus-Basisbetrag	500,5	385,0	385,0
Zuteilungskurs (In Euro)	8,12	8,12	8,12
Basisanzahl (In Stück)	61.668,6	47.437,4	47.437,4
LTI-Kappungsgrenze	1.501,5	1.155,0	1.155,0

GEWÄHRTE LTI-TRANCHEN

Die zum 31. Dezember 2025 gewährten LTI-Tranchen sind nach den jeweiligen aktuellen und ehemaligen Vorstandsmitgliedern aufgeschlüsselt in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die LTI-Tranchen haben eine Performance-Periode von drei Jahren und werden erst nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode mit den zu diesem Zeitpunkt ermittelten durchschnittlichen Schlusskursen der Instone Group-Aktie ausgezahlt.

LTI-Tranchen

TABELLE 098

In Tsd. Euro

		Basisanzahl virt. Aktien (In Stück)	Kurs für Auszahlung (In Euro)	LTI-Bonus (In Tsd. Euro)	Auszahlung
Kruno Crepulja, CEO	LTI 2022–2025	107.763,2	8,12	1.017,3	in 2026
	LTI 2023–2026	89.532,3	k. A.	k. A.	in 2027
	LTI 2024–2027	61.239,2	k. A.	k. A.	in 2028
	LTI 2025–2028	61.668,6	k. A.	k. A.	in 2029
Dr. Foruhar Madjlessi, CFO¹	LTI 2022–2025	89.526,3	8,12	845,1	in 2026
	LTI 2023–2026	82.645,2	k. A.	k. A.	in 2027
	LTI 2024–2027	0,0	k. A.	k. A.	in 2028
	LTI 2025–2028	0,0	k. A.	k. A.	in 2029
David Dreyfus, CFO²	LTI 2022–2025	0,0	k. A.	k. A.	in 2026
	LTI 2023–2026	57.750,0	k. A.	k. A.	in 2027
	LTI 2024–2027	39.082,9	k. A.	k. A.	in 2028
	LTI 2025–2028	47.437,4	k. A.	k. A.	in 2029
Andreas Gräf, COO	LTI 2022–2025	82.894,7	8,12	782,5	in 2026
	LTI 2023–2026	68.871,0	k. A.	k. A.	in 2027
	LTI 2024–2027	47.107,1	k. A.	k. A.	in 2028
	LTI 2025–2028	47.437,4	k. A.	k. A.	in 2029

¹ Mitglied des Vorstands bis zum 31. Juli 2023.

² David Dreyfus ist seit dem 1. September 2023 Mitglied des Vorstands und nimmt erst an der LTI-Tranche 2023–2026 teil.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

▸ Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

ZIELERREICHUNG LTI 2022-2025

Dem im Jahr 2026 zur Auszahlung gelangenden LTI-Bonus 2022 mit der Performance-Periode 2023–2025 liegt zunächst das bereits durch das Vergütungssystem vorgegebene TSR-Ziel zugrunde. Da die maßgebliche Zieluntergrenze aufgrund der Kursentwicklung verfehlt wurde, führt dieser Einzelbaustein im Rahmen des LTI 2022 zu keiner Auszahlung. Der vom Aufsichtsrat festgelegte Zielwert für das kumulierte Earnings-per-Share-Ziel konnte hingegen deutlich übertroffen werden, sodass die Zielerreichung für diesen Einzelbaustein im Rahmen der Ermittlung des auszuzahlenden LTI-Bonus entsprechend den Vorgaben des Vergütungssystems mit dem anzulegenden Auszahlungsfaktor berücksichtigt wurde.

Als langfristiges ESG-Ziel des LTI 2022 hat der Aufsichtsrat einen Zielwert für die Reduzierung der bilanzierten Betriebsemissionen der von der Instone Group im Geschäftsjahr 2025 fertiggestellten Gebäude (je qm Nettonaumfläche) während der Nutzungsphase festgelegt. Auch in diesem Bereich konnte sich die Instone Group während der Performance-Periode des LTI 2022 verbessern.

PENSIONSUSUSAGEN

Die nachfolgende Übersicht zeigt die auf die einzelnen Mitglieder des Vorstands entfallenden Beiträge (Zuführungen) zur Altersvorsorge sowie die entsprechenden Barwerte in individualisierter Form nach IFRS und nach HGB.

Pensionszusagen

TABELLE 099

In Tsd. Euro

		2025	Zuführung/ Auflösung(-)	2024
Kruno Crepulja (CEO)	HGB	535,3	28,8	506,5
	IFRS	316,1	-24,1	340,2
Andreas Gräf (COO)	HGB	482,8	22,2	460,6
	IFRS	309,4	-18,4	327,8
HGB		1.018,1	51,0	967,1
IFRS		625,5	-42,5	668,0

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.

Pensionszusagen ehemaliger Vorstandsmitglieder

TABELLE 100

In Tsd. Euro

		2025	Zuführung/ Auflösung(-)	2024
Pensionszusagen ehemaliger Vorstandsmitglieder	HGB	1.485,3	-11,1	1.496,4
	IFRS	1.022,3	-97,1	1.119,4

AKTIENHALTEVERPFLICHTUNGEN/SHARE OWNERSHIP GUIDELINE

Die mit sämtlichen Mitgliedern des Vorstands vereinbarte Aktienhalteverpflichtung wurde von den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2025 jeweils weiterhin erfüllt. Das Vorstandsmitglied David Dreyfus hat mit dem Aufbau der nach dem Vorstandsvergütungssystem vorgegebenen Aktienposition begonnen. In der nachstehenden Tabelle ist der der Gesellschaft gemeldete Aktienbesitz der Mitglieder des Vorstands zum 31. Dezember 2025 dargestellt:

Aktienbesitz

TABELLE 101

	Anzahl Aktien	Beteiligung am Grundkapital in %
Kruno Crepulja (CEO)	105.775	0,225
David Dreyfus (CFO)	33.766	0,072
Andreas Gräf (COO)	50.319	0,107

VERGÜTUNGSENTSCHEIDUNGEN DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Der Aufsichtsrat hat im Juli 2025 im Zuge der vorzeitigen Verlängerung der Vorstandsmandate von Kruno Crepulja als Vorstandsvorsitzenden sowie von Andreas Gräf als Vorstandsmitglied die jeweilige Vergütung unter Berücksichtigung der verlängerten Anstellungsverträge angepasst. Neben der Angleichung der Maximalvergütung an die im Vorstandsvergütungssystem abgebildeten Beträge sind infolgedessen Grundvergütung, STI-Bonus-Basisbetrag und LTI-Bonus-Basisbetrag, die seit August 2021 unverändert waren, jeweils einheitlich um 20 % ab dem 1. Juli 2025 für die Vertragslaufzeit angehoben worden.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

III. VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

VERGÜTUNGSSYSTEM

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 14 der Satzung der Instone Real Estate Group SE festgelegt und als reine Festvergütung ausgestaltet.

Die Hauptversammlung der Instone Real Estate Group SE hat am 11. Juni 2025 dem Vorschlag zur Billigung des Systems über die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats, verbunden mit einer Beschlussfassung über eine entsprechende Änderung der Satzung der Instone Real Estate Group SE, mit einer Mehrheit von 99,56 % der abgegebenen Stimmen zugestimmt.

Nach dem durch die Hauptversammlung beschlossenen Vergütungssystem erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine fixe Jahresvergütung in Höhe von 75,0 Tsd. Euro. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache Vergütung. Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 15,0 Tsd. Euro, Mitglieder des Vergütungs- und des Nominierungsausschusses erhalten für ihre Tätigkeit in diesen Ausschüssen jeweils zusätzlich 7,5 Tsd. Euro pro Geschäftsjahr. Der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält die doppelte Vergütung. Darüber hinaus werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats angemessene Auslagen von der Gesellschaft erstattet. Außerdem hat die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats in eine D&O-Gruppenversicherung für Organe einbezogen, wobei ein Selbstbehalt der Aufsichtsratsmitglieder nicht vereinbart ist. Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder oder ein Sitzungsgeld wird nicht gezahlt. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss nicht während des gesamten Geschäftsjahres an, erfolgt eine zeitanteilige Kürzung der Vergütung.

Aufsichtsratsvergütungen

TABELLE 102

In Tsd. Euro

	Vergütung für Geschäftsjahr 2025 (Erdient)			Vergütung für Geschäftsjahr 2024 (Zufluss)		
	Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung
	Tätigkeit	Tätigkeit		Tätigkeit	Tätigkeit	
	Gesamtgremium	Ausschüsse	Summe	Gesamtgremium	Ausschüsse	Summe
Stefan Brendgen	150,0	37,5	187,5	150,0	37,5	187,5
Dr. Jochen Scharpe	112,5	37,5	150,0	112,5	37,5	150,0
Dietmar P. Binkowska	75,0	19,2	94,2	75,0	15,0	90,0
Christiane Jansen ¹	33,3	3,3	36,6	75,0	7,5	82,5
Stefan Mohr	75,0	22,5	97,5	0,0	0,0	0,0
Sabine Georgi ²	33,3	0,0	33,3	75,0	0,0	75,0
David S. Beardsell ³	41,9	0,0	41,9	k. A.	k. A.	k. A.
Gesamtvergütung	521,0	120,0	641,0	487,5	97,5	585,0

¹ Mitglied des Aufsichtsrats bis zum 11. Juni 2025.

² Mitglied des Aufsichtsrats bis zum 11. Juni 2025.

³ Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 11. Juni 2025.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER IM
GESCHÄFTSJAHR 2025

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2025 bei 641,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 682,5 Tsd. Euro). Davon entfielen 521,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 562,5 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 120,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 120,0 Tsd. Euro). In der vorstehenden [Tabelle 102](#) sind die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats gemäß § 162 Absatz 1 Satz 1 AktG, das heißt, die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 gewährte und geschuldete Vergütung (Zuflüsse), die im ersten Quartal 2025 ausbezahlt wurde, und die für die Tätigkeit im Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 erdiente Vergütung, individualisiert ausgewiesen.

Als Vertreter des größten Einzelaktionärs der Gesellschaft haben Stefan Mohr sowie David S. Beardsell freiwillig auf ihre Vergütung für die Tätigkeit im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seiner Ausschüsse verzichtet.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden von den Gesellschaften der Instone Group keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

[GRI 2-21](#)

V. VERTIKALVERGLEICH

In der nachfolgenden Übersicht findet sich die vergleichende Darstellung der jährlichen Veränderung der Vergütung, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft sowie der über die letzten fünf Geschäftsjahre betrachteten durchschnittlichen Vergütung von Arbeitnehmenden auf Vollzeitäquivalenzbasis gemäß § 162 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 AktG.

Die dem Vertikalvergleich zugrunde liegende Vergütung der Organmitglieder wurde auf Basis der gewährten/geschuldeten Vergütung nach § 162 Absatz 1 AktG ermittelt. Als relevante Vergleichsgruppe der Arbeitnehmenden gelten alle im jeweiligen gesamten Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember beschäftigten Arbeitnehmenden nach Definition des § 267 Absatz 5 HGB der Instone Group (das heißt die Instone Real Estate Group SE mit ihren Tochterunternehmen) in Deutschland. Die durchschnittliche Vergütung dieser Vergleichsgruppe wurde auf Basis der gezahlten Vergütung unter Berücksichtigung der Beschäftigungsquote ermittelt.

Vertikalvergleich

TABELLE 103

Veränderungen in %

Vergleichszeitraum	2021 vs. 2020	2022 vs. 2021	2023 vs. 2022	2024 vs. 2023	2025 vs. 2024
Vorstandsmitglieder					
Kruno Crepulja	-14	89	-44	55	-2
Dr. Foruhar Madjlessi ¹	-23	21	-41	-19	-65
David Dreyfus ²	-	-	-	35	39
Andres Gräf	-11	63	-46	62	0
Aufsichtsratsmitglieder					
Stefan Brendgen	10	18	2	2	0
Dr. Jochen Scharpe	10	14	-2	0	0
Marija Korsch ³	-56	-100	-	-	0
Dietmar P. Binkowska ⁴	13	24	0	0	5
Thomas Hegel ^{5, 6}	14	23	0	-100	0
Christiane Jansen ^{7, 10}	-	-	4	0	1
Stefan Mohr ⁸	-	-	-	-	0
Sabine Georgi ⁹	-	-	-	1	1
David S. Beardsell ¹¹	-	-	-	-	0
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung	0	7	-7	8	2
Jahresüberschuss/- jahresfehlbetrag der Instone Real Estate Group SE (gem. HGB-Einzelabschluss)	369	-50	-33	69	78
Bereinigtes EAT (gem. IFRS- Konzernabschluss)	136	-48	-4	-24	-18

¹ Mitglied des Vorstands vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Juli 2023.

² Mitglied des Vorstands seit dem 1. September 2023.

³ Unterjähriger Gremienaustritt im Jahr 2021. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2021 hochgerechnet.

⁴ Unterjähriger Gremieneintritt im Jahr 2019. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2019 hochgerechnet.

⁵ Unterjähriger Gremieneintritt im Jahr 2019. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2019 hochgerechnet.

⁶ Unterjähriger Gremienaustritt im Jahr 2023. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2023 hochgerechnet.

⁷ Unterjähriger Gremieneintritt im Jahr 2021. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2021 hochgerechnet.

⁸ Unterjähriger Gremieneintritt im Jahr 2023. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2023 hochgerechnet.

⁹ Unterjähriger Gremienaustritt im Jahr 2025. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2025 hochgerechnet.

¹⁰ Unterjähriger Gremienaustritt im Jahr 2025. Wert auf das gesamte Kalenderjahr 2025 hochgerechnet.

¹¹ Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 11. Juni 2025.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

► Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Sonstige Informationen

Bestätigung des Vergütungsberichts

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER DIE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS NACH § 162 ABS. 3 AKTG

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Instone Real Estate Group SE, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung sind im beigefügten Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Vergütungsberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit § 162 Abs. 3 AktG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG (IDW PS 870 (09.2023)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach dieser Vorschrift und diesem Standard ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir haben als Wirtschaftsprüferpraxis die Anforderungen der IDW-Qualitätsmanagementstandards angewendet. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob im Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden sind, und hierüber ein Prüfungsurteil in einem Vermerk abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wir durch einen Vergleich der im Vergütungsbericht gemachten Angaben mit den in § 162 Abs. 1 und 2 AktG geforderten Angaben die formelle Vollständigkeit des Vergütungsberichts feststellen können. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts nicht geprüft.

Düsseldorf, den 10. März 2026

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

Nicole Meyer
Wirtschaftsprüferin

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

NACHHALTIGKEITSBERICHT

180 ALLGEMEINE ANGABEN

- 180 ESRS 2 Grundlagen für die Erstellung
- 181 ESRS 2 Governance
- 190 ESRS 2 Strategie
- 198 ESRS 2 Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

206 UMWELT

- 207 ESRS E1 Klimawandel
- 222 ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme
- 226 ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

231 SOZIALES

- 232 ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens
- 240 ESRS S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette
- 246 ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften

252 GOVERNANCE

- 253 ESRS G1 Unternehmensführung

259 UNTERNEHMENSSPEZIFISCH

- 260 ESRS U1 Unternehmensspezifische Themen

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

NACHHALTIGKEITSBERICHT

(UNGEPRÜFT)

Allgemeine Angaben

ESRS 2

GRUNDLAGEN FÜR DIE ERSTELLUNG

BP-1

Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Mit dem Inkrafttreten der EU-Richtlinie hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD) und der Einführung der europäischen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards – ESRS) orientiert sich die Instone Group freiwillig an der CSRD sowie dem im Juli 2023 veröffentlichten ESRS Set 1. Eine sogenannte Nullberichterstattung erfolgt jedoch nicht. Den aktuellen Entwürfen und Entwicklungen zufolge ist absehbar, dass die Instone Group aufgrund ihrer Unternehmensgröße nicht verpflichtend unter die CSRD fällt. Die Entscheidung über die zukünftige Berichtsgrundlage wird getroffen, sobald Rechtssicherheit besteht. Mit diesem Vorgehen möchten wir sowohl unseren eigenen Ansprüchen an Transparenz gerecht werden als auch den Erwartungen unserer Stakeholder entsprechen.

Der Konsolidierungskreis für die Nachhaltigkeitsberichterstattung umfasst alle Unternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden, [≡ Seite 87 ff.](#) Für die Instone Real Estate Group SE schließt dies die Instone Real Estate Development GmbH und die Nyoo Real Estate GmbH ein. Alle Informationen dieses Nachhaltigkeitsberichts werden in der Regel auf Konzernebene entsprechend dem im Konzernabschluss sowie im zusammengefassten Lagebericht zugrunde liegenden Konsolidierungskreis ausgewiesen.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsaktivitäten und der Beurteilung der Nachhaltigkeitsauswirkungen betrachten wir sowohl unseren eigenen Geschäftsbetrieb als auch die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette. Weitere Informationen zur Definition der Wertschöpfungskette sind im Abschnitt „ESRS 2 SBM-3“ auf [≡ Seite 193 ff.](#) zu finden.

Die CSRD erlaubt es, Informationen über zukünftige Entwicklungen oder laufende Verhandlungen auszulassen, sofern die Angabepflichten gemäß ESRS 2 erfüllt sind. Diese Auslassung ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Offenlegung solcher Informationen der Geschäftslage des Unternehmens schaden könnte und das Verständnis des Geschäftsverlaufs nicht beeinträchtigt wird. Im Berichtsjahr 2025 haben wir diese Möglichkeit nicht genutzt. Es wurden keine Informationen aufgrund von geistigem Eigentum, Know-how oder Innovationen ausgelassen.

BP-2

Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

[☁ IFRS S2.11](#)

Unterschiedliche Zeithorizonte ermöglichen eine ganzheitliche Darstellung der Nachhaltigkeitsstrategie eines Unternehmens. In unserer Berichterstattung greifen wir auf die von den ESRS empfohlenen Zeithorizonte bei der Betrachtung der Risiken und Chancen zurück, [≡ Seite 43 ff.](#)

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Alle Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2025 und den Stichtag 31. Dezember 2025. Im Falle der Nichtverfügbarkeit oder des nur teilweisen Vorliegens von Primärdaten zum Stichtag (zum Beispiel Energierechnungen) haben wir Hochrechnungen für das Gesamtjahr auf Basis bereits bekannter Datenpunkte vorgenommen. Diese Vorgehensweise wird in den entsprechenden Kapiteln der Berichterstattung detailliert erläutert. Darüber hinaus sind etwaige Korrekturen und/oder Änderungen an der Methodik sowie an den Ergebnissen der Vorjahre jeweils an der Stelle dokumentiert, an der die Anpassungen vorgenommen wurden.

Die Instone Group orientiert sich bei der Berichterstellung an den anerkannten Standards und Berichtsinitiativen, einschließlich der seit dem 1. Januar 2023 verbindlichen Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) (siehe ≡ GRI-Tabelle). Darüber hinaus berücksichtigen wir die im September 2023 veröffentlichten Empfehlungen der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD), die wir erstmals in einem separaten TNFD-konformen Bericht aufbereiten. ➔ [TNFD-Bericht 2025](#). Im Zuge der Weiterentwicklung unserer Berichterstattung wenden wir in diesem Berichtsjahr erstmals den IFRS S2 inklusive Tagging an, da wir bereits in Übereinstimmung mit den TCFD-Empfehlungen berichtet haben und diese 2023 in den IFRS S2 unter Verantwortung des ISSB übergegangen sind. Die Science Based Targets initiative (SBTi) hat unser Klimaziel zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 validiert. ➔ [SBTi](#). Darüber hinaus haben wir jedes wesentliche Thema hinsichtlich seines Beitrags zur Erreichung der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen bewertet und auf der Thementrennseite dargestellt. Wir haben alle berichteten Angaben und die dazugehörigen Datenpunkte mit Sorgfalt sowie nach bestem Wissen und Gewissen aufbereitet.

GOVERNANCE

GOV-I

Rolle der Leitungs- und Aufsichtsorgane

🔗 [GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12](#) ☁️ [IFRS S2.6\(a\), S2.6\(b\), S2.10](#) 🔗 [TNFD Governance A, B](#)

Als europäische Aktiengesellschaft (SE) hat die Instone Real Estate Group SE gemäß ihrer Satzung ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung; der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei seinen Tätigkeiten.

Detaillierte Informationen zur Corporate Governance und den Prinzipien der Unternehmensführung bei der Instone Group enthält die Erklärung zur Unternehmensführung. Diese ist als Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ab ≡ [Seite 69 ff.](#) zu finden.

Zusammensetzung, Aufgaben und Zuständigkeiten von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus fünf männlichen Mitgliedern. Die Instone Real Estate Group SE unterliegt nicht den gesetzlichen Vorgaben zur Arbeitnehmermitbestimmung. Dementsprechend gehören dem Aufsichtsrat auch keine Arbeitnehmervertreter an. Weitergehende Informationen zu der Zusammensetzung des Aufsichtsrats, insbesondere zu den unterjährigen Veränderungen, kann der Erklärung zur Unternehmensführung entnommen werden, ≡ [Seite 69 ff.](#)

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind nach den Kriterien des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) unabhängig.

Der Aufsichtsrat verfügt insgesamt über relevante sektor-, produkt- und standortspezifische Erfahrungen. Dazu tragen die Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten sowie vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen sowie die beruflichen Erfahrungen der einzelnen Mitglieder bei. Eine detaillierte Übersicht der relevanten Erfahrungen und weiteren Kompetenzen der Mitglieder des Aufsichtsrats findet sich auf ≡ [Seite 74 ff.](#)

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Nachhaltigkeit im Fokus bei Vorstand und Aufsichtsrat

Innerhalb des Vorstands trägt David Dreyfus als CFO die Verantwortung für das Thema Nachhaltigkeit. Ihm ist die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen zugeordnet, der die Abteilung für Nachhaltigkeit (Abteilung Sustainability & Transformation) angehängt ist. Die organisatorische Ausgestaltung trägt dazu bei, dass Nachhaltigkeitsaspekte eng in die finanzielle Steuerung eingebunden werden, und gewährleistet eine Verzahnung mit rechnungslegungsspezifischen Prozessen. Auch die ESG-spezifischen regulatorischen Anforderungen liegen in der Verantwortung des CFO. In letzter Verantwortlichkeit definiert jedoch der Gesamtvorstand als Kollegialorgan die Nachhaltigkeitsziele und legt Regelungen sowie Verhaltensgrundsätze im Hinblick auf Aspekte der Nachhaltigkeit in Richtlinien nieder. Darüber hinaus etabliert er unternehmensweit und geschäftsbereichsübergreifend entsprechende vertikale und horizontale Organisationsstrukturen auf Ebene der Instone Real Estate Group SE wie auch ihrer beiden operativen Tochtergesellschaften Instone Real Estate Development GmbH und Nyoo Real Estate GmbH. So können konzernweit wirksame Maßnahmen für die Umsetzung dieser Ziele entwickelt, umgesetzt und zugleich vom Vorstand überwacht werden. Insbesondere die übergeordneten strategischen ESG-Themen werden innerhalb des gesamten Vorstands erörtert, vor allem zwischen dem CFO und dem CEO Kruno Crepulja. Der CEO verantwortet dabei über den ihm durch den Geschäftsverteilungsplan zugeordneten Geschäftsbereich Business Development/Strategie – in Abstimmung mit dem CFO – die strategische Ausrichtung und langfristige Positionierung der Gesellschaft sowie der gesamten Instone Group im Hinblick auf das Thema Nachhaltigkeit.

Auch der Aufsichtsrat, dessen Vorsitz Stefan Brendgen innehat, befasst sich eingehend mit dem Thema Nachhaltigkeit im Rahmen seines gesetzlichen und durch seine Geschäftsordnung konkretisierten Überwachungs- und Beratungsmandats. Übergeordnete Nachhaltigkeitsaspekte und die dahingehende Beratung des Vorstands sind zunächst Gegenstand der Arbeit des Prüfungsausschusses als einem von derzeit drei Ausschüssen des Aufsichtsrats, dessen Vorsitzender Dr. Jochen Scharpe ist.

Der Prüfungsausschuss überwacht zudem die Erkenntnisse des Risikomanagementsystems, in dem auch Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt werden. Zudem befasst sich der Vergütungsausschuss ebenfalls im Rahmen der Einbindung nachhaltigkeitsbezogener Leistungsgewährungen mit Nachhaltigkeitsaspekten. Schließlich berücksichtigt der Nominierungsausschuss auch die Kompetenzen im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte bei seinen Vorschlägen an die Hauptversammlung. Darüber hinaus befasst sich der Aufsichtsrat auch im Plenum regelmäßig mit Nachhaltigkeitsthemen. Zum einen entscheidet er über die von den Ausschüssen vorbereiteten Beschlussgegenstände mit Nachhaltigkeitsbezug, etwa im Rahmen der Festlegung der Strategie- und Nachhaltigkeitsziele sowie des langfristigen ESG-Ziels für die Vorstandsvergütung. Gleiches gilt für die Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie des Vorstands und die hieraus abgeleiteten Maßnahmen. Zum anderen tragen Nachhaltigkeitsaspekte zu seiner Entscheidungsfindung hinsichtlich der Zustimmung zu Investitionsanträgen des Vorstands über Grundstücksankäufe bei. Der Aufsichtsrat überwacht die vom Vorstand eingeleiteten Maßnahmen bezüglich der Nachhaltigkeitsaspekte und steht diesem mit seiner Expertise beratend zur Seite. Eine umfassende Darstellung der jeweiligen Berichtspflichten sowie weiterer Zuständigkeiten und Aufgaben von Vorstand und Aufsichtsrat lassen sich der jeweiligen Geschäftsordnung entnehmen. Die Instone Group hat das Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen in sämtliche für Aspekte der Nachhaltigkeit relevante interne Funktionen integriert, insbesondere in das interne Kontrollsystem, [Seite 46](#).

Die übergeordneten Ziele und die strategische Ausrichtung für den Bereich Nachhaltigkeit werden in dem vom Vorstand eingesetzten Nachhaltigkeitskomitee der Instone Group diskutiert und gemeinsam mit dem Vorstand festgelegt. Das Nachhaltigkeitskomitee setzt sich aus Vertretenden aller für die ESG-Strategie verantwortlichen Abteilungen und Funktionsträgern unseres Unternehmens zusammen. In diesen Sitzungen werden Vorschläge für neue oder angepasste Ziele diskutiert und erarbeitet, die Umsetzbarkeit sowie Wirksamkeit von Maßnahmen bewertet und der Fortschritt bei der Erreichung der definierten Nachhaltigkeitsziele regelmäßig überprüft, [Abbildung 019](#).

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

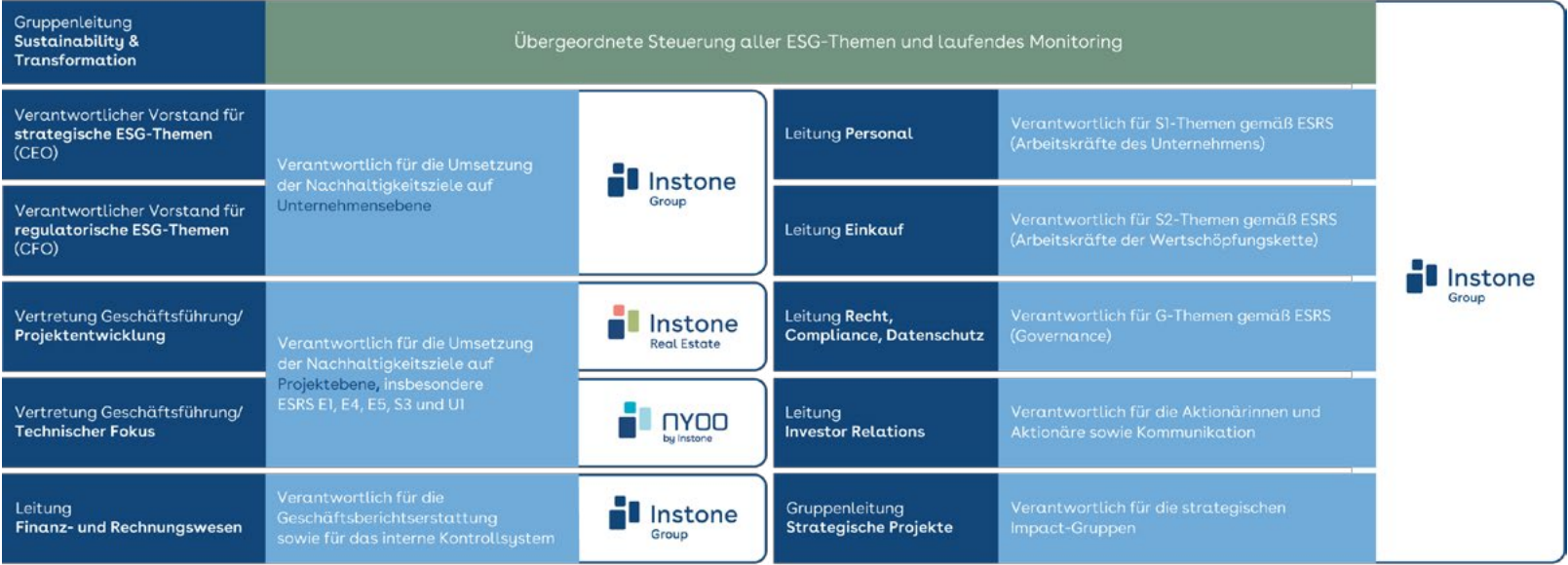
Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Zusammensetzung Nachhaltigkeitskomitee

ABBILDUNG 019



Kompetenzen im Bereich Nachhaltigkeit

Der Aufsichtsrat hat Ziele für seine Zusammensetzung, sein Kompetenzprofil und sein Diversitätskonzept verabschiedet. Damit stellt er sicher, dass auch im Hinblick auf das Thema Nachhaltigkeit als erforderliche Kompetenzen entsprechende Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrungen vorhanden sind und bei der Auswahl geeigneter Kandidierender für den Aufsichtsrat berücksichtigt werden. Der Aufsichtsrat überprüft seine Ziele für die Zusammensetzung und sein Kompetenzprofil regelmäßig auf Aktualität und Anpassungserfordernisse und hält die Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der einzelnen Mitglieder in einer Qualifikationsmatrix fest. Eine detaillierte Darstellung hierzu findet sich in der Erklärung zur Unternehmensführung auf [Seite 69 ff.](#)

Bis zum 11. Juni 2025 gehörte Sabine Georgi dem Aufsichtsrat an und hat mit ihrer Expertise und Erfahrung im Bereich Nachhaltigkeit das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats entsprechend ergänzt.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Besonderes Gewicht wird dem Thema Nachhaltigkeit im Aufsichtsrat weiterhin durch seinen Vorsitzenden Stefan Brendgen verliehen, der im Kompetenzfeld Nachhaltigkeit über Spezialwissen verfügt. Zudem hat Dr. Jochen Scharpe, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, besondere Kenntnisse auf dem Themenfeld der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Vor diesem Hintergrund verfügt der Aufsichtsrat als Kollegialorgan über ausgeprägte Kenntnisse und Fähigkeiten im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte und deren Überwachung. Sofern der Aufsichtsrat es für erforderlich hält, kann er zudem ergänzend für besondere Aufgaben Sachverständige beauftragen.

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

Bei der Bestellung und Überwachung der Vorstandsmitglieder achtet der Aufsichtsrat fortlaufend darauf, dass geeignete Kompetenzen im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte vorhanden sind. Der Vorstand verfügt als Kollegialorgan unmittelbar selbst über geeignetes Fachwissen im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte einschließlich geeigneter Fähigkeiten zu deren Überwachung. So berichtet die Instone Real Estate Group SE bereits seit mehreren Jahren freiwillig über nicht finanzielle beziehungsweise Nachhaltigkeitsaspekte. Außerdem bindet der Vorstand bei spezifischen Fragen zu Aspekten der Nachhaltigkeit die Abteilung Sustainability & Transformation unterstützend ein. Die Abteilung Sustainability & Transformation steht außerdem fortlaufend in engem Austausch mit auf Nachhaltigkeit spezialisierten externen Beratungsunternehmen.

Der Vorstand der Instone Real Estate Group SE ist zudem initial für die Entwicklung ethischer Standards verantwortlich ebenso wie ihre Integration in die Unternehmenspolitik und -kultur sowie ihre Weiterentwicklung, Förderung und Überwachung. Der Vorstand gibt dabei die grundlegenden Werte, Regeln und Prinzipien vor und legt diese in verbindlichen Richtlinien nieder, [≡ Seite 182](#). Aufgrund der im Gesamtvorstand vorhandenen langjährigen Erfahrung auf der Führungsebene auch im

Bereich Governance kann der Vorstand seiner Verantwortung im Hinblick auf die Ausgestaltung einer ethischen Unternehmenspolitik nachkommen. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand bei der Begründung und Weiterentwicklung der Unternehmenspolitik und verfügt basierend auf den Kompetenzen seiner Mitglieder über weitreichendes Fachwissen diesbezüglich, [≡ Seite 70 ff.](#)

Konstruktiver Austausch zur Reduzierung von Risiken und Nutzung von Chancen

Vorstand und Aufsichtsrat sind in hohem Maße befähigt, die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen des Unternehmens im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte zu erkennen und zu steuern. So ist der Vorstand durch das eigene und das innerhalb der Instone Group vorhandene Fachwissen, insbesondere auch unter Einbindung der Abteilung Sustainability & Transformation, in der Lage, die strategische Ausrichtung des Unternehmens im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte festzulegen, Nachhaltigkeitsziele zu formulieren und diese in die Unternehmensstrategie zu integrieren. Dabei kann der Vorstand vor allem auf die vorhandene Erfahrung bei der Implementierung von effizienten Strukturen und Prozessen bauen. Auch im Bereich Risikomanagement spielen nachhaltigkeitsbezogene Fähigkeiten und Fachkenntnisse eine entscheidende Rolle. So kann der Vorstand das Risikomanagement- und das interne Kontrollsystem auch den Anforderungen entsprechend auf die Erkennung von nachhaltigkeitsbezogenen Risiken frühzeitig ausrichten und entsprechende Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen treffen. Zudem hat der Vorstand die Chance, die Entwicklung nachhaltiger Produkte und innovativer Ideen gezielt zu fördern, um sich so Wettbewerbsvorteile verschaffen und neue Zielgruppen erschließen zu können. Eine detaillierte Beschreibung, wie die Kenntnisse des Vorstands im Hinblick auf die Begründung, Förderung und Weiterentwicklung einer nachhaltigen Unternehmenspolitik und -kultur mit den Auswirkungen, Risiken und Chancen des Unternehmens zusammenhängen, findet sich im Abschnitt „G1-I“ auf [≡ Seite 255 ff.](#)

Der Aufsichtsrat überwacht die Maßnahmen des Vorstands zielgerichtet und gibt im Rahmen seines Beratungsauftrags zugleich wertvolle Impulse für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie der Instone Group und die daraus abgeleiteten Maßnahmen des Vorstands. Aufgrund der Kompetenzen seiner Mitglieder insgesamt und insbesondere des Vorsitzenden des Aufsichtsrats kann der Aufsichtsrat konkrete

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Nachhaltigkeitsaspekte mit dem Vorstand konstruktiv diskutieren und, soweit er dies für sinnvoll und erforderlich hält, Erwartungen formulieren. Der konstruktive und qualitativ hochwertige Austausch trägt ergänzend dazu bei, nachhaltigkeitsbezogene finanzielle Risiken zu vermeiden beziehungsweise zu reduzieren, etwa im Rahmen der Entscheidung über Investitionsanträge zum Erwerb von Grundstücken. Schließlich ermöglicht es das aktuelle Kompetenzprofil dem Aufsichtsrat, die Nachhaltigkeitsberichterstattung des Vorstands im Interesse aller Stakeholder sachgerecht zu beurteilen.

GOV-2

Von Vorstand und Aufsichtsrat behandelte Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte

🔗 GRI 2-12, 2-13, 2-14, 3-3 ☁ IFRS S2.6(a), S2.6(b) 🐞 TNFD Governance A, B

Die Instone Group legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und zeigt dies durch die konsequente strukturelle Verankerung von Nachhaltigkeitsaspekten in ihrer Organisation. Die Abteilung Sustainability & Transformation steuert dieses zentrale Thema.

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

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

Die Abteilung Sustainability & Transformation fungiert als zentrale Schnittstelle zwischen der Unternehmens- und Projektebene. Sie koordiniert den Informationsfluss über alle Unternehmensebenen hinweg und bündelt die ESG-Themen zentral. Grundlage für die Arbeit der Abteilung bildet die Wesentlichkeitsanalyse, [Seite 198 ff.](#)

Um relevante ESG-Daten systematisch zu erheben, zu verwalten und auszuwerten, hat die Instone Group den Aufbau einer ESG-Plattform vorangetrieben. Sie wird mit Daten aus den unterschiedlichen Niederlassungen und Bereichen gespeist, die dann zentral von der Abteilung Sustainability & Transformation verwaltet werden. Durch die Formalisierung und Standardisierung der Datenerhebungsprozesse werden Daten konsistent und qualitätsgesichert erfasst. Gleichzeitig sorgt die Plattform für eine einheitliche und vollständige Nachweisführung, die eine lückenlose Rückverfolgbarkeit gewährleistet und regulatorische sowie interne Anforderungen erfüllt. Gemeinsam mit den zuständigen Zentralabteilungen (zum Beispiel Personal, Recht, Einkauf) und in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten in den Niederlassungen werden praxisorientierte Konzepte und Maßnahmen zur Umsetzung der ESG-Strategie entwickelt. Dies geschieht im Rahmen regelmäßiger Jours fixes mit den Zentralabteilungen und den IMPACT-Arbeitsgruppen (operatives Geschäft) sowie themenspezifischer Workshops.

Die IMPACT-Arbeitsgruppen der Instone Group bestehen aus mehr als 35 Kolleginnen und Kollegen, die standortübergreifend an zentralen ESG-Fokusthemen zusammenarbeiten. Dazu gehören Energieeffiziente Quartiere, Lebenswerte Quartiere, Materialien und Konstruktion, Ökologische Baustelle, Resiliente Quartiere und Zertifizierung. Ziel der Arbeitsgruppen ist es, praxisorientierte Lösungen zu entwickeln, mit denen die ESG-Aspekte (Environmental, Social, Governance) operativ in die Abläufe und Projekte der Instone Group integriert werden können. Damit leisten die IMPACT-Arbeitsgruppen einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Unternehmens und zur nachhaltigen Gestaltung seiner Projekte.

Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt auf dem Thema Biodiversität sowie auf der strategischen Neuausrichtung der IMPACT-Gruppen. Dabei wurden die Arbeitsaufträge an die IMPACT-Gruppen konkretisiert und Zielerwartungen geschärft. Die Verantwortung für die IMPACT-Gruppen liegt nun im Bereich „Strategie & Digitalisierung“.

Für die unternehmensweite Umsetzung der ESG-Strategie in den Bauprojekten werden von den IMPACT-Arbeitsgruppen konkrete Konzepte und Standards entwickelt, die als Leitplanken für eine niederlassungsübergreifende Anwendung dienen. Diese Konzepte bilden die Grundlage für eine praxisorientierte Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in allen Projekten. Monatlich werden die erarbeiteten Ergebnisse und Maßnahmen mit den strategischen Sponsoren abgestimmt, die als Sparringspartner aus der Geschäftsführung der Instone Real Estate Development GmbH und der Nyoo Real Estate GmbH agieren.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Im Anschluss erfolgt die Vorstellung der relevanten Ergebnisse im Investmentkomitee¹, an dem neben den Vorstandsmitgliedern auch die Geschäftsführungen der beiden operativen Tochtergesellschaften teilnehmen. Die enge Einbindung aller relevanten Akteure auf Projekt- und Unternehmensebene gewährleistet eine reibungslose operative Umsetzung in den einzelnen Niederlassungen. Ergänzend tagt vierteljährlich das Nachhaltigkeitskomitee, dessen Zusammensetzung und Arbeitsweise unter „ESRS 2 GOV-1“, [Seite 181 ff.](#), dargestellt ist. An dessen Sitzungen nimmt ebenfalls der CFO teil, der nach der Geschäftsordnung und dem Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand verantwortlich ist und, soweit nicht der Gesamtvorstand zu entscheiden hat, die endgültigen Entscheidungen über Maßnahmen und deren Umsetzung trifft.

Der Aufsichtsrat wird durch den Vorstand im Rahmen seiner Berichterstattung nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand anlassbezogen und regelmäßig auch über Nachhaltigkeitsaspekte informiert. Dies umfasst beispielsweise originär nachhaltigkeitsbezogene Themen, darunter das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse und die Unterrichtung über die Bestätigung der Wesentlichkeitsanalyse durch den Vorstand für das Berichtsjahr 2025, die daraus abgeleiteten Entscheidungen und den jeweiligen Umsetzungsstand sowie den an den ESRS ausgerichteten CSRD-Fortschrittsbericht unseres Unternehmens. Im Bereich Social betrifft dies etwa die Diversität der Mitarbeitenden, insbesondere im Hinblick auf die Fortschritte bei der Förderung einer gleichberechtigten geschlechterspezifischen Teilhabe an Führungsfunktionen. Darüber hinaus sind nachhaltigkeitsbezogene Aspekte standardisierter Gegenstand der projektspezifischen Vorstandsberichterstattung, etwa in Form von Umweltinformationen und der beabsichtigten sozialen Quartiersinfrastruktur von Neuprojekten, für die eine Aufsichtsratszustimmung erforderlich ist. Gleiches gilt für nachhaltigkeitsbezogene Inhalte des quartalsweise erstatteten Risikoberichts. Schließlich befasst sich der Prüfungsausschuss vorbereitend für den Gesamtaufichtsrat umfassend mit dem vom Vorstand erstatteten Nachhaltigkeitsbericht.

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

Nachhaltigkeitsaspekte fließen in alle Prozessschritte ein

Bereits bei der Ankaufsentscheidung neuer Grundstücke fließen ESG-Kriterien in den internen Freigabeprozess jedes Investitionsantrags ein. Im Rahmen der Investitionsprüfung wird eine umfassende Klimarisikoanalyse durchgeführt, die potenzielle Risiken des Grundstücks frühzeitig aufzeigt, [Seite 218 ff.](#) Ergänzend werden Gutachten, wie beispielsweise Bodengutachten, eingeholt, um eine fundierte Entscheidungsbasis für die Gremien zu schaffen. Die Bewertung orientiert sich zudem an den EU-Taxonomie-Kriterien, die schon in dieser frühen Phase als Maßstab für die Nachhaltigkeitsqualität der geplanten Investition dienen. Ergänzend prüfen und kommentieren die Fachabteilungen der Instone Real Estate Group SE jeden Investitionsantrag und können so auch nachhaltigkeitsbezogene Aspekte adressieren. Die abschließende Entscheidung über den Investitionsantrag unter Berücksichtigung dieser und weiterer ESG-Parameter, obliegt dem Vorstand und, soweit das projektierte Gesamtveräußerungsvolumen mehr als 120 Mio. Euro beträgt, dem Aufsichtsrat. Um die bestmögliche Informationsgrundlage für die Entscheidungsfindung herbeizuführen, erörtert der Vorstand jeden Investitionsantrag zusätzlich detailliert im Investmentkomitee.

Im weiteren Planungsprozess sind die Freigabe der Leistungsphase 2² (Vorplanung nach HOAI) und die Vertriebsfreigabe zentrale Meilensteine, anlässlich derer die Nachhaltigkeitsaspekte nochmals seitens der Geschäftsführung formell geprüft und freigegeben werden. In der Leistungsphase 2 erfolgt eine Bewertung wesentlicher ESG-Kriterien, wie zum Beispiel des Nachhaltigkeitskonzepts, des geplanten Energiekonzepts und der angestrebten Nachhaltigkeitsgebäudezertifizierung. Bei der Vertriebsfreigabe wird das Produktkonzept detailliert überprüft, um sicherzustellen, dass es den ESG-Anforderungen der Instone Group entspricht. Dabei werden nicht nur Umweltaspekte, sondern auch soziale Auswirkungen berücksichtigt, wie beispielsweise der Mehrwert, den die Quartiersentwicklung für die Umgebung und Nachbarschaft bietet.

[GRI 203-1](#)

¹ Das Investmentkomitee besteht aus sämtlichen Mitgliedern des Vorstands und den Geschäftsführungen der operativen Tochtergesellschaften der Instone Real Estate Group SE. Es fungiert als Austausch- und Entscheidungsvorbereitungsgremium zu Themen, die das Projektgeschäft der Instone Group betreffen.

² Leistungsphase 2 (Vorplanung) nach HOAI umfasst die Klärung der Grundlagen sowie die Erarbeitung eines ersten Planungskonzepts mit Variantenprüfung. Dabei werden gestalterische, funktionale und technische Anforderungen abgestimmt, Fachplanungsbeiträge integriert sowie eine Kostenschätzung nach DIN 276 und ein vorläufiger Terminrahmen erstellt. Die Ergebnisse dienen als Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung und die Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

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

Wesentliche behandelte Themen im Berichtsjahr

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

ÜBERGREIFENDE THEMEN

Nachhaltigkeitsgebäudezertifizierungen:

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

ESG-Datenmanagement:

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

UMWELT

Nachhaltiges Bauen:

- Optimierung von Planungsprozessen unter Abwägung ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte
- Verwendung von Baumaterialien mit Fokus auf CO₂-Reduktion und Wiederverwendbarkeit im Sinne des Cradle-to-Cradle-Prinzips

Energiefragen:

- Effiziente Ausführung des Energiestandards EH40
- Entwicklung effizienter Energie- und Wärmekonzepte, einschließlich der Nutzung von Abwärme, beispielsweise von Datenzentren
- Effizienz, Kostenkontrolle und Nachhaltigkeit zu Contracting-Modellen (Wärme- und Stromversorgung)

Biodiversität:

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

SOZIALES

Schaffung von leistbarem Wohnraum:

- Entwicklung von Konzepten zur Bereitstellung von leistbarem¹ Wohnraum, insbesondere durch standardisierte und serielle Bauweisen wie dem nyoo-Konzept
- Realisierung von gefördertem Wohnungsbau und/oder von Wohnraum, der anderen Regulierungen unterliegt, wie beispielsweise dem preisgedämpften Wohnraum

Nachhaltige Quartiersentwicklung:

- Entwicklung und Umsetzung von bedarfsgerechten Mobilitätskonzepten
- Berücksichtigung von sozialen Faktoren in der Quartiersentwicklung, wie etwa Schaffung von Quartiersplätzen

GOVERNANCE

Regulatorische Anforderungen:

- Orientierung an den regulatorischen Vorgaben der CSRD und ESRS unter Berücksichtigung einer möglichen Befreiung von der externen Berichtspflicht
- Analyse der Auswirkungen dieser Vorgaben auf interne Prozesse und die Datenerhebung für ESG-Kennzahlen

¹ Dabei verstehen wir unter leistbarem Wohnraum Wohnkosten, die rund 30 % des monatlichen Nettohaushaltseinkommens nicht überschreiten.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

GOV-3

Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

🔗 GRI 2-19, 2-20 📄 IFRS S2.6(a) 📄 TNFD Governance A

Die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen ist bereits seit dem Geschäftsjahr 2021 wesentlicher Bestandteil der variablen Vorstandsvergütung, um der vergütungsbezogenen Incentivierung der Vorstandsmitglieder in diesem Bereich weiteres Gewicht zu verleihen. Auch das zuletzt von der ordentlichen Hauptversammlung 2025 gebilligte Vergütungssystem für den Vorstand sieht zu diesem Zweck unverändert vor, dass 25 % der kurzfristigen variablen Vorstandsvergütung auf die Erfüllung von Strategie- und Nachhaltigkeitszielen und 30 % der langfristigen variablen Vorstandsvergütung auf ein mehrjähriges nicht finanzielles ESG-Ziel entfallen. Detaillierte Informationen über die Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistungen sind dem Vergütungsbericht auf [Seite 160 ff.](#) zu entnehmen.

GOV-4

Erklärung zur Sorgfaltspflicht

🔗 GRI 2-23, 2-24 📄 TNFD Governance C

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

Erklärung zur Sorgfaltspflicht

TABELLE 104

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Absätze im Nachhaltigkeitsbericht
Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	ESRS 2 GOV-2, Seite 185 ff. ESRS 2 GOV-3, Seite 188 ESRS 2 SBM-1, Seite 190 ESRS 2 SBM-2, Seite 190 ff. ESRS 2 SBM-3, Seite 193 ff. ESRS 2 SBM-3-E1, Seite 209 ESRS 2 SBM-3-E4, Seite 223 ESRS 2 SBM-3-E5, Seite 227 ESRS 2 SBM-3-S1, Seite 233 ESRS 2 SBM-3-S2, Seite 241 ESRS 2 SBM-3-S3, Seite 247
	ESRS GOV-2, Seite 185 ff. ESRS SBM-2, Seite 190 ff. ESRS IRO-1, Seite 198 ff. ESRS MDR-P, Seite 262 ESRS S1-2, Seite 234 f. ESRS S2-2, Seite 243 ESRS S3-2, Seite 249 ESRS GI-2, Seite 258
Einbindung betroffener Interessenträger	ESRS 2 IRO 1, Seite 198 ff. ESRS 2 SBM-3, Seite 193 ff. ESRS 2 SBM-3-E1, Seite 209 ESRS 2 SBM-3-E4, Seite 223 ESRS 2 SBM-3-E5, Seite 227 ESRS 2 SBM-3-S1, Seite 233 ESRS 2 SBM-3-S2, Seite 241 ESRS 2 SBM-3-S3, Seite 247 ESRS 2 SBM-3-GI, Seite 254 f.
Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	ESRS E1-3, Seite 211 ff. ESRS E4-3, Seite 224 f. ESRS E5-2, Seite 228 f. ESRS S1-4, Seite 235 f. ESRS S2-4, Seite 243 ff. ESRS S3-4, Seite 250 f.
Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen	ESRS E1-4 bis E1-9, Seite 213 ff. ESRS E4-4 bis E4-6, Seite 225 ESRS E5-3 bis E5-6, Seite 229 f. ESRS S1-5 bis S1-15, Seite 236 ff. ESRS S2-5, Seite 245 ESRS S3-5, Seite 251
Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Kommunikation	

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

GOV-5

Risikomanagement und internes Kontrollsystem

 GRI 201-2  IFRS S2.25  TNFD Governance A, B

Soweit nicht anders angegeben, ist das Thema Nachhaltigkeit gemäß der vom Vorstand verabschiedeten und verbindlichen Richtlinie zum Risikomanagementsystem in unsere übergreifenden Risikomanagement- und internen Kontrollsysteme vollumfänglich integriert. Darüber hinaus nimmt die Abteilung Sustainability & Transformation seit dem Geschäftsjahr 2025 in regelmäßigen Abständen an den Sitzungen des Risikokomitees der Instone Group teil und berichtet dort über die spezifischen Risiken im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten. Grundlage für die Erfassung und Bewertung der Risiken im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist die mit dem Vorstand abgestimmte Wesentlichkeitsanalyse, [Seite 198 ff.](#)

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

Auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung basiert im Hinblick auf das diesbezügliche Risikomanagement und die darauf bezogenen internen Kontrollverfahren auf Elementen, die im Wesentlichen denjenigen des übergeordneten Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems der Instone Group entsprechen. Hierzu zählt unter anderem der unternehmensweite Einsatz einer Software samt Datenbank zur Erhebung und Verarbeitung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung relevanter projektspezifischer Daten, Genehmigungserfordernisse und -prozesse auf verschiedenen Entscheidungsebenen. Darüber hinaus beinhaltet es ebenso die Anwendung des Vieraugenprinzips sowie regelmäßig stattfindende – vielfach interdisziplinäre – Besprechungen zu für die Nachhaltigkeitsberichterstattung relevanten Themen und Entscheidungen. Zudem ist auch das Risikomanagement bezüglich der Nachhaltigkeitsberichterstattung in das übergeordnete Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem der Instone Group eingebettet. Weiterführend wird hierzu auf die detaillierte Darstellung des Umfangs, der Hauptmerkmale und der Bestandteile der Verfahren und Systeme des Risikomanagements und des internen Kontrollsystems sowie bezüglich der Einbindung der Ergebnisse der Risikobewertung in Bezug auf Aspekte der Nachhaltigkeit auf den Abschnitt „Risiko- und Chancenbericht“ verwiesen, [Seite 43 ff.](#) Die wesentlichen finanziellen Risiken, einschließlich derjenigen mit Bezug zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, sowie Vermeidungs- und Verminderungsstrategien im Hinblick auf nachhaltigkeitsbezogene Risiken lassen sich ebenfalls dem „Risiko- und Chancenbericht“ sowie dem Nachhaltigkeitsbericht unter „G1-1“ auf [Seite 255 ff.](#) entnehmen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

STRATEGIE

SBM-1

Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

🔗 GRI 2-2 🔗 IFRS S2.9, S2.13

🔗 TNFD Risiko und Impact Management A (i), A(ii)

Als Projektentwickler konzentrieren wir uns auf die Entwicklung, Planung und Umsetzung von Wohnimmobilienprojekten in Deutschland. In diesem Sektor spielt die Instone Group eine zentrale Rolle bei der Gestaltung von urbanen Wohnräumen, wobei unser Fokus auf dem Neubau liegt. Das vorrangige Ziel unseres Unternehmens ist es, sich als einer der führenden Quartiersentwickler im Bereich Nachhaltigkeit und Social Impact zu positionieren, Klimaneutralität im Jahr 2045 zu erreichen sowie als TNFD-Early Adopter den Schutz von Biodiversität in unsere Projekte zu integrieren. Unsere Nachhaltigkeitsziele verfolgen wir auf Unternehmens- und Projektebene. Weitere Informationen zu den konkreten Nachhaltigkeitszielen in den einzelnen Themenbereichen sind in den einzelnen Kapiteln unter Umwelt, Soziales und Governance zu finden.

Ausführliche Informationen zum Geschäftsmodell sind im Kapitel „Grundlagen des Konzerns“ auf [Seite 5 ff.](#) zu finden. Informationen zur „Strategie“ sind auf [Seite 11 ff.](#) dargestellt. Unsere Wertschöpfungskette wird im Abschnitt „ESRS 2 SBM-3“, [Seite 193 ff.](#), erläutert. Angaben zu den Gesamtumsatzerlösen und weiteren finanziellen Kennzahlen befinden sich im „Wirtschaftsbericht“ ab [Seite 17 ff.](#) und im „Konzernabschluss“ ab [Seite 87 ff.](#) Das Zusammenspiel zwischen der Unternehmensstrategie und der Nachhaltigkeitsstrategie in Bezug auf die Informations- und Entscheidungsprozesse wird in „GOV-2“, [Seite 185 ff.](#), dargestellt.

SBM-2

Interessen und Standpunkte der Interessenträger

🔗 GRI 2-29 🔗 TNFD Governance C

Die Einbindung von Stakeholdern ist für die Instone Group ein zentraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie und fest in den Grundsätzen unseres Handelns verankert. Wir legen besonderen Wert darauf, alle relevanten Anspruchs- und Interessengruppen transparent über unsere strategischen Zielsetzungen und Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit zu informieren. Dies schafft die Grundlage für einen konstruktiven und partnerschaftlichen Dialog. Dabei verfolgen wir das Ziel, eine breite Partizipation sicherzustellen, indem wir regelmäßig Feedback einholen und dessen Ergebnisse in die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie einfließen lassen. Dieser Ansatz ermöglicht es uns, gemeinsam an einer nachhaltigen Zukunft zu arbeiten und sicherzustellen, dass unsere Maßnahmen den Erwartungen und Bedürfnissen unserer Stakeholder entsprechen. Interne Stakeholder werden durch regelmäßige Kommunikationskanäle und -möglichkeiten aktiv einbezogen. Damit können wir die Partizipation der Mitarbeitenden sicherstellen. Das erhaltene Feedback sowie die daraus resultierenden Ergebnisse analysieren wir und lassen sie in die strategische Planung und Entscheidungsprozesse einfließen. Insbesondere bei unserer Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigen wir die Perspektiven sowohl unserer internen als auch unserer externen Stakeholder, [Seite 198 ff.](#)

In der folgenden Tabelle sind weitere Details zum externen Stakeholderengagement aufgeführt. Weitere Informationen zur Einbindung unserer internen Stakeholder finden Sie im Abschnitt ESRS S1 „Arbeitskräfte des Unternehmens“ auf [Seite 232 ff.](#)

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Stakeholderengagement

TABELLE 105

Wichtige externe Stakeholder (Auswahl nicht abschließend)	Organisation des Stakeholderengagements	Zweck und Ergebnis des Stakeholderengagements	Beispiele für Ergebnisse des Stakeholderengagements
Endkonsumierende	- Begleitung während des Kaufprozesses	- Sammlung von Erwartungen und Anforderungen	- Anpassungen an Wohnungs- Ausstattungslinien
	- Digitales Kundenportal	- Verbesserung der Zufriedenheit und Weiterentwicklung des Produkt- und Dienstleistungsangebots	
Institutionelle Investoren	- Persönlicher Dialog	- Identifikation zukünftiger Entwicklungen und Erwartungen im Markt	- Umsetzung der DGNB- Nachhaltigkeitszertifizierung
	- Austausch über regulatorische Anforderungen (EU-Taxonomie, Nachhaltigkeitszertifizierungen)	- Weiterentwicklung des Produkt- und Dienstleistungsangebots	
Banken	- Persönlicher Dialog	- Stärkung der vertrauensvollen Zusammenarbeit	- Positive Kredit- und Finanzierungsentscheidungen zu attraktiven Konditionen
	- „Bankentag“-Tagung mit Vertreterinnen und Vertretern der Banken zum Austausch zur wirtschaftlichen Lage und Strategie (hier auch: ESG-Themen)	- Transparenz über wirtschaftliche Lage und strategische Zielrichtungen	
Aktionärinnen und Aktionäre	- Ordentliche Hauptversammlung	- Stärkung des Vertrauens und der Investorenbeziehung durch transparente Kommunikation	- Minimierung der Volatilität des Aktienkurses
	- Investoren-/Analysten-Präsentationen beim Quartals-Reporting	- Impulse für strategische Entscheidungen	
Öffentlichkeit/Medien	- Persönlicher Dialog/Roadshows/ Konferenzen	- Erwartungsmanagement	- Sicherung der Beziehung zueinander
	- Persönlicher Dialog	- Stärkung der öffentlichen Wahrnehmung	
Rating-Agenturen	- Pressemitteilungen	- Transparente Kommunikation und Informationsbereitstellung	- Fachlicher Beitrag über die Umsetzung von Mobilitätskonzepten (Mobility Preview Heusenstamm)
	- Beiträge in Medien (Podcast, Interviews etc.)	- Transparenz über Risikoparameter	
Städte & Gemeinden	- Austausch über Rating-Kriterien	- Schaffung einer vertrauensvollen Bewertungsgrundlage für Investoren	- Rating zum Teil Voraussetzung für Zugang zu Anleihen- oder Kreditmärkten
	- Kommunikation der Rating-Ergebnisse	- Identifikation von Optimierungspotenzialen	
NGOs	- Intensiver Austausch im Rahmen von Baurechtschaffungsprozessen	- Bedarfsgerechte Quartiersentwicklung	- Bau von Kindergärten
	- Innovative Dialog- und Beteiligungsverfahren	- Umfassende Standortanalyse	
NGOs	- Städtebauliche Vereinbarungen	- Schaffung von Mehrwerten über die Projektentwicklung hinaus	- Beteiligung am Bau von Schulen
	- Research	- Berücksichtigung der Interessen von Gesellschaft und Umwelt	
NGOs	- Projektbezogener Austausch	- Frühzeitige Identifikation von Risiken, zum Beispiel in Bezug auf Umweltverletzungen	- Umsiedlung schützenswerter Flora/ Fauna

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Stakeholderengagement

TABELLE 105

Wichtige externe Stakeholder (Auswahl nicht abschließend)	Organisation des Stakeholderengagements	Zweck und Ergebnis des Stakeholderengagements	Beispiele für Ergebnisse des Stakeholderengagements
Immobilienwirtschaftliche Verbände	- Aktive Gremienarbeit	- Austausch bei der Entwicklung von branchenspezifischen Vorschriften	- Weiterentwicklung eines Social-Scoring- Modells für immobilienwirtschaftliche Unternehmen
	- Regelmäßige Teilnahme an Austausch- und Netzwerktreffen	- Wissenstransfer und Austausch von Best Practices	
	- Regelmäßiger Austausch (zum Beispiel über regulatorische Anforderungen)	- Umsetzung von gemeinsamen Pilotprojekten	
	- Rahmenverträge	- Umsetzung von Marketingaktivitäten für die branchenspezifische Öffentlichkeitsarbeit	
Lieferanten	- Code of Conduct	- Stärkung der vertrauensvollen Zusammenarbeit	- Prozessoptimierungen
	- Supplier Relationship Management	- Sicherstellung des Arbeits-, Sozial- und Gesundheitsschutzes in der Lieferkette	
		- Transparente Vergabeprozesse	

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

🔗 GRI 2-6, 2-22, 3, 3-1, 3-2, 3-3 🔗 IFRS S2.9 🔗 TNFD Strategie A, B, D, TNFD Risiko und Impact Management A (i), A(ii)

Auswirkungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette

ABBILDUNG 020



Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Auswirkungen, Risiken und Chancen

TABELLE 106

				Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont		
				Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
E1	Anpassung an den Klimawandel								
	Anpassung der Gebäude an Klimarisiken	1	Negativ	•					•
	Berücksichtigung klimatischer Bedingungen (in der Planung)	2	Positiv	•	•				•
	Mehrkosten durch klimaangepasste Bauweise		Risiko	•	•				•
	Klimaschutz								
	THG-Emissionen bei der Rohstoffgewinnung und Herstellung von Baumaterialien	3	Negativ	•			•		
	THG-Emissionen bei der Herstellung, beim Transport und bei der Entsorgung von Baumaterialien	4	Negativ	•		•	•	•	
	THG-Emissionen in der Nutzungsphase	5	Negativ			•	•		
	Erhöhte Kosten durch höhere Auflagen bei Vertragspartnern		Risiko	•					•
	Energie								
E4	Energiebedarf in der Nutzungsphase	6	Negativ			•	•		
	Erhöhte Kosten durch höhere Energiepreise bei Vertragspartnern		Risiko	•				•	•
	Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlusts								
	Lebensraumveränderungen durch Bautätigkeiten	7	Negativ	•			•	•	•
	Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen								
	Lebensraumveränderungen durch Rohstoffgewinnung	8	Negativ	•			•		
	Finanzielle Risiken durch Verknappung von Ressourcen		Risiko	•					•
	Finanzielle Risiken durch Gefährdung von Flora und Fauna		Risiko	•	•		•	•	•

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Auswirkungen, Risiken und Chancen

TABELLE 106

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Auswirkungen, Risiken und Chancen

TABELLE 106

				Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont		
				Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
G1	Unternehmenskultur								
	Unternehmenskultur in der eigenen Belegschaft	17	Positiv		•			•	•
	Verstärkung des Fachkräftemangels durch schlechte Unternehmenskultur		Risiko		•		•	•	•
	Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken								
	Beziehung zu Lieferanten	18	Negativ		•		•		
U1	Schlechtere Konditionen aufgrund schlechten Beziehungsmanagements		Risiko		•		•	•	•
	Leistbares Wohnen								
	Leistbarer Wohnraum durch Förderungen	19	Positiv		•				•
	Leistbarer Wohnraum durch standardisiertes und serielles Bauen	20	Positiv		•			•	•
	Kostensenkung durch standardisiertes und serielles Bauen		Chance		•				•
Finanzielle Förderungen für Projektentwicklung					•		•		

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Der Bausektor spielt eine zentrale Rolle für die globale Nachhaltigkeit: Er hat sowohl tiefgreifende ökologische als auch soziale Auswirkungen. Gleichzeitig bringt er zahlreiche Chancen mit sich, um nachhaltige Entwicklungen voranzutreiben. In unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir zentrale Nachhaltigkeitsthemen identifiziert, die eng mit unserem Geschäftsmodell und unserer Wertschöpfungskette verknüpft sind. Dabei werden sowohl die ökologischen und sozialen Auswirkungen sowie Risiken und Chancen unserer Geschäftstätigkeiten als auch die Einflussfaktoren externer Entwicklungen auf unseren Unternehmenserfolg beleuchtet. Zur besseren Verständlichkeit ist die gesamte Wertschöpfungskette einschließlich vorgelagerter und nachgelagerter Aktivitäten auf [Seite 193](#) dargestellt. Die Grafik veranschaulicht, wie die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenspiel auf das Geschäftsmodell, die Wertschöpfungskette, die strategische Ausrichtung sowie die Entscheidungsfindung der Instone Group einwirken. Eine umfassende Erläuterung der Wertschöpfungskette erfolgt im Folgenden, während detaillierte Ausführungen zu den Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Strategie und dem Geschäftsmodell der Instone Group in den themenspezifischen Standards (E1, E4, E5, S1, S2, S3, G1 und U1) zu finden sind. Auch die Angaben gemäß SBM-3 sind integriert in den jeweiligen thematischen ESRS dargestellt.

Als Projektentwickler nehmen wir als Instone Group eine entscheidende Rolle im Bauprozess ein. Wir initiieren und steuern neue Projekte auf angekauften Grundstücken, die später von unseren Vertragspartnern realisiert werden (Bautätigkeit). Dabei tragen wir die Verantwortung für die Planung, Koordination und Einhaltung nachhaltiger Standards. Häufig wird in enger Zusammenarbeit mit Städten und Kommunen Baurecht geschaffen, um eine bedarfsgerechte Quartiersentwicklung am jeweiligen Standort voranzutreiben und umzusetzen. [GRI 413, 413-1](#)

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

Nach der Fertigstellung der Bauprojekte werden die realisierten Wohnungen verkauft. In der nachgelagerten Wertschöpfungskette betrachten wir daher den Betrieb und die Entsorgung der Immobilie, die außerhalb unseres direkten Einflussbereichs liegen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf den THG-Emissionen und dem Energieverbrauch während der Nutzungsphase.

[GRI 302, 305](#)

Die Resilienzanalyse in Bezug auf das Thema Klimawandel wurde bisher in Ansätzen bereits im Rahmen der Klimaszenarioanalyse adressiert. Im Geschäftsjahr 2025 haben wir die Analyse zu einer vollwertigen Resilienzanalyse des Geschäftsmodells und der Strategie der Instone Group weiterentwickelt. Eine detaillierte Beschreibung der Resilienzanalyse sowie die Ergebnisse sind unter „E1-9“ auf [Seite 218 ff.](#) zu finden.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

IRO-1

Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

🔗 GRI 2-29, 3, 3-1, 3-2, 3-3 ☁ IFRS S2.9

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

Im Jahr 2024 haben wir eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, die auf den Leitlinien der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) sowie den ESRS basierte. Im Jahr 2025 wurde die Wesentlichkeitsanalyse erneut daraufhin geprüft, ob wesentliche Änderungen vorliegen, die das Ergebnis beeinflussen könnten. Da keine Änderungen festgestellt wurden, wurde die bestehende Wesentlichkeitsanalyse in der Vorstandssitzung formal nochmals bestätigt.

Die CSRD-Prozessbeschreibung der Instone Group, bestehend aus der Darstellung der Vorgehensweise zur Ermittlung der wesentlichen Themen für die Nachhaltigkeitserklärung sowie der „Richtlinie zur Wesentlichkeitsanalyse“, wurde durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und mit einem Prüfvermerk zur Erlangung begrenzter Sicherheit versehen. Grundlage hierfür war die Übereinstimmung mit den zum 31. Juli 2023 veröffentlichten Vorgaben der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sowie der EFRAG IG 1 Materiality Implementation Guidance vom 31. Mai 2024 zur Beschreibung der Wesentlichkeitsanalyse. Diese geprüfte Grundlage unterstützt eine fachlich fundierte und zukunftsorientierte Ausgestaltung des Wesentlichkeitsprozesses im Rahmen der EU-Nachhaltigkeitsberichterstattung.

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

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

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

☰ [Abbildung 021.](#)

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Ablauf Wesentlichkeitsanalyse

ABBILDUNG 021



Die Wesentlichkeitsanalyse der Instone Group folgt den Vorgaben der ESRS und berücksichtigt sowohl Impact als auch finanzielle Wesentlichkeit. Der zugrunde liegende Prozess (Scoping, IRO-Definition, Stakeholderbeteiligung, Bewertung und Validierung) wurde im Vorjahresbericht ausführlich beschrieben. [➔ Geschäftsbericht 2024, Seite 34 ff.](#)

In einem mehrstufigen Vorgehen werden relevante Themen entlang der Wertschöpfungskette identifiziert, unternehmensspezifische Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO) bestimmt und mithilfe der von den ESRS

vorgegebenen Kriterien bewertet. Anschließend erfolgt eine Validierung der Ergebnisse durch interne und externe Stakeholder. Die finale Freigabe erfolgt durch den Vorstand.

Die Ergebnisse bilden weiterhin die Grundlage für diese Berichterstattung und werden in den thematischen ESRS erläutert, einschließlich des Zusammenspiels der IROs mit Strategie und Geschäftsmodell sowie den jeweiligen Managementansätzen, Zielen und Kennzahlen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Wesentlichkeitsmatrix

ABBILDUNG 022



Umwelt

E1 Klimawandel

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

E2 Umweltverschmutzung

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

E3 Wasser- und Meeresressourcen

Wasser
Meeresressourcen

E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme

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

E5 Ressourcennutzung und Kreislauf-
wirtschaft

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

Soziales

S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

- 8 Arbeitsbedingungen
- 9 Gleichbehandlung und Chancen-
gleichheit für alle
Sonstige arbeitsbezogenen Rechte

S2 Arbeitskräfte in der
Wertschöpfungskette

- 10 Arbeitsbedingungen
Gleichbehandlung und Chancen-
gleichheit für alle
- 11 Sonstige arbeitsbezogenen Rechte

S3 Betroffene Gemeinschaften

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

S4 Verbraucher und Endnutzer

*Informationsbezogene Auswirkungen
Persönliche Sicherheit
Soziale Inklusion*

Governance

G1 Unternehmensführung

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

Unternehmensspezifisch

- U1 Unternehmensspezifisch
- 15 Leistbares Wohnen

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

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

Arbeitsgruppen und die involvierten Fachabteilungen. Finanziell wesentliche Themen werden in unser unternehmensweites Risikomanagementsystem aufgenommen. Die Abteilung Sustainability & Transformation beobachtet alle wesentlichen Themen fortlaufend. Dies erfolgt im engen Austausch mit den IMPACT-Arbeitsgruppen und den Fachabteilungen. Die übergeordnete Steuerung und Kontrolle erfolgt dann durch das Nachhaltigkeitskomitee, [Abbildung 019](#).

Sicherstellung Due Diligence

ABBILDUNG 023



Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

IRO-2

Abgedeckte Angabepflichten

🔗 GRI 3-3

Auf Grundlage der Wesentlichkeitsanalyse haben wir für unser Unternehmen folgende Angabepflichten ermittelt, [Tabelle 107-III](#). Eine vollständige Erfüllung aller Anforderungen ist im aktuellen Berichtsjahr noch nicht gegeben.

Angabepflichten

TABELLE 107

Angabepflicht		Bericht	Seite
ESRS 2 · Allgemeine Angaben			
BP-1	Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung	KA, NB	180
BP-2	Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	NB	180 f.
GOV-1	Rolle der Leitungs- und Aufsichtsorgane	LB, NB	181 ff.
GOV-2	Von Vorstand und Aufsichtsrat behandelte Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte	LB, NB	185 ff.
GOV-3	Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	VB, NB	188
GOV-4	Erklärung zur Sorgfaltspflicht	NB	188
GOV-5	Risikomanagement und internes Kontrollsystem	LB, NB	189
SBM-1	Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	LB, KA, NB	190
SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger	NB	190 ff.
SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	193 ff.
IRO-1	Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	198 ff.
IRO-2	Abgedeckte Angabepflichten	NB	202 ff.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Umwelt

TABELLE 108

Angabepflicht		Bericht	Seite
ESRS E1 · Klimawandel			
ESRS 2 GOV-3	Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	NB	188
ESRS 2 IRO-1	Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	198 ff.
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	209
E1-1	Übergangsplan für den Klimaschutz	NB	210
E1-2	Konzepte im Bereich Klimaschutz	NB	210 f.
E1-3	Maßnahmen im Bereich Klimaschutz	NB	211 ff.
E1-4	Ziele im Bereich Klimaschutz	NB	213 f.
E1-5	Energieverbrauch und Energiemix	NB	215
E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	NB	216 ff.
E1-7	CO ₂ -Kompensation und Entnahme	NB	218
E1-8	Interne CO ₂ -Bepreisung	NB	218
E1-9	Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher Risiken sowie potenzielle Chancen	NB	218 ff.
ESRS E4 · Biologische Vielfalt und Ökosysteme			
ESRS 2 IRO-1	Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	198 ff.
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	223
E4-1	Berücksichtigung von biologischer Vielfalt und Ökosystemen in Strategie und Geschäftsmodell	NB	223 f.
E4-2	Konzepte im Bereich biologische Vielfalt und Ökosysteme	NB	224
E4-3	Maßnahmen im Bereich biologische Vielfalt und Ökosysteme	NB	224 f.
E4-4	Ziele im Bereich biologische Vielfalt und Ökosysteme	NB	225
E4-5	Kennzahlen im Bereich biologische Vielfalt und Ökosysteme	NB	225
E4-6	Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	225
ESRS E5 · Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft			
ESRS 2 IRO-1	Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	198 ff.
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	227
E5-1	Konzepte im Bereich Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	NB	227 f.
E5-2	Maßnahmen im Bereich Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	NB	228 f.
E5-3	Ziele im Bereich Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	NB	229
E5-4	Ressourcenzuflüsse	NB	229
E5-5	Ressourcenabflüsse	NB	230
E5-6	Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	230

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Soziales

TABELLE 109

Angabepflicht

Bericht

Seite

ESRS S1 · Arbeitskräfte des Unternehmens

ESRS 2 SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger	NB	190 ff.
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	233
S1-1	Konzepte im Bereich Arbeitskräfte des Unternehmens	NB	234
S1-2	Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und der Arbeitnehmendenvertretung	NB	234 f.
S1-3	Verbesserung negativer Auswirkungen und Meldekanäle	LB, NB	235
S1-4	Maßnahmen im Bereich Arbeitskräfte des Unternehmens	NB	235 f.
S1-5	Ziele im Bereich Arbeitskräfte des Unternehmens	NB	236
S1-6	Merkmale der Arbeitskräfte des Unternehmens	NB	237
S1-7	Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens	NB	237
S1-8	Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog	NB	237
S1-9	Diversitätskennzahlen	NB	238
S1-10	Angemessene Entlohnung	NB	238
S1-11	Soziale Absicherung	NB	238
S1-12	Menschen mit Behinderungen	NB	238
S1-13	Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung	NB	238
S1-14	Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit	NB	239
S1-15	Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	NB	239
S1-16	Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	NB	239
S1-17	Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen	NB	239

ESRS S2 · Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

ESRS 2 SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger	NB	190 ff.
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	241
S2-1	Konzepte im Bereich Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	NB	242 f.
S2-2	Einbeziehung der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	NB	243
S2-3	Verbesserung negativer Auswirkungen und Meldekanäle	LB, NB	243
S2-4	Maßnahmen im Bereich Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette	NB	243 ff.
S2-5	Ziele im Bereich Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	NB	245

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

► Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Soziales

TABELLE 109

Angabepflicht

Bericht

Seite

ESRS S3 · Betroffene Gemeinschaften

ESRS 2 SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger	NB	190 ff.
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	247
S3-1	Konzepte im Bereich betroffene Gemeinschaften	NB	248
S3-2	Einbeziehung betroffener Gemeinschaften	NB	249
S3-4	Maßnahmen im Bereich betroffene Gemeinschaften	NB	250 f.
S3-5	Ziele im Bereich betroffene Gemeinschaften	NB	251

Governance

TABELLE 110

Angabepflicht

Bericht

Seite

ESRS G1 · Unternehmensführung

ESRS 2 GOV-1	Rolle der Leitungs- und Aufsichtsorgane	LB, NB	181 ff.
ESRS 2 IRO-1	Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	198 ff.
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	254
G1-1	Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur	NB	255 ff.
G1-2	Management der Beziehungen zu Lieferanten	NB	258
G1-6	Zahlungspraktiken	NB	258

Unternehmensspezifische Angaben

TABELLE 111

Angabepflicht

Bericht

Seite

ESRS U1 · Leistbares Wohnen

ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	NB	261
ESRS 2 MDR-P	Konzepte im Bereich leistbares Wohnen	NB	262
ESRS 2 MDR-A	Maßnahmen im Bereich leistbares Wohnen	NB	262
ESRS 2 MDR-T	Ziele im Bereich leistbares Wohnen	NB	263

NB Nachhaltigkeitsbericht

LB Lagebericht

VB Vergütungsbericht

KA Konzernabschluss

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Umwelt

Wir verfolgen das Ziel, unsere Geschäftstätigkeit bis 2045 klimaneutral auszurichten. Umweltaspekte wie Emissionsreduktion, ressourcenschonende Bauweisen und Biodiversität berücksichtigen wir systematisch in unseren Projekten. Wir verbessern stetig unsere Datenerfassung und konnten auch im Berichtsjahr unsere Scope-1- und Scope-2-Emissionen im Vergleich zum Basisjahr 2020 weiter senken.

ESRS E1

207 Klimawandel

Wesentliche Themen:

- Anpassung an den Klimawandel
- Klimaschutz
- Energie

ESRS E4

222 Biologische Vielfalt und Ökosysteme

Wesentliche Themen:

- Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlusts
- Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen

ESRS E5

226 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Wesentliche Themen:

- Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung
- Abfälle

↓ 206

-42,0 %

Reduzierung unserer Scope-1- und -2-Emissionen bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2020



-70,3 %

bereits erreichte Reduktion der Scope-1- und -2-Emissionen im Vergleich zum Basisjahr 2020



**22,2 kg
CO₂e/m²*a**

Scope-3-Intensität fertiggestellter Gebäude (vor- und nachgelagert)



Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

▸ Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

▸ Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

ESRS E1

KLIMAWANDEL

Wesentliche Themen:

- Anpassung an den Klimawandel
- Klimaschutz
- Energie

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Klimawandel

TABELLE 112

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

STRATEGIE

ESRS 2 SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

☁ IFRS S2.10, S2.14

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

- **Anpassung an den Klimawandel:** Gebäude sind zunehmend extremen klimatischen Risiken wie Stürmen, steigenden Temperaturen und veränderten Niederschlagsmustern ausgesetzt. Diese Herausforderungen machen eine widerstandsfähige Bauweise erforderlich, die eine langfristige Nutzung und den Erhalt sicherstellt. Eine klimaangepasste Planung ist daher unerlässlich. Als Projektentwickler können wir die klimatischen Bedingungen frühzeitig mit entsprechenden Gegenmaßnahmen berücksichtigen.
- **Klimaschutz:** Der Gebäudesektor ist einer der Hauptverursacher von CO₂-Emissionen. Diese entstehen entlang der gesamten Wertschöpfungskette, ☐ [Abbildung 020](#), vor allem in zwei zentralen Bereichen:
 - Herstellung, Transport und Entsorgung von Baumaterialien: Insbesondere energieintensive Materialien wie Beton und Stahl tragen durch hohe THG-Emissionen im Herstellungsprozess zum Klimawandel bei. Auch die Gewinnung der benötigten Rohstoffe verursacht erhebliche Emissionen, da oft energieintensive Verfahren wie der Abbau und die Verarbeitung von Erz, Sand oder Gestein erforderlich sind. Zusätzlich können Transport und Entsorgung der Materialien zu THG-Emissionen führen.
 - Nutzungsphase: Über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg entstehen Treibhausgasemissionen hauptsächlich durch den Energieverbrauch während der Nutzungsphase.

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

Durch die Berücksichtigung klimatischer Bedingungen in der Planung, die frühzeitige Prüfung innovativer Energiekonzepte und die konsequente Reduktion von Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg kann die Instone Group aktiv zum Klimaschutz beitragen. Im Folgenden erläutern wir die zugrunde liegenden Konzepte und Maßnahmen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

E1-1

Übergangsplan für den Klimaschutz

☁ IFRS S2.14

Unser Ziel ist es, das gesamte Unternehmen aktiv in die nachhaltige Transformation einzubinden und unsere eigene Verantwortung klar zu kommunizieren und zu leben. Bereits im Geschäftsjahr 2021 haben wir eine Klimastrategie als Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. Sie umfasste die Veröffentlichung der langfristigen Klimazielsetzung: Wir wollen Netto-null-Emissionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette bis 2045 erreichen. Die detaillierte Zielsetzung finden Sie im Abschnitt „E1-4“, ≡ Seite 213 f.

Die aktive Auseinandersetzung mit den Dekarbonisierungshebeln unserer Neubautätigkeit ist für uns ein zentraler Baustein auf dem Weg zu einer nachhaltigen Zukunft. Wir beschäftigen uns intensiv mit dieser Thematik und untersuchen diese fortlaufend in den IMPACT-Arbeitsgruppen. Ziel ist es, fundierte Strategien und Maßnahmen zu entwickeln, um die CO₂-Emissionen entlang des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden (von der Herstellung bis zur Entsorgung) zu minimieren. Weitere Details sind unter „E1-3“ auf ≡ Seite 211 ff. aufgeführt.

Derzeit sind wir dabei, die Anforderungen an den Transitionsplan zu überprüfen, um anschließend beurteilen zu können, wann eine Umsetzung erfolgen kann. Die Verschiebung auf das nächste Geschäftsjahr ist darauf zurückzuführen, dass die neuen Entwürfe der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) umfangreiche Änderungen vorsehen. Diese Anpassungen erfordern eine detaillierte Analyse, bevor eine fundierte Implementierung erfolgen kann.

MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

E1-2

Konzepte im Bereich Klimaschutz

Wir haben zahlreiche Aktivitäten angestoßen, um den Klimaschutz aktiv voranzutreiben. Um diese noch effektiver zu gestalten, arbeiten wir an einem ganzheitlichen, übergeordneten Klimakonzept. Es wird uns dabei unterstützen, unsere bisherigen Ansätze zum Klimaschutz strategisch zu bündeln, Synergien zu nutzen und klare Ziele für die Zukunft zu definieren.

Wir handeln dabei im Rahmen der Vorgaben des IFRS S2-Standards des International Sustainability Standards Boards (ISSB). Dafür ergreifen wir Maßnahmen, um klimabezogene Risiken und Chancen systematisch zu identifizieren, zu bewerten und transparent zu berichten. Um die transitorischen und physischen Risiken und Chancen entlang dieser Empfehlungen zu beleuchten, haben wir im Geschäftsjahr 2025 die im Jahr 2022 aufgesetzte Klimaszenarioanalyse fortgeschrieben. Zudem haben wir die Verankerung und Umsetzung unserer Klimastrategie durch die IMPACT-Gruppen im Rahmen der übergeordneten Geschäftsstrategie weiter vorangetrieben. ☞ GRI 201-2

Im Jahr 2025 haben wir erstmals eine Resilienzanalyse durchgeführt. Diese stellt eine Weiterentwicklung der bestehenden Klimaszenarioanalysen dar und wurde in ein umfassendes, einheitliches Konzept integriert. Bereits zuvor haben wir die finanziellen Konsequenzen des Übergangs zu einer 1,5-°C-konformen, kohlenstoffarmen Wirtschaft systematisch betrachtet. Die nun durchgeführte Resilienzanalyse ermöglicht eine präzisere Bewertung klimabezogener Risiken und ihrer Auswirkungen auf das Geschäftsmodell und die Strategie der Instone Group. Unser Ziel ist es, die Widerstandsfähigkeit unseres Unternehmens nachhaltig zu stärken und die Flexibilität gegenüber zukünftigen Herausforderungen zu erhöhen. Die Ergebnisse werden zudem in die CapEx-/OpEx-Planungen integriert. Daneben verfolgen wir zahlreiche weitere Aktivitäten, die ebenfalls in das Konzept einfließen. So schaffen wir die Grundlage, um klimabezogene Risiken und Chancen ganzheitlich zu managen und unsere strategische Ausrichtung nachhaltig an den Anforderungen des Klimawandels auszurichten.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Folgende Richtlinien und Erklärungen bestehen bereits bei der Instone Group und werden konsequent umgesetzt (Darstellung im Nachhaltigkeitsbericht jeweils in einem blauen Kasten):

Richtlinie zur Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse

Für die Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse haben wir eine Richtlinie implementiert. Die Klimaschutzbemühungen der Instone Group werden durch die Wesentlichkeitsanalyse unterstützt, da darin die relevanten Nachhaltigkeitsthemen identifiziert werden, die sowohl von der Geschäftstätigkeit unseres Unternehmens beeinflusst werden als auch auf unser Unternehmen selbst wirken. Durch die Priorisierung dieser Themen können wir gezielt Maßnahmen entwickeln, um ihre Auswirkungen auf den Klimawandel zu minimieren und gleichzeitig Risiken und Chancen in Bezug auf Nachhaltigkeit effektiv zu steuern. Die Richtlinie liegt in der Verantwortung der Abteilung Sustainability & Transformation und wird stets an die regulatorischen Anforderungen angepasst.

Dienstwagenordnung

Die aktualisierte Dienstwagenordnung legt einen besonderen Schwerpunkt auf die Reduktion von CO₂-Emissionen durch den zunehmenden Einsatz von E- und Hybrid-Modellen. So werden die ökologischen Ziele unseres Unternehmens unterstützt und die Scope-1-Emissionen langfristig gesenkt. Die Richtlinie ist für alle Mitarbeitenden mit Dienstwagenanspruch verbindlich. Verantwortlich für die Richtlinie ist unser Fuhrparkmanagement.

Umwelt-Policy

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

E1-3

Maßnahmen im Bereich Klimaschutz

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

Im Rahmen unserer Klimaaktivitäten zur Reduzierung der THG-Emissionen verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz. Dieser umfasst sowohl die THG-Emissionen aus unserer eigenen Geschäftstätigkeit (Scope 1 und Scope 2) als auch die unserer Bauprojekte (Scope 3). Diese Themen zählen zu den Schwerpunkten unserer operativen IMPACT-Arbeitsgruppen, in denen über 35 Kolleginnen und Kollegen mitarbeiten. Zur Umsetzung unseres ganzheitlichen Ansatzes haben wir eine Reihe konkreter Maßnahmen definiert, die sowohl unsere eigene Geschäftstätigkeit als auch die Bauprojekte umfassen.

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

☞ GRI 305-1, 305-2

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

- Scope 1 – Dienstwagenflotte: Um unsere direkten Emissionen weiter zu reduzieren, haben wir unsere Dienstwagenordnung überarbeitet. Neue CO₂-Grenzwerte und ergänzende Vorgaben fördern einen umweltbewussten Umgang, zum Beispiel durch die bevorzugte Nutzung emissionsarmer Fahrzeuge und die Förderung alternativer Mobilitätslösungen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

- Scope 2 – Energieverbrauch Büroflächen: Nachhaltigkeit ist ein zentrales Kriterium bei der Neuanmietung von Büroflächen. Anhand einer selbst entwickelten Checkliste stellen wir sicher, dass alle relevanten Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden. So können der Energieverbrauch gesenkt und die Scope-2-THG-Emissionen reduziert werden.
- Scope 2 – Stromverbrauch Baustellen: Um die THG-Emissionen auf den Baustellen zu reduzieren, haben wir im Jahr 2022 einen Rahmenvertrag abgeschlossen, der seitdem die flächendeckende Versorgung mit Öko-Baustrom für alle Projekte sicherstellt. Mit dieser Maßnahme wird die Zielerreichung der Klimaneutralität unterstützt.

Die THG-Bilanzierung ist in Abschnitt „E1-6“, [Seite 216 ff.](#), detailliert dargestellt.

Maßnahmen für Bauprojekte (Scope 3)

[GRI 305-3](#)

Da unsere Bauprojekte den größten Anteil an unseren THG-Emissionen ausmachen, legen wir einen besonderen Fokus auf die Reduktion der CO₂-Emissionen in der Gebäudeherstellung, in der Nutzungsphase sowie in der Entsorgungsphase. Dies umfasst insbesondere folgende Handlungsfelder:

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

Als Akteur im Neubaubereich hat die Instone Group die Möglichkeit, umweltfreundliche und langlebige Gebäude zu schaffen. Deshalb legen wir großen Wert auf nachhaltiges Planen und Bauen. Wir untersuchen kontinuierlich neue Möglichkeiten und setzen konkrete Maßnahmen um, um sukzessive weitere Optimierungen zu erzielen. In die IMPACT-Arbeitsgruppen sind eine Vielzahl von internen technischen Expertinnen und Experten eingebunden, die die Themen aus verschiedenen Perspektiven intensiv betrachten. Dabei beobachten wir auch die Marktentwicklungen genau und prüfen, welche neuen Technologien und Lösungen verwendet werden können. Ein Beispiel hierfür ist der Holzbau, den wir als nachhaltige Alternative im Bauwesen weiter erforschen, um die Möglichkeiten für eine emissionsärmere Umsetzung von Bauprojekten zu analysieren. Informationen zur ersten Umsetzung in einem unserer Projekte sind in Kapitel „E5-2“, [Seite 228 f.](#), zu finden. Die IMPACT-Gruppe „Materialien & Konstruktion“ hat zudem Empfehlungen für nachhaltiges Bauen entwickelt. Dazu gehören die Verwendung von Ökokalkstein, der Einsatz von CO₂-armen Belägen wie beispielsweise Holzbelägen auf Balkonen und Terrassen sowie die Integration von Flachverblendern in das Wärmedämmverbundsystem. Mit diesen Maßnahmen reduzieren wir die CO₂-Emissionen unserer Projekte und schaffen die Grundlage für weitere Verbesserungen. Diese Themen stehen bei jedem Projekt im Fokus.

Unser Anspruch ist es, über die Reduzierung der CO₂-Emissionen hinaus Gebäude zu realisieren, die bestimmte Anforderungen an die Energieeffizienz erfüllen und nach anerkannten Standards zertifiziert werden. In unseren neu gestarteten Projekten streben wir in der Regel die Zertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) an. Dies beinhaltet renommierte Nachhaltigkeitszertifikate wie DGNB, NaWoh oder BiRN. Mit dieser Grundausrichtung stellen wir sicher, dass wir nicht nur die CO₂-Emissionen signifikant reduzieren, sondern auch weitere Parameter einer nachhaltigen Bauweise planen und umsetzen. Orientiert am QNG und den damit verbundenen Anforderungen, wie einem maximalen GWP-Wert (Treibhausgasemissionen im Wohngebäudelebenszyklus QNG-PLUS maximal 24 kg CO₂ Äqu./m²*a) und dem Energiestandard Effizienzhaus 40, analysieren wir CO₂-Einsparpotenziale und entwickeln Konzepte, um die geforderten Richtwerte zu unterschreiten. Wir arbeiten dabei eng mit unseren Vertragspartnern zusammen, um gemeinsam innovative Lösungen für die vielfältigen Anforderungen zu entwickeln. Umweltaspekte wie Klimaschutz, Umweltverschmutzung und Kreislaufwirtschaft werden dabei frühzeitig in den Planungsanforderungen berücksichtigt und abgestimmt. Um die Umsetzung dieser Anforderungen sicherzustellen, überarbeiten wir derzeit unser Arbeitsmittel „Planungsanforderungen“ und integrieren die wesentlichen ESG-Themen, sodass sie verbindlich in den Planungsprozess einfließen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Maßnahmen für Bauprojekte (Energiereduzierung in der Nutzungsphase)

- Reduzierung von Energieverbrauch und -intensität: Bereits in der Planungsphase entwickeln wir standortspezifische Energiekonzepte mit dem Ziel, den Energieverbrauch unserer Gebäude zu minimieren und ihre Klimabilanz zu verbessern. Wo kein Fernwärmeanschluss verpflichtend ist, prüfen wir alternative Lösungen für die Wärmeversorgung. Dazu zählt insbesondere die Integration hocheffizienter Wärmepumpen, gegebenenfalls in Kombination mit Geothermie, um eine energieeffiziente Versorgung sicherzustellen.

KENNZAHLEN UND ZIELE

E1-4

Ziele im Bereich Klimaschutz

☁ IFRS S2.28, S2.29, S2.33, S2.34, S2.35

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

Im Folgenden werden diese Ziele in verkürzter Form beschrieben. Detaillierte quantitative Auswertungen und Analysen sind im Abschnitt „E1-6“, [Seite 216 ff.](#), zu finden, in dem die Zielerreichung umfassend dokumentiert ist.

Bereits im Geschäftsjahr 2021 hat die Instone Group eine Klimastrategie als Teil ihrer Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. Dies umfasste die Veröffentlichung unserer langfristigen Klimazielsetzung: der Erreichung von Netto-null-Emissionen entlang der Wertschöpfungskette bis 2045. Ebenso haben wir ein Mittelfristziel zur Reduzierung von Scope-1- und Scope-2-Emissionen um 42,0 % bis zum Jahr 2030 festgelegt und dies von der Science Based Target initiative (SBTi) validieren lassen. Im Jahr 2026 wird die Mittelfristzielsetzung überprüft. Diese Überprüfung erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung unseres Transitionsplans, wobei die bestehenden Ziele bei Bedarf angepasst werden. Zudem wird auch die zugrunde liegende Methodik überprüft und gegebenenfalls weiterentwickelt, um die Genauigkeit und Aussagekraft unserer Analysen kontinuierlich zu erhöhen. Darüber hinaus prüft die Instone Group derzeit die Entwicklung eines mittelfristigen Reduktionsziels für Scope-3-Emissionen, um ihren Nachhaltigkeitsanspruch weiter zu untermauern. Damit einhergehend werden die entsprechenden Maßnahmenplanungen vorangetrieben und die Validierung durch die SBTi in den kommenden Jahren forciert.

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

Im Rahmen der Zielerreichung sanken die THG-Emissionen 2025 als Summe aus Scope 1 und 2, die 0,3 % der Gesamtemissionen ausmachen, absolut um 70,3 % im Vergleich zum Basisjahr 2020 und bezogen auf die THG-Intensität/m² um 88,2 % im Vergleich zum Basisjahr 2020. Damit hat die Instone Group ihre durch die SBTi überprüfte Zielsetzung für die jährliche Reduktion, die eine Dekarbonisierung im Einklang mit dem 1,5-°C-Pfad vorsieht, im vergangenen Jahr (über)erfüllt, [Abbildung 024](#). Der fortschreitende Austausch der Firmenwagen gegen effizientere sowie elektrisch angetriebene Modelle erbrachte weitere positive Effekte für die Scope-1-Emissionen. Insgesamt sind 27 Verbrenner sowie vier Hybridfahrzeuge ausgeschieden und 23 Elektrofahrzeuge hinzugekommen. Im Wesentlichen konnten die Verbesserungen bei Scope 2 durch die vollständige Umstellung der Baustellen auf Grünstrom sowie die sukzessive Umstellung der Bürostandorte auf Grünstrom erreicht werden. Die IMPACT-Gruppe „Ökologische Baustelle“ arbeitet bereits daran, weitere Maßnahmen zur Reduktion der THG-Emissionen in den Niederlassungen und auf den Baustellen zu entwickeln und umzusetzen. Auch im nächsten Jahr sind weitere Reduktionen in den Bereichen Energie sowie Scope-1- und -2-Emissionen möglich.

Neben den Scope-3-Emissionen aus der Projektentwicklung entsteht ein weiterer, nachgelagerter Emissionsanteil aus Geschäftsreisen (Scope 3, Kategorie 6) sowie aus Pendeltätigkeiten der Mitarbeitenden (Scope 3, Kategorie 7). Dieser Emissionsblock machte im Geschäftsjahr 2025 rund 0,1 % der gesamten Scope-3-Emissionen aus. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich dieser Anteil um 0,1 %. Während sich die absoluten Emissionen aus Geschäftsreisen im Berichtsjahr reduzierten, stiegen die absoluten Emissionen aus Pendeltätigkeiten gegenüber dem Vorjahr an. Der Anstieg ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Berichtszeitraum zusätzliches Personal gewonnen werden konnte und sich

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

gleichzeitig durch die Reduzierung der Geschäftswagenflotte die Pendelleistungen der Mitarbeitenden erhöhten, unter anderem durch eine stärkere Nutzung privater beziehungsweise nicht durch die Geschäftswagenflotte abgedeckter Mobilitätsformen.

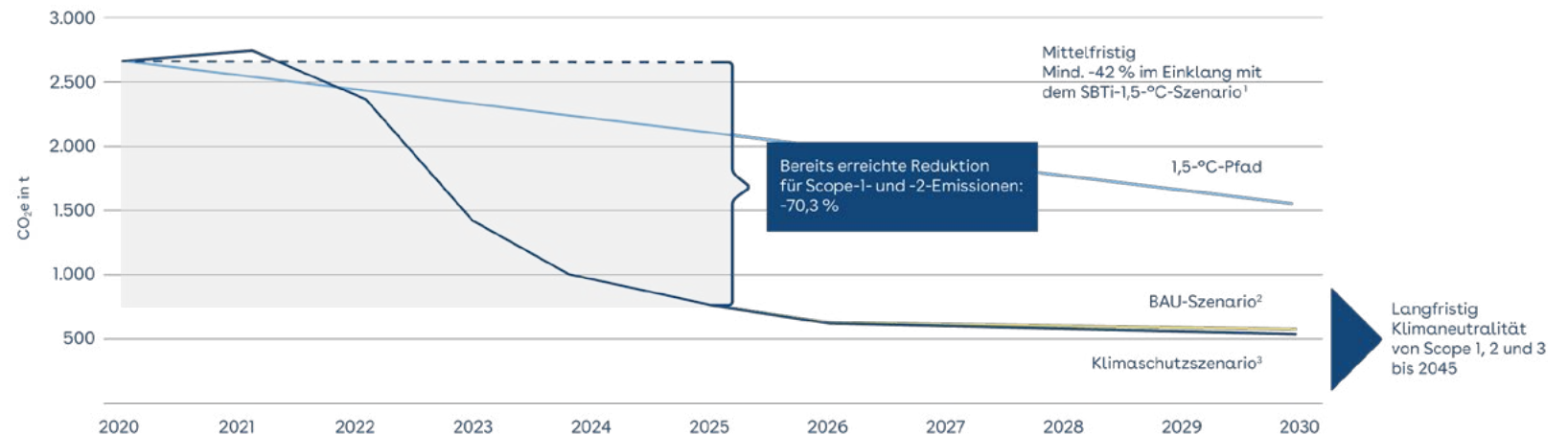
Im Gesamtvergleich der Scope-3-Emissionen erhöhte sich die THG-Emissionsintensität (bezogen auf den Umsatz) im Geschäftsjahr 2025 um 53,1 % gegenüber 2024. Der Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr mehrere Projekte fertiggestellt wurden und somit zusätzlich die nachgelagerten Scope-3-Emissionen aus der Nutzungs- und Entsorgungsphase dieser Projekte zu berichten waren. Die Erhöhung der THG-Intensität ist zudem darauf zurückzuführen, dass der Umsatz im

Berichtsjahr rückläufig war, während die absoluten Emissionen stiegen. Dadurch veränderte sich das Verhältnis zwischen Emissionen und Bezugsgröße rechnerisch zulasten der Intensitätskennzahl.

Eine Betrachtung der vor- und nachgelagerten Scope-3-Emissionen der im Berichtsjahr fertiggestellten Gebäude zeigt hingegen eine Verbesserung der Emissionsintensität um 13,8 % pro m² Nettoraumfläche im Vergleich zum Vorjahr. Die flächenbezogene Intensitätskennzahl wird von uns als besonders aussagekräftig bewertet, da sie die tatsächlich realisierte Nettoraumfläche berücksichtigt und somit eine konsistente Bezugsgröße im Verhältnis zu den verursachten Emissionen der fertiggestellten Gebäude darstellt.

Plan versus Ist der Klimazielsetzung

ABBILDUNG 024



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

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

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

E1-5

Energieverbrauch und Energiemix

🔗 GRI 302, 302-1, 302-2, 302-3, 302-4, 302-5

Energieverbrauch und Energiemix

TABELLE 113

	Einheit	2025	2024
Kohle und Kohleprodukte	MWh	0,0	0,0
Erdöl und Erdölerzeugnisse	MWh	0,0	0,0
Erdgas	MWh	265,0	200,9
Andere fossile Quellen	MWh	0,0	0,0
Zugekaufter oder erworbener Strom, Wärme, Dampf oder Kälte aus fossilen Quellen	MWh	391,7	559,4
Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Quellen	MWh	656,6	760,3
Gesamtenergieverbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	0,2	5,1
Erneuerbare Energiequellen wie Biomasse, Biokraftstoffe, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.	MWh	0,0	0,0
Zugekaufter oder erworbener Strom, Wärme, Dampf und Kälte aus erneuerbaren Quellen	MWh	3.168,1	2.808,8
Selbst erzeugte, nicht brennstoffbezogene Energie aus erneuerbaren Quellen	MWh	0,0	0,0
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen	MWh	3.168,1	2.808,8
Gesamtenergieverbrauch	MWh	3.824,9	3.574,1
Anteil von Energie aus fossilen Quellen am Gesamtverbrauch	%	17,2	21,3
Anteil von Energie aus nuklearen Quellen am Gesamtverbrauch	%	0,0	0,1
Anteil von Energie aus erneuerbaren Quellen am Gesamtverbrauch	%	82,8	78,6
Nicht-erneuerbare Energieerzeugung	MWh	0,0	0,0
Erzeugung von erneuerbarer Energie	MWh	0,0	0,0
Energieintensität (Gesamtenergieverbrauch im Verhältnis zum Nettoumsatz)	MWh pro Mio. Euro	7,6	6,8

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

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

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

Im Berichtsjahr 2025 werden der Gesamtenergieverbrauch, die Energieintensität sowie eine detaillierte Aufschlüsselung des Energieverbrauchs nach Energieträgern dargestellt. Der Gesamtenergieverbrauch hat sich im Vergleich zum Vorjahr um circa 7,0 % erhöht (2024: 3.574,1 MWh). Auch die Energieintensität ist um circa 11,5 % gestiegen (2024: 6,8). Der Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass wir im Jahr 2025 mehr Projekte im Bau hatten als im Vorjahr, was den energiebedingten Aufwand und damit den Gesamtverbrauch erhöht hat. Zusätzlich war der Umsatz im Berichtsjahr rückläufig, während der absolute Energieverbrauch anstieg. Gleichzeitig setzen wir die bereits in den vergangenen Jahren entwickelten Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs konsequent fort. Ein Maßnahmenkatalog zur Senkung der Verbräuche in den Büroräumen wird bereits schrittweise umgesetzt, beispielsweise durch den verstärkten Einsatz von Bewegungsmeldern zur automatischen Lichtsteuerung. Außerdem prüft die IMPACT-Gruppe „Ökologische Baustelle“ derzeit verschiedene Ansatzpunkte zur Reduzierung des Stromverbrauchs auf den Baustellen. Die im Rahmen dieser Analyse gewonnenen Erkenntnisse sollen anschließend in konkrete Maßnahmen überführt und sukzessive umgesetzt werden.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

E1-6

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

🔗 GRI 305, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5 ☁ IFRS S2.28, S2.29, S2.33, S2.36

Die Erfassung der THG-Emissionen basiert auf einem internen Standardprozess. Dies schließt für Scope 3 sowohl die Bilanz- als auch die Lebenszyklusperspektive ein und umfasst für Scope 1 bis 3 sämtliche Energieverbräuche im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit. Dies gewährleistet eine umfassende Abdeckung aller Auswirkungen unserer Aktivitäten. Die von uns verursachten Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) unterteilen wir nach zwei verschiedenen Ansätzen. Zum einen präsentieren wir eine Zuordnung nach Scope 1, 2 und 3 im Sinne des GHG Protocols. In dieser Sichtweise, der Bilanzsicht, werden Emissionen grundsätzlich im Jahr ihrer Entstehung bilanziert. Eine Ausnahme bilden die nachgelagerten Scope-3-Emissionen von verkauften Produkten – sie werden bei Verkauf im Jahr der Übergabe komplett bilanziert. In unserem Fall heißt das, dass die Emissionen der gesamten Nutzungsphase (50 Jahre) und der Rückbau unserer im Geschäftsjahr 2025 fertiggestellten Gebäude im selben Jahr bilanziert werden. Die Lebenszyklussicht, die zweite Darstellungsform, die wir in diesem Bericht zeigen, ordnet sämtliche Emissionen aller im Betrachtungszeitraum fertiggestellten Projekte den entsprechenden Lebenszyklusphasen zu (Herstellung, Nutzung, Entsorgung).

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

Die Scope-2-Emissionen beinhalten den Strom- und Wärmeverbrauch der Büros und Niederlassungen sowie den für die Baustellen benötigten Baustrom. Eine detaillierte Beschreibung der Methodik zur Berechnung dieser Verbräuche ist in „E1-5“, [Seite 215](#), zu finden.

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

Das Konzept zur Datenerhebung und Berichterstattung der Scope-3-Emissionen wurde auf Basis der relevanten Dokumente für das Geschäftsjahr 2024 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen. Für die Scope-3-Emissionen, die 99,7 % der Gesamtemissionen ausmachen, wurde die Berechnungsmethode im Gegensatz zu den vergangenen Jahren spezifiziert. Die Scope-3-Treibhausgasbilanzierung nach dem GHG Protocol erfasst die vor- und nachgelagerten Emissionen, die während des gesamten Lebenszyklus der von der Instone Group entwickelten Wohngebäude entstehen. Darunter fallen Emissionen, die bei der Herstellung von Materialien, während der Nutzung der Gebäude und in der Entsorgungsphase anfallen. Da die Planung und der Bau von externen Unternehmen durchgeführt werden und die Instone Group keinen direkten Einfluss auf die Materialverwendung hat, erfolgt die Bilanzierung durch eine Schätzung des Materialeinsatzes über die Bauzeit.

Eine detaillierte Beschreibung der Berechnungsmethode ist im [Geschäftsbericht 2024, Seite 52 ff.](#) zu finden.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

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

TABELLE 114

	Einheit	2025	2024	Ziel (falls anwendbar)
THG-Emissionen				
Absoluter Wert der Scope-1-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e	559,5	716,7	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045
Absoluter Wert der Reduktion der Scope-1-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e	-157,2	-138,0	
Intensitätswert der Scope-1-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e pro Mio. Euro	1,1	1,4	
Reduktion des Intensitätswerts der Scope-1-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e pro Mio. Euro	-0,3	0,0	
Scope-2-THG-Emissionen Strom	tCO ₂ e	64,8	87,1	
Scope-2-THG-Emissionen Wärme	tCO ₂ e	167,4	197,7	
Absoluter Wert der Scope-2-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e	232,3	284,8	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045
Absoluter Wert der marktbasierten Reduktion der Scope-2-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e	-52,5	-297,7	
Intensitätswert der Scope-2-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e pro Mio. Euro	0,5	0,5	
Reduktion des Intensitätswerts der Scope-2-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e pro Mio. Euro	-0,1	-0,4	
Absoluter Wert der Scope-1- und -2-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e	791,8	1.001,5	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045
Prozentsatz der marktbasierten Reduktion der Scope-1- und -2-Treibhausgasemissionen (bezogen auf die Emissionen des Basisjahres SBTi)	Prozent	70,3	62,3	Mind. -42 % bis 2030 (1.546 tCO ₂ e; Basisjahr 2020) im Einklang mit dem 1,5-°C-Erderwärmungspfad der Internationalen Energieagentur (IEA)
Scope-3-Treibhausgasemissionen – vorgelagerte Wertschöpfungskette	tCO ₂ e	11.736,8	27.399,7	
6 Geschäftsreisen	tCO ₂ e	61,7	86,8	
7 Pendeln	tCO ₂ e	133,1	108,2	
13 Vermietete Immobilien vor Projektstart	tCO ₂ e	877,2	796,5	
2 Gebäude im Bau – Herstellungsphase	tCO ₂ e	10.349,9	25.576,7	
2 Fertiggestellte Gebäude – Herstellungsphase	tCO ₂ e	314,9	831,5	
Scope-3-Treibhausgasemissionen – nachgelagerte Wertschöpfungskette	tCO ₂ e	247.819,4	149.772,7	
11 Fertiggestellte Gebäude – Nutzungsphase	tCO ₂ e	238.289,5	145.292,3	
12 Fertiggestellte Gebäude – Entsorgungsphase	tCO ₂ e	9.530,0	4.480,4	
Absoluter Wert der Scope-3-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e	259.556,3	177.172,4	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045
Absoluter Wert der Reduktion der Scope-3-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e	82.383,8	-20.484,8	
Intensitätswert der vor- und nachgelagerten Scope-3-Treibhausgasemissionen für fertiggestellte Gebäude ¹	kgCO ₂ e/m ² *a	22,2	25,7	
Reduktion des Intensitätswerts der vor- und nachgelagerten Scope-3-Treibhausgasemissionen für fertiggestellte Gebäude ¹	kgCO ₂ e/m ² *a	-3,5	k.A.	
Intensitätswert der vor- und nachgelagerten Scope-3-Treibhausgasemissionen für fertiggestellte Gebäude ¹	kgCO ₂ e/m ²	1.109,7	1.287,0	
Reduktion des Intensitätswerts der vor- und nachgelagerten Scope-3-Treibhausgasemissionen für fertiggestellte Gebäude ¹	kgCO ₂ e/m ²	-177,3	k.A.	
Intensitätswert der Scope-3-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e pro Mio. Euro	514,6	336,1	

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

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

TABELLE 114

	Einheit	2025	2024	Ziel (falls anwendbar)
THG-Emissionen				
Reduktion des Intensitätswerts der Scope-3-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e pro Mio. Euro	178,5	15,2	
Absoluter Wert der Scope-1- bis -3-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e	260.348,0	178.173,9	Netto-null-Klimaneutralität bis 2045
Absoluter Wert der Reduktion der Scope-1- bis -3-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e	82.174,1	-20.920,5	
Intensitätswert der Scope-1- bis -3-Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e pro Mio. Euro	516,2	338,0	
Reduktion des Intensitätswerts der Scope-1- bis -3-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Vorjahr	tCO ₂ e pro Mio. Euro	178,2	14,8	

¹ Die Lebenszyklusphasen gemäß DIN 15978 umfassen die Herstellungsphase (A1-3), den Austausch während der Nutzung (B4), den Energieverbrauch im Betrieb (B6) sowie Abfallbehandlung und Entsorgung (C3, C4).

E1-7

CO₂-Kompensation und Entnahme

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

E1-8

Interne CO₂-Bepreisung

Die Instone Group führt keine interne CO₂-Bepreisung durch, da andere Konzepte verfolgt werden, um Klimaneutralität zu erreichen, [Seite 210 f.](#)

E1-9

Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher Risiken sowie potenzielle Chancen

[GRI 201-2](#) [IFRS S2.15, S2.16, S2.22](#)

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

Materialpreise, makroökonomische Daten sowie interne Informationen ergänzt. Für die detaillierte Beschreibung der Szenarien und des Vorgehens verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2022. [↗ Geschäftsbericht 2022, Seite 74 ff.](#)

Bei den folgenden Ergebnissen sind im Vergleich zum Vorjahr keine erheblichen Änderungen aufgetreten. Über alle Szenarien hinweg sind von 2025 bis 2030 deutlich stärkere Energie- und Emissionskostensteigerungen zu beobachten als von 2030 bis 2050. Im 1,5-°C-Szenario ist dies vor allem auf den Übergang des Energiesektors zu einem höheren Anteil erneuerbarer Energien sowie einen schnelleren Ausstieg aus fossilen Brennstoffen, einschließlich Gas, zurückzuführen. Dies schlägt sich in einem entsprechend steilen Anstieg der Energiepreise nieder. Ab 2030 werden sich vor allem die Energiepreise stabilisieren, während der CO₂-Preis in geringerem Maße weiter steigen wird.

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

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Risikoentwicklungs- und Chanceneinschätzung der Herstellungskosten im 1,5-°C- und 2,6-°C-Szenario zum 31.12.2025

TABELLE 115

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

Wirkungsketten auf Kostenseite

Auf der Kostenseite wurden mithilfe der Szenarioannahmen Preisentwicklungen für Materialien, die für das Geschäftsmodell der Instone Group relevant sind, errechnet. Die wichtigsten Materialien wurden auf Basis einer Übersicht der Baukosten nach Gewerken identifiziert und zugeordnet. Die analysierten Materialien umfassen insgesamt einen Anteil von 63 % der Baukosten, während der Rest jeweils unter der Materialitätsgrenze von 5 % liegt. Der Kostenanteil je Gewerk an den Gesamtkosten wurde im Berichtsjahr überprüft. Trotz teilweise veränderter Materialpreise ergaben sich dabei keine signifikanten Änderungen. Risikoeinstufungen haben sich lediglich in wenigen Fällen aufgrund von Verschiebungen der Kostenanteile der Gewerke verändert.

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

Die steigenden Preise im Rahmen des anhaltend hohen Energiepreisniveaus und der damit einhergehenden beschleunigten Transformation zu erneuerbaren Energien sind auch der ausschlaggebende Grund für die sehr ähnlich zu erwartende Kostensteigerung bis 2030 im 2,6-°C-Szenario. Die geringeren Kostensteigerungen bis 2050 des Szenarios sind dagegen darin begründet, dass im 2,6-°C-Szenario nach 2030 weniger restriktive Emissions- und Energievorgaben angenommen werden und damit eine geringere Preissteigerung bei CO₂ und Energie zu beobachten ist.

Risikoentwicklungs- und Chanceneinschätzung
der Erlöstreiber im 1,5-°C- und 2,6-°C-Szenario
zum 31.12.2025

TABELLE 116

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

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

Wirkungsketten auf Erlösseite

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

Die qualitative Einschätzung der Erlöse zeigt insbesondere zwei Chancen auf. Der Strategie zum Unternehmenswachstum steht selbst aus Sicht eines 1,5-°C-Szenarios nichts im Weg; auch hier wird weiterhin ein Flächenzuwachs an Neubauten von Mehrfamilienhäusern benötigt. Eine weitere Chance stellt dar, dass die Instone Group bereits Gebäude nach aktuellen energiebezogenen Anforderungen und Standards baut, die potenziell höhere Preise erzielen können als Gebäude aus dem Bestand, die nicht den heutigen technischen und energetischen Standards entsprechen.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir alle im Bau und im Kalenderjahr abgeschlossenen Projekte des Portfolios analysiert.

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

Im Jahr 2025 wurden bereits erfolgreich Maßnahmen umgesetzt. Beispiele sind eine robuste Bauweise entsprechend statischen Anforderungen zur Erhöhung der Widerstandsfähigkeit gegenüber Tornados, der Verzicht auf den Einbau von Glasdächern und Glasoberlichtern zum Schutz vor Hagel oder auch die Aufschüttung des Grundstücks zur Vorsorge gegen Überschwemmungen. In den kommenden Jahren werden wir fortlaufend zusätzliche Maßnahmen zur Bewältigung hoher Risiken im Zusammenhang mit bestimmten physischen Gefahren überprüfen und umsetzen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Resilienzanalyse belegt gute Aufstellung gegenüber Klimarisiken

Zusammenfassend nutzt die Instone Group die Methodik der Klimaszenarioanalyse auf Projektebene, um proaktives Transitionsmanagement zu betreiben und bei hohen Risiken rechtzeitig zielgerichtete Maßnahmen entwickeln zu können.

Aufbauend auf den Ergebnissen der physischen und transitorischen Klimaszenarioanalysen haben wir im Geschäftsjahr 2025 eine umfassende Resilienzanalyse durchgeführt, um die Widerstandsfähigkeit unseres Geschäftsmodells gegenüber Klimarisiken zu bewerten. Die Analyse orientiert sich methodisch an den Empfehlungen der ehemaligen Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), deren Inhalte vollständig in die aktuellen ISSB-Standards (IFRS S1/S2) integriert wurden.

Die Resilienzanalyse zeigt, dass die Instone Group gut aufgestellt ist, um Klimarisiken zu begegnen. Die Resilienz gegenüber physischen Risiken wird als hoch eingeschätzt – unter anderem durch die bereits umgesetzten Maßnahmen. Bei den transitorischen Risiken variiert die Widerstandsfähigkeit je nach Gewerk: Während emissionsintensive Bereiche wie der Rohbau eine mittlere Resilienz aufweisen, sind andere Gewerke bereits gut aufgestellt. Gleichzeitig bleibt unser Geschäftsmodell auch unter ambitionierten Klimaszenarien tragfähig – insbesondere durch die steigende Nachfrage nach energieeffizientem Wohnraum.

Nach aktuellem Stand der Analyse ist das Geschäftsmodell der Instone Group somit resilient gegenüber Klimarisiken. Wir haben in unserer strategischen Ausrichtung und operativen Umsetzung bereits zentrale Grundlagen geschaffen, um den Herausforderungen des Klimawandels wirksam zu begegnen. Die Kombination aus frühzeitiger Risikoerkennung, gezielten Minderungsmaßnahmen und kontinuierlicher Weiterentwicklung ermöglicht eine robuste Positionierung gegenüber physischen und transitorischen Klimarisiken.

Um die langfristige Resilienz unserer Gebäude zu gewährleisten, wird die bestehende Analyse im Geschäftsjahr 2026 weiter ausgebaut. Dabei wird besonders auf den Kontext der Planung und die spezifischen Risiken eingegangen, die sich aus zukünftigen physischen Gefahren ergeben. Ein zentraler Bestandteil dieser erweiterten Analyse ist die Vulnerabilitätsbewertung, die es uns ermöglicht, eine standort-beziehungsweise projektspezifische Beurteilung vorzunehmen. Bei dieser Beurteilung werden auch bereits umgesetzte sowie geplante Maßnahmen am jeweiligen Projekt berücksichtigt, um ein möglichst realistisches Risikoprofil zu erstellen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

ESRS E4

BIOLOGISCHE VIelfALT UND ÖKOSYSTEME

Wesentliche Themen:

- **Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlusts**
- **Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen**

∅ GRI 304, 304-2, 304-3, 304-4

Biologische Vielfalt und Ökosysteme

TABELLE 117

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

STRATEGIE

ESRS 2 SBM 3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

 TNFD Governance C, Strategie A

Als Projektentwickler mit unmittelbarem Einfluss auf Flächennutzung, Boden, Wasser und Lebensräume erkennen wir Biodiversität als strategisch wesentlichen Faktor für unsere Geschäftstätigkeit an. Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen erheblichen Anteil am globalen Biodiversitätsverlust hat, integrieren wir naturbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen systematisch in unsere Governance-, Risiko- und Entscheidungsprozesse. Durch die frühzeitige Anwendung der Empfehlungen der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) identifizieren, bewerten und steuern wir Auswirkungen unserer Projekte auf Ökosysteme entlang des gesamten Projektlebenszyklus, von der Standortwahl über die Planung und den Bau bis hin zum Betrieb. Die Offenlegung erfolgt in einem eigenständigen TNFD-Erstbericht. Dieser ergänzt die ESRS-Berichterstattung durch zusätzliche, strukturierte Angaben zu naturbezogenen Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie zu entsprechenden Governance-, Strategie- und Risikomanagementprozessen. [TNFD-Bericht 2025](#)

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

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

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

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

E4-1

Berücksichtigung von biologischer Vielfalt und Ökosystemen in Strategie und Geschäftsmodell

 TNFD Strategie B

Die Stärkung der biologischen Vielfalt ist ein wesentlicher Baustein zur Realisierung klimaresilienter Quartiere und zur Wahrnehmung unserer ökologischen Verantwortung. Zu diesem Zweck sind wir dabei, eine unternehmensweite Biodiversitätsstrategie zu entwickeln, die Biodiversität als zentrales Handlungsfeld in unserer Nachhaltigkeitsstrategie verankert. Wir definieren langfristige Zielsetzungen und Leitplanken für den Erhalt und die Stärkung von Ökosystemen, die Sicherung zentraler Ökosystemleistungen sowie die Förderung widerstandsfähiger, naturnaher Stadtquartiere entlang unserer Wertschöpfungskette.

Zur operativen Umsetzung dieser strategischen Ausrichtung haben wir im vierten Quartal 2024 die IMPACT-Arbeitsgruppe „Resiliente Quartiere“ ins Leben gerufen. Sie bündelt fachübergreifende Expertise aus Projektentwicklung, -koordination und -management und befasst sich gezielt mit biodiversitätsbezogenen Herausforderungen und Chancen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

In diesem Rahmen analysieren wir fortlaufend die Auswirkungen unserer Neubautätigkeit auf die Ökosysteme und leiten darauf aufbauend konkrete Strategien und Maßnahmen ab, um negative Auswirkungen zu vermeiden, zu reduzieren und – wo möglich – einen positiven Beitrag zur biologischen Vielfalt über den gesamten Projektlebenszyklus hinweg zu leisten.

MANAGEMENT VON AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

E4-2

Konzepte im Bereich biologische Vielfalt und Ökosysteme

 TNFD Strategie B, Risiko und Impact Management B

Die Identifikation und Bewertung naturbezogener Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen erfolgt auf Basis mehrerer komplementärer Analysen und Bewertungsinstrumente. Ausgangspunkt ist die doppelte Wesentlichkeitsanalyse, in der naturbezogene Themen sowohl hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt und Ökosysteme als auch ihrer finanziellen Relevanz nach dem Impact-Risk-Opportunity-Ansatz bewertet werden. Ergänzend erheben wir über eine interne Befragung den operativen Status quo und die praktische Relevanz von Biodiversität im Projektgeschäft. Der WWF Biodiversity Risk Filter wird genutzt, um standort- und portfoliobezogene Abhängigkeiten und Auswirkungen systematisch zu erfassen. Dieser Ansatz wurde seit 2022 schrittweise weiterentwickelt und 2025 auf alle im Bau befindlichen und im Berichtsjahr abgeschlossenen Projekte ausgeweitet. Auf dieser Grundlage wurde zudem eine Szenarioanalyse durchgeführt, um physische und transitorische naturbezogene Risiken und Chancen unter verschiedenen Zukunftsannahmen zu bewerten. Die Analyse basiert auf strukturierten Wirkungsketten und zwei kontrastierenden Szenarien; sie wird in Zukunft regelmäßig aktualisiert. Weiterführende Informationen zur Methodik und zu den Ergebnissen sind im TNFD-Bericht dargestellt.

 TNFD-Bericht 2025, Seite 31 ff.

Auf Basis dieser Analysen entwickeln wir unternehmensweite Konzepte zur systematischen Berücksichtigung von Biodiversität und Ökosystemen. Ein zentrales Element ist die Erarbeitung einer Biodiversitätsrichtlinie für Neubauvorhaben, die Anforderungen an Standortwahl, Planung, Bau und Betrieb festlegt und Kriterien zum Ausschluss von Standorten mit besonders hohem Naturrisiko definiert. Ergänzend wird ein konzeptioneller Rahmen für die Entwicklung grüner und biodiversitätsfreundlicher Quartiere geschaffen.

Diese Konzepte bilden die Grundlage für die Integration von Biodiversität in Investitionsentscheidungen, Standortbewertungen und Planungsprozesse. Die IMPACT-Arbeitsgruppe hat im Geschäftsjahr 2025 hierzu zentrale Inhalte in Anlehnung an branchenübliche Leitlinien vorbereitet und erste Konzeptbausteine zur Vermeidung, Minderung und gegebenenfalls Wiederherstellung naturbezogener Auswirkungen erarbeitet.

Ergänzend sind biodiversitätsbezogene Anforderungen bereits in unseren Empfehlungen für nachhaltiges Bauen verankert. Dazu gehören insbesondere Vorgaben zur verantwortungsbewussten Beschaffung von Rohstoffen, etwa der Verzicht auf Naturstein aus Asien, sowie die verpflichtende Nutzung von Holz aus größtenteils zertifizierter nachhaltiger Forstwirtschaft. Diese Maßnahmen tragen zur Reduzierung von Umweltbelastungen, zum Schutz globaler Waldökosysteme und zur Förderung der biologischen Vielfalt entlang der Lieferkette bei.

 GRI 204

E4-3

Maßnahmen im Bereich biologische Vielfalt und Ökosysteme

 TNFD Strategie B, C

Zur Steuerung der identifizierten naturbezogenen finanziellen Risiken benennt die Instone Group nachfolgend exemplarisch drei zentrale Maßnahmen aus einem umfassenderen Maßnahmenportfolio. Ein wesentlicher Bestandteil der frühen Risikosteuerung ist dabei die systematische Prüfung von Biodiversitätsaspekten vor jedem Grundstückserwerb. Hierzu wird insbesondere das Vorkommen gefährdeter Arten anhand der EU-LUCAS-Datenbank und der Roten Liste der EU bewertet. Ergänzend werden Aspekte des schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen berücksichtigt, etwa durch die Minimierung der Flächenversiegelung und den Einsatz umweltfreundlicher Materialien. Diese Prüfungen unterstützen die frühzeitige Integration von Biodiversitätsrisiken in Investitionsentscheidungen.

Früherkennung ökologischer Risiken: In der Due-Diligence-Phase werden systematisch ökologische Gutachten, wie FFH-Verträglichkeitsprüfungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen (wenn gefordert), eingesetzt. Dadurch können potenzielle Beeinträchtigungen der Biodiversität und der Ökosystemleistungen frühzeitig erkannt und projektspezifische Risiken für Genehmigungen, Bauausführung und Flächennutzung wirksam reduziert werden.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Regulatorische und rechtliche Absicherung: Die Einhaltung umweltbezogener Anforderungen, insbesondere der Vorgaben der EU-Taxonomie, wird durch juristische Prüfungen, einen kontinuierlichen Austausch mit zuständigen Behörden sowie die vertragliche Verankerung relevanter Umweltauflagen sichergestellt. Dies trägt dazu bei, rechtliche Unsicherheiten, Verzögerungen und potenzielle Finanzierungskosten zu minimieren.

Reduzierung physischer Natur- und Klimarisiken: Durch den gezielten Einsatz naturbasierter Lösungen, wie Gründächern und Grünfassaden, biodiversitätsfördernden Vegetationsflächen sowie Regenwasser- und Versickerungssystemen, wird die ökologische Qualität und die klimatische Resilienz unserer Projektstandorte gestärkt. Gleichzeitig leisten diese Maßnahmen einen Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt im urbanen Raum. [GRI 303, 303-1, 303-2, 303-3](#)

Eine vollständige Darstellung aller Maßnahmen, einschließlich ihrer konkreten Ausgestaltung und Bewertung, ist im [TNFD-Bericht 2025, Seite 40 f.](#) enthalten.

KENNZAHLEN UND ZIELE

E4-4

Ziele im Bereich biologische Vielfalt und Ökosysteme

[TNFD Kennzahlen und Ziele C](#)

Im Berichtsjahr haben wir uns intensiv mit einer Szenarioanalyse sowie den daraus abgeleiteten Risiken und Chancen auseinandergesetzt und dadurch einen umfassenden Überblick über die für unsere zukünftige Unternehmensentwicklung relevanten naturbezogenen Themen gewonnen. Auf dieser Grundlage priorisieren wir die identifizierten Handlungsfelder und überführen sie schrittweise in konkrete Zielsetzungen. Die IMPACT-Arbeitsgruppe prüft dabei, welche strategischen und operativen Ziele künftig umgesetzt werden sollen und in welcher zeitlichen und inhaltlichen Ausgestaltung diese in die Unternehmenssteuerung integriert werden. Ziel ist es, unsere nachhaltigkeitsbezogene Ausrichtung, insbesondere im Bereich Biodiversität und Ökosysteme, weiter zu schärfen und langfristig zu verankern. [TNFD-Bericht 2025, Seite 46 ff.](#)

E4-5

Kennzahlen im Bereich biologische Vielfalt und Ökosysteme

[TNFD Kennzahlen und Ziele B](#)

Im Rahmen der TNFD-Berichterstattung haben wir sowohl die verpflichtenden als auch die optionalen Kennzahlen systematisch geprüft und im Hinblick auf ihre Relevanz für unsere Geschäftstätigkeit bewertet. Dabei wurde analysiert, in welchen Bereichen bereits belastbare Datengrundlagen vorliegen und wo zusätzlicher Aufbau- und Entwicklungsbedarf besteht. Alle verpflichtenden Kennzahlen werden im TNFD-Bericht vollständig und transparent offengelegt. Kennzahlen, die derzeit noch nicht vollumfänglich über ein zentrales Datenerhebungssystem verfügbar sind, werden zunächst qualitativ beschrieben und schrittweise in ein strukturiertes Datenerhebungssystem integriert. Alle Kennzahlen wurden erstmals für das Geschäftsjahr 2025 zentral in einem Inhouse-Tool erfasst, geprüft und freigegeben sowie für ein kontinuierliches Monitoring genutzt. Auf dieser Basis werden sie künftig systematisch für Auswertungen, Benchmarking und die Weiterentwicklung unseres biodiversitätsbezogenen Managements eingesetzt. [TNFD-Bericht 2025, Seite 46 ff.](#)

E4-6

Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen

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

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

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

- Abfälle

TABELLE 118

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

STRATEGIE

ESRS 2 SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

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

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

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

- Die Herstellung von Baumaterialien für die Bautätigkeit hat einen erheblichen Ressourcenbedarf, da sie sowohl große Mengen an natürlichen als auch an künstlichen Materialien erfordert. Dieser intensive Verbrauch von Ressourcen stellt eine ökologische Herausforderung für die Nachhaltigkeit dar, insbesondere angesichts begrenzter natürlicher Rohstoffe und der steigenden Nachfrage nach Baumaterialien. Der Abbau und die Verarbeitung der benötigten Rohstoffe gehen mit erheblichen Umweltbelastungen einher – etwa durch Eingriffe in natürliche Ökosysteme, hohe Energieverbräuche sowie Emissionen von Treibhausgasen und Schadstoffen. Dies wirkt sich negativ auf das Klima, die Biodiversität und die langfristige Verfügbarkeit natürlicher Ressourcen aus.

- Die Herstellung von Baumaterialien nutzt sehr große Mengen natürlicher Ressourcen. Eine Verknappung dieser Ressourcen bedeutet finanzielle Risiken durch Kosten, die weitergegeben werden können.
- Darüber hinaus entstehen im Zuge der Bautätigkeiten erhebliche Mengen an festen Abfällen, etwa durch Bau- und Abbrucharbeiten, Verpackungsmaterialien oder Überschüsse bei der Materialverwendung.
- Diese Abfälle belasten nicht nur die Umwelt, sondern stellen auch eine Herausforderung bei der Entsorgung und dem Recycling dar.

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

MANAGEMENT VON AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

E5-1

Konzepte im Bereich Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

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

Wir haben konkrete Ansätze und Maßnahmen entwickelt, um diesem zentralen Anliegen gerecht zu werden.

Im Rahmen ihrer Umwelt-Policy bekennt sich die Instone Group ausdrücklich zu nachhaltigem Handeln. Dabei stehen insbesondere ein ressourcenschonender Materialeinsatz im Sinne der Kreislaufwirtschaft, die Entwicklung innovativer Konzepte für ein effizientes Abfall- und Recyclingmanagement sowie die konsequente Umsetzung der Ziele der EU-Taxonomie im Fokus. [GRI 306-2](#)

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Der größtmögliche Anteil an nicht gefährlichem Abfall und Bauschutt wird in Deutschland bereits dem Recycling oder der Wiederverwendung gemäß den Bestimmungen des geltenden Kreislaufwirtschaftsgesetzes zugeführt. Um die Nachweisführung weiter zu stärken, werden auf allen zukünftigen Baustellen verpflichtend spezialisierte Abfalllogistiker (Dienstleistender) eingesetzt. Dadurch können wir die anfallenden Abfallmengen präzise erfassen und auswerten, was eine belastbare Datengrundlage schafft und die Transparenz entlang der gesamten Entsorgungskette erhöht.

Ergänzend haben wir dieses Thema in die Zusatzvereinbarung „Entsorgung“ aufgenommen, die als Standardanlage zu den Verhandlungsprotokollen und Werkverträgen dient. [GRI 306-2](#)

E5-2

Maßnahmen im Bereich Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

[GRI 301](#) [TNFD Strategie B](#)

Wie für die anderen Umweltaspekte auch haben wir in einer Due Diligence analysiert, wo die höchsten Potenziale für die optimale Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit liegen. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wurden insbesondere die folgenden Themen genauer betrachtet und in einem fortlaufenden Prozess weiter vertieft:

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

Die besondere Bedeutung dieser Themen für die Instone Group spiegelt sich in der IMPACT-Arbeitsgruppe „Materialien & Konstruktion“ wider, die sich intensiv mit Maßnahmen in diesem Bereich beschäftigt. Im Zuge dessen werden Optimierungspotenziale herausgestellt und konkrete Lösungsansätze für die Praxis erarbeitet.

Die Arbeitsgruppe „Materialien & Konstruktion“ verfolgt das Ziel, nachhaltige Lösungen für Bauprojekte zu entwickeln und umzusetzen. Im Mittelpunkt stehen die Entwicklung von Empfehlungen für nachhaltiges Bauen, die weitergehende Analyse von Maßnahmen zur Verbesserung ökologischer Standards sowie die Erstellung eines ökologischen Pflichtenhefts als Grundlage für zukünftige Projekte. Darüber hinaus überwacht die Gruppe neue Baustoffe und Konstruktionen, um Innovationen oder alternative Materialien frühzeitig zu bewerten. Ein Beispiel hierfür ist Recycling-Beton als Alternative zum herkömmlichen Beton. In diesem Zusammenhang findet ein aktiver Austausch mit der Betonindustrie statt.

Als konkretes Ergebnis der Arbeitsgruppe wurden bereits Empfehlungen für nachhaltiges Bauen erarbeitet, die in den Standardprozess integriert werden. Die Maßnahmen wurden dabei nicht nur nach ökologischen Kriterien, sondern auch nach relevanten Einflüssen wie Kosten, Fertigstellungstermin, Umsetzbarkeit und Kundenakzeptanz bewertet. Zu den Empfehlungen zählen unter anderem die Tragwerksoptimierung zur Reduktion von Beton und Stahl sowie die Verwendung von ökologischen Baustoffen wie Öko-Kalkstein oder Leichtbetonstein. Weitere Maßnahmen betreffen den Einsatz von biozidfreien Außenputzen und Innenraumfarben mit dem Siegel „Blauer Engel“ sowie die ausschließliche Verwendung von FSC- oder PEFC-zertifiziertem Holz.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeitsgruppe liegt auf der Integration von Kreislaufwirtschaftsprinzipien in Bau- und Unternehmensprozesse. Ziel ist es, den Material- und Energieeinsatz über den Lebenszyklus hinweg zu reduzieren und die Wiederverwendung zu ermöglichen. Ein erster Meilenstein der Arbeitsgruppe ist die Durchführung eines Pilotprojekts mit einem Softwaretool, das automatisierte Gebäuderessourcenpässe erstellt sowie die Zirkularität und Trennbarkeit verbauter Materialien bewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse werden ausgewertet sowie weitere Maßnahmen abgeleitet und sukzessive umgesetzt.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Zu den Aufgaben der Arbeitsgruppe gehört auch die Untersuchung von Holzhybridkonstruktionen als Möglichkeit zur Reduktion des Embodied Carbon durch den Einsatz von Holzlösungen. Die Arbeitsgruppe führte hierzu einen LCA-Variantenvergleich¹ an einem konkreten Beispiel durch, um verschiedene Konstruktionen (Massivbau [Standard], Skelettbau, Holzrahmenwand und vollständiges Tragwerk aus Holz) zu berechnen und anschließend miteinander zu vergleichen. Diese weitere Analyse umfasst nicht nur das Treibhausgaspotenzial und die nicht erneuerbare Primärenergie, sondern beinhaltet auch konkrete Betrachtungen zu Baukosten sowie Potenzialen hinsichtlich der seriellen Fertigung, der Wohnfläche und der Bauzeit. Diesen Ansatz setzen wir derzeit im Projekt „nyoo lime“ um. Auf einem rund 7.900 m² großen Grundstück entstehen 16 Townhouses und 69 Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude werden in Holz- und Holzhybridbauweise realisiert, um den Einsatz CO₂-intensiver Materialien zu verringern und den im Holz gespeicherten Kohlenstoff langfristig im Bauwerk zu binden.

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

KENNZAHLEN UND ZIELE

E5-3

Ziele im Bereich Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

 TNFD Strategie B, C

Eine Zielsetzung im Handlungsfeld „Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft“ ist die Erfüllung der themenspezifischen Taxonomievorgaben² bei allen Instone Group-Projekten durch die Einhaltung gesetzlicher Pflichten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die gesetzlichen Standards in Deutschland bereits ein hohes Nachhaltigkeitsniveau vorgeben – insbesondere im Hinblick auf Ressourceneffizienz und Umweltverträglichkeit. Ein weiteres Ziel ist es, mit dem Einsatz nachhaltiger Baustoffe sowie der Verminderung des Materialeinsatzes einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Reduzierung in der Herstellungsphase der Materialien zu leisten und dies in wirtschaftlich tragfähige Lösungen umzusetzen.

E5-4

Ressourcenzuflüsse

 TNFD Kennzahlen und Ziele B

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

² Die Taxonomie-VO gibt für die Wirtschaftsaktivität „Errichtung von Neubau“ (NACE: 41) im Handlungsfeld „Kreislaufwirtschaft“ folgende Do-No-Significant-Harm-(DNSH-)Kriterien vor:
– Mindestens 70 % des nicht gefährlichen Bauschutts/-mülls und Abbruchs gehen in Wiederverwendung oder Recycling.
– Beachtung von Best Practices zur Behandlung von gefährlichen Stoffen und Materialtrennung.
– Die Auslegung der Gebäude und die Bautechnik unterstützen die Kreislaufwirtschaft.

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

► Umwelt

Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

E5-5

Ressourcenabflüsse

🔗 TNFD Kennzahlen und Ziele B, C 🔄 GRI 306-1, 306-2, 306-3

Die ausgewiesenen Abfallmengen beziehen sich auf jene Projekte, für die uns entsprechende Daten wie Abfallbilanzen oder Entsorgungsnachweise vorliegen. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt im Einklang mit den Anforderungen der TNFD. 🔗 TNFD-Bericht 2025, Seite 50.

Abfallmengen nach Entsorgungswegen

TABELLE 119

		Einheit	2025	2024
Verbrannter Abfall (mit und ohne Energierückgewinnung)	gefährlich	t	73,5	k.A.
	nicht gefährlich	t	88,8	k.A.
Auf Deponien verbrachter Abfall	gefährlich	t	28,0	k.A.
	nicht gefährlich	t	6318,0	k.A.
Andere Entsorgungsmethoden	gefährlich	t	0,0	k.A.
	nicht gefährlich	t	0,0	k.A.
Wiederverwendeter Abfall	gefährlich	t	0,0	k.A.
	nicht gefährlich	t	3.094,0	k.A.
Recycelter Abfall	gefährlich	t	0,9	k.A.
	nicht gefährlich	t	12.757,3	k.A.
Andere Verwertungswege	gefährlich	t	0,0	k.A.
	nicht gefährlich	t	53.308,2	k.A.

E5-6

Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen

🔗 TNFD Strategie B, Kennzahlen und Ziele A

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

Die IMPACT-Arbeitsgruppe „Materialien & Konstruktion“ hat bereits einen Vergleich der THG-Emissionen und Kosten für verschiedene Bauweisen durchgeführt. Die Analysen zeigen, dass durch den Einsatz alternativer Materialien, wie beispielsweise Ökokalkstein, relevante THG-Einsparungen von bis zu rund 6 % möglich sind, ohne dass zusätzliche Kosten entstehen. Bei anderen Maßnahmen, wie der vollständigen Umstellung auf Leichtbaukonstruktionen, könnten die THG-Emissionen um etwa 5 % reduziert werden, allerdings mit Kostensteigerungen von über 17 %. Trotz dieser Erkenntnisse bleibt die Marktsituation herausfordernd: Die Preise für konventionelle und natürliche Materialien sind volatil, Produkte aus recycelten oder wiederverwendbaren Rohstoffen sind oft nicht in ausreichender Menge verfügbar und für bestimmte Technologien, etwa emissionsarmen Zement, fehlt derzeit die industrielle Umsetzbarkeit. Wir rechnen auf Basis der Erkenntnisse der aktualisierten Studie „Klimaneutrales Deutschland 2045“¹ frühestens Anfang der 2030er-Jahre damit, Zugang zu emissionsarmen Produkten zu haben. Die Entwicklungen werden weiterhin kontinuierlich beobachtet und auf Umsetzbarkeit geprüft.

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

¹ Agora Think Tanks (2024): Klimaneutrales Deutschland 2045. Von der Zielsetzung zur Umsetzung. AGORA, 2024. – 344/10-S-2024/DE | Version2.0, Oktober 2024.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Soziales

Wir engagieren uns für faire Arbeitsbedingungen, Chancengleichheit und Vielfalt. Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden, die Förderung von Diversität sowie unsere soziale Verantwortung gegenüber Gemeinschaften und Partnern. Dabei orientieren wir uns an internationalen Standards und gesellschaftlichen Erwartungen.

ESRS S1

232 Arbeitskräfte des Unternehmens

Wesentliche Themen:

- Arbeitsbedingungen
- Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle

ESRS S2

240 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

Wesentliche Themen:

- Arbeitsbedingungen
- Sonstige arbeitsbezogene Rechte

ESRS S3

246 Betroffene Gemeinschaften

Wesentliche Themen:

- Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften

231



-5,5 %

Reduzierung der Fluktuationsrate
im Vergleich zum Vorjahr



83,0 %

unserer Vertragspartner
stammen aus einem
Umkreis < 100 km



4.684

absolvierte Weiterbildungsstunden
unserer Mitarbeitenden



Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

ESRS S1

ARBEITSKRÄFTE DES UNTERNEHMENS

Wesentliche Themen:

- Arbeitsbedingungen
- Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle

Arbeitskräfte des Unternehmens

TABELLE 120

		Auswirkung (positiv/ negativ)	Risiko/ Chance	Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont		
				Vorgelagert	Eigener Geschäfts- bereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
S1	Arbeitsbedingungen								
	Arbeitsbedingungen in der eigenen Belegschaft Schlechte Arbeitsbedingungen haben negative Auswirkungen auf die eigene Belegschaft.	Negativ			●		●	●	●
	Verstärkung des Fachkräftemangels durch Reputationsschäden Eine schlechte Reputation aufgrund schlechter Arbeitsbedingungen kann den Fachkräftemangel verstärken.		Risiko		●				●
	Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle								
	Gleichbehandlung in der eigenen Belegschaft Ungleichbehandlung innerhalb der eigenen Mitarbeitenden sowie das Fehlen von Chancengleichheit haben negative Auswirkungen auf die eigene Belegschaft.	Negativ			●		●	●	●
	Verstärkung des Fachkräftemangels durch unzureichende Gleichbehandlung Eine unzureichende Gleichbehandlung von Mitarbeitenden kann zu einer schlechten Reputation führen und somit den Fachkräftemangel verstärken.		Risiko		●				●

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

STRATEGIE

ESRS 2 SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Unsere Mitarbeitenden sind ein zentraler Erfolgsfaktor für die nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens. Die Ergebnisse unserer Wesentlichkeitsanalyse unterstreichen dies deutlich: Das Thema Arbeitskräfte des Unternehmens wurde als doppelt wesentlich eingestuft. Vor diesem Hintergrund sehen wir es als unsere Verantwortung an, die damit verbundenen Auswirkungen, Risiken und Chancen kontinuierlich zu bewerten und geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur sozialen Dimension unserer ESG-Strategie und sichern langfristig die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens.

Folgende Aspekte sind dabei besonders hervorzuheben:

- Die Arbeitsbedingungen unseres Unternehmens haben einen direkten Einfluss auf das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeitenden. Schlechte Arbeitsbedingungen können nicht nur die Motivation und Zufriedenheit mindern, sondern auch langfristig die Produktivität und das Betriebsklima negativ beeinflussen.
- Schlechte Arbeitsbedingungen wirken sich nicht nur negativ auf die eigene Belegschaft aus, sondern können auch die Unternehmensreputation beeinträchtigen und somit ein Risiko für die Personalgewinnung der Instone Group darstellen. Dies könnte dazu führen, dass sich weniger qualifizierte Fachkräfte für eine Anstellung interessieren, was den bestehenden Fachkräftemangel weiter verschärfen würde. Infolgedessen würde es schwieriger, Schlüsselpositionen zeitnah zu besetzen, wodurch strategische Herausforderungen entstünden. Zudem kann eine unzureichende Verfügbarkeit qualifizierter Mitarbeitender den Wissenstransfer in unserem Unternehmen beeinträchtigen und die langfristige Wettbewerbsfähigkeit gefährden.

- Die Ungleichbehandlung innerhalb der eigenen Belegschaft sowie das Fehlen von Chancengleichheit können erhebliche negative Folgen für die eigenen Mitarbeitenden haben. Diese Faktoren können nicht nur zu einer Verschlechterung des Betriebsklimas und einer geringeren Mitarbeitermotivation führen, sondern auch das Vertrauen in unser Unternehmen nachhaltig schädigen.
- Eine unzureichende Gleichbehandlung von Mitarbeitenden kann das Unternehmensimage erheblich schädigen, was wiederum zu einer negativen öffentlichen Wahrnehmung führt. Dies könnte potenzielle Fachkräfte abschrecken und die Attraktivität unseres Unternehmens auf dem Arbeitsmarkt verringern.
- Langfristig besteht das Risiko, dass die Instone Group vor der Herausforderung steht, qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen und an das Unternehmen zu binden. Der demografische Wandel und eine zunehmend ältere Gesellschaft verstärken diese Entwicklung zusätzlich. Dies könnte den bereits bestehenden Fachkräftemangel weiter verschärfen und die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens beeinträchtigen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

S1-1

Konzepte im Bereich Arbeitskräfte des Unternehmens

Wir haben uns zu den Prinzipien der Charta der Vielfalt sowie dem Bekenntnis zur Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte und den internationalen Arbeitsstandards der International Labour Organization (ILO) verpflichtet. Damit wollen wir negative Auswirkungen auf unsere Belegschaft und die damit einhergehenden Risiken für unser Unternehmen minimieren.

Darüber hinaus werden die Mitarbeitenden zu Beginn ihres Arbeitsverhältnisses umfassend über den Code of Conduct der Instone Group SE informiert. Dieser Verhaltenskodex legt die grundlegenden Werte und Standards fest, die das Handeln eines/ einer jeden Mitarbeitenden bei der Instone Group prägen. Des Weiteren dient er als Leitfaden für ethisches Verhalten und verantwortungsvolle Entscheidungen im Arbeitsalltag. Für diesen Kodex ist die Abteilung Recht zuständig. Weitere Details sind unter „G1-1“, ≡ Seite 255 ff., aufgeführt. Der Leitfaden trägt dazu bei, negative Auswirkungen zu reduzieren, indem angenehme und respektvolle Arbeitsbedingungen geschaffen werden, die das Wohlbefinden der Mitarbeitenden fördern. Gleichzeitig dient er dazu, ein positives Arbeitsumfeld zu stärken, das sowohl die Zufriedenheit als auch die Effizienz der Mitarbeitenden steigert. Dies trägt zur langfristigen Bindung der Beschäftigten und einer hohen Arbeitsqualität bei.

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

Diese ergänzen die bestehenden Richtlinien, thematisieren zentrale Aspekte der Unternehmenspolitik und -kultur und dienen gleichzeitig als interne Arbeitsanweisungen. Weitere Details sind unter „G1-1“, ≡ Seite 255 ff., aufgeführt.

Um unsere ESG-Ziele weiter zu stärken, wird im Geschäftsjahr 2026 ein strukturiertes Diversitätskonzept entwickelt. Das bei der Instone Group etablierte Nachhaltigkeitskomitee arbeitet dabei eng mit der Personalabteilung zusammen, um verbindliche Standards und klare Zielsetzungen zu definieren. Das Konzept wird sich insbesondere auf die Förderung einer ausgewogenen Geschlechterverteilung sowie auf die Integration von Vielfalt konzentrieren, um unterschiedliche Perspektiven und Hintergründe für Innovation und Zusammenarbeit zu nutzen. Darüber hinaus werden messbare Kennzahlen eingeführt, um die Fortschritte regelmäßig zu überprüfen und transparent im Rahmen unserer ESG-Strategie zu berichten. Ziel ist es, Vielfalt in allen Unternehmensbereichen strategisch zu verankern und dadurch Chancengleichheit und ein respektvolles Miteinander zu fördern.

S1-2

Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und der Arbeitnehmendenvertretung

Die Einbeziehung der Mitarbeitenden ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Wir fördern aktiv den Austausch mit unseren Mitarbeitenden und setzen dabei verschiedene Kommunikationsformate ein. Auf diese Weise haben die Mitarbeitenden die Möglichkeit, direkt mit dem Management in den Dialog zu treten. Unternehmensentscheidungen, Werte, Neuerungen und Entwicklungen werden frühzeitig kommuniziert. Dies stärkt das Engagement der Mitarbeitenden und ermutigt sie, sich aktiv in die Unternehmensgeschehnisse einzubringen.

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Mitarbeitenden gehört werden und ihre Interessen vertreten sind. Außerdem findet einmal jährlich mit allen Mitarbeitenden ein strukturiertes Gespräch mit der jeweiligen direkten Führungskraft statt, das der Rücksprache zur persönlichen Weiterentwicklung, zu individuellen Zielsetzungen sowie zu aufgaben- und entwicklungsbezogenen Themen dient.

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

SI-3

Verbesserung negativer Auswirkungen und Meldekanäle

Um die Kommunikation zu unterstützen, können sowohl Mitarbeitende als auch externe Personen über einen geschützten Kanal auf mögliche Unzulänglichkeiten oder Probleme aufmerksam machen. Mitarbeitende können das Meldetool im Bereich „Compliance“ im Intranet nutzen, um ihre Anliegen zu melden. Alle Meldungen werden über sichere EQS-Server an die zuständigen Ansprechpersonen weitergeleitet, wobei die Anonymität der Meldenden gewahrt bleibt.

Das Hinweisgebersystem ist ein wichtiges Instrument zur Identifikation und Behebung negativer Auswirkungen im Unternehmen. Es ermöglicht allen Mitarbeitenden, anonym und gleichberechtigt Bedenken zu äußern, und trägt somit zur Förderung fairer Arbeitsbedingungen bei. Durch dieses Verfahren wird eine vertrauliche und geschützte Möglichkeit geschaffen, Missstände zu melden. Dadurch wird ein positives und sicheres Arbeitsumfeld unterstützt. Das detaillierte Verfahren des Hinweisgebersystems kann in der „Erklärung zur Unternehmensführung“ auf [Seite 82](#) nachgelesen werden. [GRI 2-25, 2-26](#)

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

SI-4

Maßnahmen im Bereich Arbeitskräfte des Unternehmens

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

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

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

Auch den Ansatz „New Work“ verfolgen wir aktiv. Der digitale Arbeitsplatz spielt eine zentrale Rolle in der Transformation hin zu einem modernen Arbeitsumfeld. Kommunikation, Tools, Prozesse und Informationen werden gezielt digitalisiert, um ein effizientes, flexibles und mobiles Arbeiten zu ermöglichen. Dabei steht die kontinuierliche Weiterentwicklung moderner Kollaborationstools im Fokus. Wir setzen auf Lösungen, wie Microsoft Teams und SharePoint, um die Zusammenarbeit über Standorte hinweg zu erleichtern und den Informationsaustausch zu optimieren. Gleichzeitig treiben wir die Automatisierung von Prozessen voran, indem wir digitale Workflows für administrative Abläufe implementieren. Dies steigert nicht nur die Effizienz, sondern sorgt auch für mehr Transparenz und reduziert manuelle Arbeitsschritte deutlich.

Maßnahmen zur Förderung der Chancengleichheit stellen sicher, dass alle Mitarbeitenden unabhängig von Geschlecht, Herkunft oder anderen persönlichen Merkmalen gleiche berufliche Möglichkeiten und Entwicklungschancen erhalten.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

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

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

Ein weiterer wichtiger Baustein zur Förderung und Bindung der Mitarbeitenden sowie zur Steigerung ihrer Zufriedenheit ist das interne Mentorenprogramm. Wir legen besonderen Wert darauf, den Anteil von Frauen in unseren Programmen kontinuierlich zu erhöhen. Derzeit liegt das Verhältnis bei rund 36 % weiblichen und 64 % männlichen Teilnehmenden. Unser Mentorenprogramm begleitet junge Führungspersönlichkeiten auf ihrem Weg in ihre neue Rolle, indem sie über einen Zeitraum von zwei Jahren von erfahrenen Mentorinnen und Mentoren unterstützt werden. Darüber hinaus eröffnet das Programm jungen Führungskräften die Möglichkeit, ihr internes Netzwerk zu erweitern und ihren Erfahrungsschatz durch Impulsvorträge zu vertiefen. Dies stärkt gleichzeitig ihre Zufriedenheit und Identifikation mit unserem Unternehmen.

Neben gezielten Entwicklungsprogrammen setzt die Instone Group auf ein umfassendes Fort- und Weiterbildungsangebot, das sowohl die fachliche als auch die persönliche Weiterentwicklung ihrer Mitarbeitenden fördert. Neben verpflichtenden Schulungen zu Datenschutz, IT-Sicherheit und Compliance (Antikorruption und Kartellrecht) stehen zahlreiche weitere Fortbildungsmaßnahmen zur Verfügung. Diese umfassen sowohl fachspezifische Weiterbildungen als auch Trainings zu Soft Skills und

individuell abgestimmte Entwicklungsmaßnahmen. Jeder beziehungsweise jede Mitarbeitende erhält jährlich Zugang zu einem individuellen Weiterbildungsbudget, das für externe Qualifizierungsmaßnahmen genutzt werden kann. Dieses Budget ermöglicht es, gezielt in die persönliche und fachliche Entwicklung zu investieren – sei es durch die Teilnahme an Seminaren und Fachkonferenzen, individuelle Coachingmaßnahmen oder spezialisierte Trainings. Damit bieten wir unseren Mitarbeitenden optimale Voraussetzungen für eine langfristige berufliche Entwicklung und stärken gleichzeitig die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens.

KENNZAHLEN UND ZIELE

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

S1-5

Ziele im Bereich Arbeitskräfte des Unternehmens

🔗 GRI 402, 402-1

Es wird kontinuierlich geprüft, welche weiteren Ziele die Personalabteilung in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand erarbeiten, abstimmen und verabschieden kann. Dieser Prozess gewährleistet eine zielgerichtete Planung, die sowohl die Unternehmensstrategie als auch die Bedürfnisse und Potenziale der Mitarbeitenden berücksichtigt. Ein besonderer Fokus liegt darauf, die guten Arbeitsbedingungen beizubehalten und kontinuierlich zu verbessern. Zudem wird das Thema Chancengleichheit weiter ausgebaut, um eine faire und gleichberechtigte Arbeitsumgebung zu fördern. Durch diese Zielsetzungen, die mit entsprechenden Maßnahmen hinterlegt sind, wird das Risiko von Reputationsschäden minimiert und dem Fachkräftemangel gezielt vorgebeugt. Regelmäßige Besprechungen und enge Abstimmungen stellen sicher, dass die definierten Ziele klar und transparent kommuniziert werden und alle Beteiligten in die Umsetzung eingebunden sind. So trägt dieser koordinierte Ansatz zur erfolgreichen Weiterentwicklung unseres Unternehmens bei.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

S1-6

Merkmale der Arbeitskräfte des Unternehmens

🔗 GRI 2-7, 2-8, 401, 401-1

Arbeitskräfte des Unternehmens zum 31.12.2025

TABELLE 121

	Einheit	2025	2024
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹	Anzahl	241/181/0	241/171/0
Anteil männlich/weiblich/divers ¹	Prozent	57,1/42,9/0,0	58,5/41,5/0,0
		72,6/27,4 (von Teilzeit sind 34,5 % Werkstudierende)	72,3/27,7 (von Teilzeit sind 30,7 % Werkstudierende)
Anteil Vollzeit/Teilzeit	Prozent		
Anzahl Arbeitnehmende mit befristeten Arbeitsverträgen	Anzahl	59	56
Anteil Arbeitnehmende mit befristeten Arbeitsverträgen	Prozent	14,0	13,6
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹ Arbeitnehmende mit befristeten Arbeitsverträgen	Anzahl	39/20/0	39/17/0
Anzahl Arbeitnehmende mit unbefristete Arbeitsverträgen	Anzahl	363	356
Anteil Arbeitnehmende mit unbefristeten Arbeitsverträgen	Prozent	86,0	86,4
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹ Arbeitnehmende mit unbefristeten Arbeitsverträgen	Anzahl	202/161/0	202/154/0
Beschäftigte nach Region			
Deutschland	Anzahl/FTE	422/346,2	412/335,2
Gesamt	Anzahl/FTE	422/346,2	412/335,2

¹ Geschlecht gemäß den eigenen Angaben der Arbeitnehmenden.

Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 9,7 % und sank damit im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 %. Sie schließt alle arbeitnehmer- und arbeitgeberseitigen Kündigungen und Aufhebungsverträge ein. Die Basis für die Berechnung bilden die Austritte geteilt durch den FTE-Durchschnittswert.

S1-7

Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens

Die Instone Group verfolgt das Ziel, seine Mitarbeitenden entsprechend ihren Fähigkeiten und Fertigkeiten gezielt einzusetzen. Im Geschäftsjahr 2025 waren keine externen Mitarbeitenden im Wege der Arbeitnehmerüberlassung in unserem Unternehmen beschäftigt. Stattdessen erfolgten temporäre Einsätze von externen Dienstleistenden, die ihre Leistungen im Rahmen von Einzelunternehmen erbracht haben.

S1-8

Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

🔗 GRI 2-30

Tarifvertragliche Abdeckung

TABELLE 122

Beschäftigungsbedingungen			
	Einheit	2025	2024
Kollektivrechtliche Regelungen			
Mitarbeitende nach Beschäftigungsart zum 31.12.			
Tarifmitarbeitende	Anzahl	245	251
	Prozent	58,0	60,9
Mitarbeitende mit Individualverträgen ¹	Anzahl	177	161
	Prozent	42,0	39,1
Insgesamt	Anzahl	422	412

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

Die Instone Group und ihre Tochterunternehmen sind ausschließlich in Deutschland tätig. Unsere Mitarbeitenden werden durch die Arbeitnehmendenvertretung der regionsbezogenen Betriebsräte vertreten. Die Regionen sind Nord-Ost (Hamburg, Berlin und Leipzig), West (Essen, Köln und Frankfurt am Main) und Süd (München, Nürnberg und Stuttgart). Insgesamt vertritt die Arbeitnehmendenvertretung insgesamt 403 Mitarbeitende der Instone Real Estate Group SE und ihrer Tochterunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

SI-9

Diversitätskennzahlen

🔗 GRI 2-7

Diversität

TABELLE 123

Geschlechterverteilung auf den Führungsebenen

	Einheit	2025	2024
Erste Führungsebene			
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹	Anzahl	5/1/0	5/1/0
Anteil männlich/weiblich/divers ¹	Prozent	83,3/16,7/0,0	83,3/16,7/0,0
Zweite Führungsebene			
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹	Anzahl	16/8/0	16/8/0
Anteil männlich/weiblich/divers ¹	Prozent	66,7/33,3/0,0	66,7/33,3/0,0
Dritte Führungsebene			
Anzahl männlich/weiblich/divers ¹	Anzahl	29/7/0	27/5/0
Anteil männlich/weiblich/divers ¹	Prozent	80,6/19,4/0,0	84,4/15,6/0,0

¹ Geschlecht gemäß den eigenen Angaben der Arbeitnehmenden.

Die Mitarbeitenden bei der Instone Group sind auf drei Altersgruppen verteilt: 17,1 % gehören zur Gruppe der unter 30-Jährigen, 56,6 % zur Gruppe der 30- bis 50-Jährigen und 26,3 % zur Altersgruppe der über 50-Jährigen.

SI-10

Angemessene Entlohnung

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

SI-11

Soziale Absicherung

🔗 GRI 416, 416-1

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

SI-12

Menschen mit Behinderungen

Kennzahlen Beschäftigte mit Handicap

TABELLE 124

Beschäftigte mit Behinderungen nach Geschlecht

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

¹ Geschlecht gemäß den eigenen Angaben der Arbeitnehmenden.

SI-13

Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

Die Innovationskraft bei der Instone Group wird maßgeblich durch die Mitarbeitenden geprägt und kontinuierlich weiterentwickelt. Daher ist es von großer Bedeutung, die Fähigkeiten und Fertigkeiten unserer Mitarbeitenden stetig zu fördern. Im Geschäftsjahr 2025 nahmen die Mitarbeitenden insgesamt 4.684,0 Stunden (Vorjahr: 4.199,3 Stunden) für Weiterbildungsmaßnahmen in Anspruch. Dies ergibt eine durchschnittliche Weiterbildungsdauer von 11,4 Stunden pro Mitarbeitender/pro Mitarbeitendem.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

SI-14

Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

Gesundheitsschutz und Sicherheit

TABELLE 125

	Einheit	2025	2024
Ersthelfende (gesamt/neu- oder nachgeschult)	Anzahl	56/18	60/34
Anzahl an Todesfällen durch arbeitsbedingte Verletzungen	Anzahl	0	0
Anzahl an arbeitsbedingten Verletzungen	Anzahl	2	0
Tausend-Mann-Quote	Prozent	5,9	0,0
Anzahl an arbeitsbedingten Erkrankungen ¹	Anzahl	k. A.	k. A.
Anzahl an verlorenen Arbeitstagen durch arbeitsbedingte Erkrankungen und Todesfälle	Anzahl	k. A.	k. A.

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

SI-15

Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

🔗 GRI 401-3

Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

TABELLE 126

	Einheit	2025	2024
Anteil Mitarbeitende, die berechtigt waren, Betreuungszeit in Anspruch zu nehmen	Prozent	100,0	100,0
Anzahl Mitarbeitende, die Betreuungszeit in Anspruch genommen haben	Anzahl	26	26
Freistellungstage gemäß § 616 BGB	Anzahl	547	1.293

SI-16

Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

🔗 GRI 405-2

Verdienstunterschiede

TABELLE 127

	Einheit	2025	2024
Unbereinigtes Verhältnis der Grundgehälter und der Bezüge von Männern und Frauen	Prozent ¹	112,7/82,5	109,7/85,2
Verhältnis des prozentualen Anstiegs der jährlichen Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person des Unternehmens zum medianen prozentualen Anstieg der jährlichen Gesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne die höchstbezahlte Person) ²	Prozent	101,4	144,9

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

² Steigerung Median geteilt durch Steigerung höchstbezahlte Person.

SI-17

Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen

🔗 GRI 406, 406-1

Für das Geschäftsjahr 2025 sind der Instone Group keine arbeitsbezogenen Vorfälle, Beschwerden oder sonstige schwerwiegende Auswirkungen in Bezug auf Menschenrechte bekannt. Dementsprechend hat es auch keine entsprechenden Beschwerden über die von der Instone Group hierfür unterhaltenen Kommunikationskanäle – etwa über das digitale Hinweisgeber-(Whistleblower-)System, die Möglichkeit der Kontaktaufnahme mit dem Group-Compliance-Beauftragten, der Personalabteilung oder aber mit dem direkten Vorgesetzten – über einschlägige Diskriminierungen oder Belästigungen gegeben. Auch Bußgelder, Schadensersatzzahlungen oder anderweitige Sanktionen gab es im Berichtszeitraum nicht.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

ESRS S2

ARBEITSKRÄFTE IN DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Wesentliche Themen:

- Arbeitsbedingungen
- Sonstige arbeitsbezogene Rechte

Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

TABELLE 128

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

STRATEGIE

ESRS 2 SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

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

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

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

Damit verbunden trägt die Instone Group eine große Verantwortung für alle Arbeitskräfte entlang der Wertschöpfungskette. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und haben sie fest in unserer Nachhaltigkeitsstrategie verankert.

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

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

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

Um diesen Risiken vorzubeugen, haben wir im Geschäftsjahr 2025 eine umfassende Human Rights Due Diligence durchgeführt. Ziel war es, die größten menschenrechtlichen Risiken entlang der Wertschöpfungskette zu identifizieren, bestehende Maßnahmen zu bewerten und zusätzlichen Handlungsbedarf festzustellen. Die bereits umgesetzten sowie die geplanten Maßnahmen und die zugrunde liegenden Konzepte werden im Folgenden detailliert beschrieben.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

S2-1

Konzepte im Bereich Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

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

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

Code of Conduct für Vertragspartner

Der Code of Conduct für Vertragspartner legt klare Regeln und Standards zu sozialen, ethischen und ökologischen Aspekten im Rahmen der Geschäftstätigkeit fest. Die detaillierten Inhalte sind in „S2-4“, ≡ Seite 243 ff., dargestellt. Dieser Verhaltenskodex gilt uneingeschränkt für alle Vertragspartner und ist als verbindlicher Bestandteil jedes Vertrags zu verstehen. Dessen Inhalte werden mit der Unterzeichnung vom Vertragspartner anerkannt und verpflichtend akzeptiert. Verantwortlich für die Umsetzung der Richtlinie ist die Abteilung Einkauf.

Baustellenordnung

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

Nachweise von Vertragspartnern

Wir legen großen Wert darauf, mit Vertragspartnern zusammenzuarbeiten, die unsere Werte in Bezug auf soziale Verantwortung und faire Arbeitsbedingungen teilen. Daher stellen wir sicher, dass unsere beauftragten Vertragspartner sowie deren Subunternehmen ihren Beitragspflichten zur Sozialversicherung nachkommen und ihren Mitarbeitenden den Mindestlohn zahlen. Diese Verantwortung ist für uns ein wichtiger Bestandteil einer vertrauensvollen und langfristigen Zusammenarbeit. Mithilfe der Richtlinie „Nachweise von Vertragspartnern“ werden die gesetzlichen Vorgaben des Arbeitnehmerentsendegesetzes und des Mindestlohngesetzes sowie die Abfrage und Prüfung der erforderlichen Nachweise von Vertragspartnern umgesetzt. Dazu gehören unter anderem die (regelmäßige) Vorlage einer Freistellungsbescheinigung, der Gewerbeanmeldung sowie der Unbedenklichkeitsbescheinigungen von Berufsgenossenschaften und Sozialkassen, der Nachweis einer bestehenden Betriebshaftpflichtversicherung sowie (im Rahmen der Zutrittskontrollen auf Baustellen) Mindestlohnbescheinigungen für alle auf den Baustellen der Instone Group eingesetzten Arbeitskräfte von Vertragspartnern. Verantwortlich für die Umsetzung der Richtlinie sind der COO, die Niederlassungsleitung sowie die kaufmännische Leitung.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Human Rights Due Diligence

Für die Instone Group hat die Achtung der Menschenrechte entlang der gesamten Wertschöpfungskette einen hohen Stellenwert. Aus diesem Grund wurde im Berichtsjahr eine Human Rights Due Diligence durchgeführt, um mögliche Risiken entlang der Wertschöpfungskette zu identifizieren und zu bewerten. Die Risikoanalyse bezieht sich sowohl auf potenzielle menschenrechtliche Risiken im Zusammenhang mit direkten Geschäftspartnern als auch auf solche innerhalb der vorgelagerten Lieferketten. Im Fokus stehen dabei insbesondere Aspekte wie Arbeitsbedingungen, Arbeitssicherheit und faire Entlohnung, wobei risikobehaftete Bereiche priorisiert werden. Diese Prüfung erfolgt im Einklang mit den Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung, insbesondere den Minimum Social Safeguards gemäß Artikel 18, die auf den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, den OECD-Leitsätzen und den ILO-Kernarbeitsnormen basieren. Wir sind bereits dabei, gezielte Maßnahmen zur Prävention, Sensibilisierung und Zusammenarbeit mit Partnern umzusetzen. Die menschenrechtliche Sorgfaltspflicht ist integraler Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie und wird regelmäßig überprüft und weiterentwickelt. Verantwortlich für die Durchführung der Due Diligence sind der Leiter Einkauf sowie die Abteilung Sustainability & Transformation.

S2-2

Einbeziehung der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

Die Instone Group strebt langfristige und verlässliche Partnerschaften mit ihren Vertragspartnern an. Im Zuge der Auftragsanbahnung werden Nachhaltigkeitsthemen mit den Vertragspartnern diskutiert. Damit wollen wir die Transparenz erhöhen und sicherstellen, dass diese Themen bei der Zusammenarbeit verlässlich berücksichtigt werden. Gleichzeitig wird auf diese Weise den vielfältigen regulatorischen Anforderungen entsprochen.

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

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD), deren Schwellenwerte im Jahr 2025 nochmals erhöht wurden. Damit liegt die Instone Group weiterhin unterhalb der relevanten Anwendungsgrenzen. Die möglichen Änderungen dieser Schwellenwerte sowie die daraus resultierenden Implikationen und Anforderungen werden wir kontinuierlich verfolgen und entsprechende Maßnahmen anstoßen, sobald unser Unternehmen die festgelegten Schwellenwerte überschreitet.

S2-3

Verbesserung negativer Auswirkungen und Meldekanäle

Ein digitales Hinweisgebersystem steht sowohl den Mitarbeitenden als auch Dritten, wie Kunden oder Geschäftspartnern, zur Verfügung, um anonym Missstände zu berichten. Das detaillierte Verfahren des Hinweisgebersystems kann in der „Erklärung zur Unternehmensführung“, [Seite 82](#), nachgelesen werden.

S2-4

Maßnahmen im Bereich Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

[GRI 204-1](#)

Zur Vermeidung der im Rahmen unserer Human Rights Due Diligence identifizierten Risiken stützen wir uns auf ein umfassendes Maßnahmenpaket, das sicherstellt, dass unsere Geschäftspartner unsere hohen Standards in Bezug auf Compliance, soziale Verantwortung und die Achtung der Menschenrechte erfüllen. Dieses Paket umfasst unter anderem strenge Nachweispflichten vor der Beauftragung, kontinuierliche ESG-Bewertungen, die Einhaltung unseres Code of Conduct sowie regelmäßige Kontrollen zur Arbeitssicherheit und Baustellensicherung. Zudem beabsichtigen wir, die bestehenden Richtlinien weiterzuentwickeln, um deren Wirksamkeit im Hinblick auf menschenrechtliche Anforderungen weiter zu erhöhen. Im Folgenden werden diese Maßnahmen im Detail beschrieben.

Vor einer schriftlichen Beauftragung müssen alle erforderlichen Nachweise und Unbedenklichkeitsbescheinigungen gemäß der Richtlinie „Nachweise von Vertragspartnern“ vorliegen. Der jeweilige Projekteinkauf ist für die Erstbeschaffung und die Prüfung dieser Dokumente verantwortlich. [GRI 204](#)

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Alle aktuellen und neuen Vertragspartner werden außerdem in die Supplier-Relations-Management-(SRM-)Datenbank aufgenommen und im Falle einer Beauftragung zu unterschiedlichen Prozesszeitpunkten hinsichtlich verschiedener ESG-Kriterien bewertet. Dazu gehören unter anderem die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften, die digitale sowie schriftliche Rechnungslegung und die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen wie das Kreislaufwirtschaftsgesetz. Durch diese kontinuierliche Bewertung vor, während und nach Abschluss eines Projekts stellen wir sicher, dass unsere Vertragspartner nicht nur unsere Unternehmenswerte teilen, sondern auch die Einhaltung fairer Arbeitsbedingungen für alle Mitarbeitenden in unserer Wertschöpfungskette gewährleisten.

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

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

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

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

Gemäß unserer unternehmensweiten Richtlinie „Baustellensicherung und Zutrittskontrolle“ ist auf allen Baustellen der Instone Group die Einrichtung von Baustellenabsicherungen mit Zutrittskontrollen verpflichtend. Der Zugang erfolgt ausschließlich über gekennzeichnete und zugelassene Eingänge und setzt einen gültigen Ausweis voraus. Die Bauleitung stellt sicher, dass die Baustelle ordnungsgemäß gegen unbefugtes Betreten abgesichert ist.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

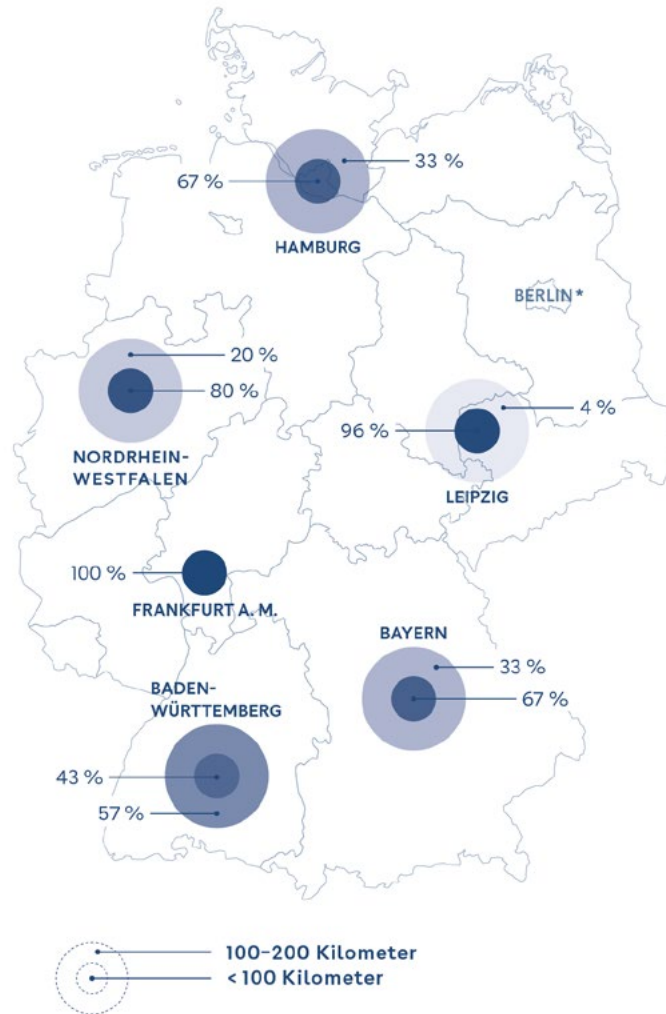
Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Regionalität Lieferanten

ABBILDUNG 025



* In Berlin wurden im Berichtsjahr keine Lieferanten beauftragt.

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

Interessierte neue Unternehmen haben die Möglichkeit, sich über unsere Website unter [Partner werden](#) bei der Instone Group als Vertragspartner zu bewerben.

KENNZAHLEN UND ZIELE

[GRI 414](#)

S2-5

Ziele im Bereich Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

ESRS S3

BETROFFENE GEMEINSCHAFTEN

Wesentliche Themen:

- Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften

Betroffene Gemeinschaften

TABELLE 129

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

STRATEGIE

ESRS 2 SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

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

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

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

- Eine aktive Quartiersentwicklung trägt dazu bei, neue Wohn- und Lebensräume zu schaffen, die sich positiv auf die Gemeinschaft auswirken. Sie ermöglicht es, unterschiedliche soziale und wirtschaftliche Interessen zu berücksichtigen, potenziellen Gentrifizierungseffekten entgegenzuwirken und die Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität aller Bewohnenden langfristig zu sichern.
- Planung und Aufbau durchmischter Quartiere fördern eine vielfältige Gesellschaft, indem unterschiedliche soziale Gruppen einbezogen werden. Diese integrative Herangehensweise trägt dazu bei, den sozialen Zusammenhalt zu stärken und ein ausgewogenes, inklusives Wohnumfeld zu schaffen.

- Die Schaffung vielfältiger Quartiere fördert die Diversität. Durch die gezielte Einbeziehung verschiedener Personengruppen – beispielsweise durch ein breites Angebot an Wohnformen, Preissegmenten und öffentlichen Räumen – kann eine diverse Gesellschaft gestärkt werden. Diese Vielfalt trägt zur sozialen Stabilität und Integration bei, indem sie unterschiedliche Lebensrealitäten berücksichtigt und Gemeinschaftsbildung fördert.
- Finanzielle Risiken können für die Instone Group durch kommunale Vorgaben entstehen, beispielsweise im Zusammenhang mit Genehmigungsverfahren sowie Auflagen zu Umweltschutz und zum geförderten Wohnen. Solche Vorgaben können den Baugenehmigungsprozess verzögern und wirken sich direkt auf die Projektkalkulation beziehungsweise Wirtschaftlichkeit aus. Diese Risiken müssen daher frühzeitig berücksichtigt werden.

Quartiersentwicklung erfordert die abgestimmte Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und städtebaulicher Interessen. Die Planung unter anderem von Erschließung, Energieversorgung, Mobilität, Versorgung, Naherholung und ökologischen Aspekten ist dabei auf langfristige Anforderungen auszurichten, um Lebensqualität und Nutzungsperspektiven der Bewohnenden zu sichern.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

S3-1

Konzepte im Bereich betroffene Gemeinschaften

Die Instone Group hat im Geschäftsjahr 2025 ihr Konzept weiterentwickelt, das darauf abzielt, eine größtmögliche Zufriedenheit bei allen beteiligten Gruppen sicherzustellen und die vielfältigen Anforderungen an modernes Wohnen zu vereinen sowie optimal umzusetzen. Grundlage dafür ist das selbst entwickelte interne Social-Impact-Scoring-Modell [≡ Abbildung 026](#), das im Planungsprozess bereits ab Grundstücksankauf eine Rolle spielt. Dieses Modell ermöglicht eine umfassende Standortanalyse, um Potenziale und Bedarfe zu identifizieren und soziale Aspekte frühzeitig in die Planung einzubinden. Dabei wurden folgende zentrale Handlungsfelder durch uns festgelegt:

- Mobilität
- Sport & Gesundheit
- Nahversorgung & Handel

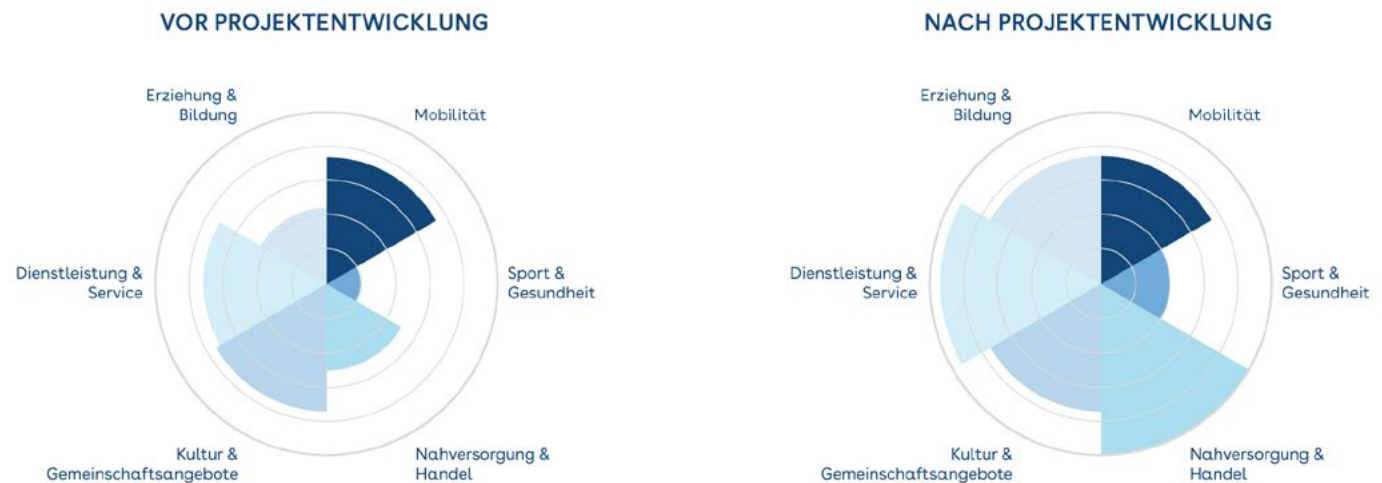
- Kultur & Gemeinschaftsangebote
- Dienstleistung & Services
- Erziehung & Bildung

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

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

Social-Impact-Scoring-Modell

ABBILDUNG 026



Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

S3-2

Einbeziehung betroffener Gemeinschaften


GRI 413, 413-1

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

Während der frühen Akquise- und Baurechtschaffung steht die Instone Group mit den Städten und Gemeinden in regelmäßigem Austausch, um über die städtebaulichen Vereinbarungen hinausgehende sinnvolle Mehrwerte und Ziele für die neue Quartiersentwicklung festzulegen. Ein frühzeitiger Dialog zwischen allen Stakeholdern, zum Beispiel durch Beteiligungsverfahren oder direkte Befragungen der Nachbarschaft durch das Projektteam, und die Ergebnisse einer sorgfältigen Standortanalyse bilden die Basis für die bedarfsgerechte Quartiersentwicklung. In diesem Zuge schließen wir ebenfalls häufig konkrete Vereinbarungen mit der Nachbarschaft, etwa zu temporären Nutzungsrechten, Regelungen für Baustellenzugänge, Maßnahmen zur Sicherung angrenzender Grundstücke oder zur Berücksichtigung von Umwelt- und Lärmschutzbelangen.

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

Bei unseren Projekten gehen wir häufig über die üblichen Standard-Beteiligungsverfahren hinaus und setzen auf einen interaktiven Ansatz, der die aktive Einbindung der Stakeholder während des gesamten Planungsprozesses fördert. Ein konkretes Beispiel für eine dialogorientierte Bürgerbeteiligung fand im Rahmen eines unserer Projekte während der Entwicklungsphase zur Vorbereitung eines Bebauungsplans statt. Im Rahmen der Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Real-Gelände in Maintal-Dörnigheim haben wir im Herbst 2024 eine frühzeitige und dialogorientierte Bürgerbeteiligung gestartet. Im November fand eine große Bürgerinformationsveranstaltung statt, bei der über 150 Maintalerinnen und Maintaler gemeinsam mit Fachplanerinnen und Fachplanern die zukünftige Gestaltung des Quartiers diskutierten. Ziel war es, die „stille Mehrheit der Bevölkerung“ durch gezielte Information zu mobilisieren, den Bürgerdialog zu fördern und ein Stimmungsbild einzuholen. Der Ablauf umfasste eine umfassende Vorstellung aller relevanten städtischen Entwicklungsthemen. Ein direkter Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern stand dabei im Mittelpunkt, um ihre Meinungen und Perspektiven einzubeziehen. Impulsvorträge von Fachleuten lieferten zusätzliche Einblicke, während ein vielfältiges Rahmenprogramm mit Angeboten, wie Kinderaktivitäten, einem offenen Kino für alle sowie Gastrednerinnen und -rednern, eine angenehme Atmosphäre schaffte und ein breites Publikum anlockte. Um den Beteiligten eine unkomplizierte Möglichkeit zur Meinungsäußerung zu bieten, kamen verschiedene Methoden wie Workshops, interaktive Abstimmungen und Feedback-Stationen zum Einsatz. Dieses ganzheitliche Konzept förderte den Austausch, steigerte die Akzeptanz der geplanten Maßnahmen und integrierte die Bevölkerung aktiv in die Quartiersentwicklung.

Obwohl Bürgerbeteiligungen bei uns ein etabliertes und regelmäßig angewandtes Instrument sind, ergab sich im Berichtsjahr 2025 keine Gelegenheit zur Durchführung entsprechender Formate. Der Grund liegt darin, dass sich unsere Projekte entweder in fortgeschrittenen Phasen befanden, in denen frühere Beteiligungen bereits stattgefunden hatten, oder in sehr frühen Entwicklungsstufen, in denen die nächsten Beteiligungsschritte erst in den kommenden Jahren vorgesehen sind. Sobald unsere Projekte wieder einen Planungsstand erreichen, der einen konstruktiven öffentlichen Austausch ermöglicht, setzen wir unsere bewährten dialogorientierten Beteiligungsformate wie gewohnt fort.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

S3-4

Maßnahmen im Bereich betroffene Gemeinschaften

Das Social-Impact-Scoring-Modell bildet die Grundlage, um für jeden Standort gezielt wirksame Maßnahmen abzuleiten. Zu den bereits genannten Handlungsfeldern werden exemplarisch folgende Umsetzungsmöglichkeiten realisiert.

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

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

Wir stehen bereits in einer frühen Phase der Projektentwicklung in engem Austausch mit den Städten und Gemeinden. Dies ermöglicht es uns, die spezifischen Vorgaben und Anforderungen der jeweiligen Kommune genau zu verstehen und gezielt in unsere Planung einzubeziehen. Ein zentrales Thema ist dabei die Schaffung von leistbarem Wohnraum. Durch eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Behörden klären wir, ob und in welchem Umfang geförderter Wohnraum realisiert werden kann und soll. So können wir diese Anforderungen in unsere wirtschaftlichen Kalkulationen und Planungen miteinbeziehen. Weitere Informationen zu den Maßnahmen im Bereich des leistbaren Wohnens sind in Abschnitt „ESRS 2 MDR-A“, [Seite 262](#), zu finden.

Wir setzen uns für eine inklusive und generationsübergreifende Gestaltung unserer Quartiere ein. Die standortspezifischen Bedarfe werden durch interne und externe Analysen im Vorfeld ermittelt. Mit der Umsetzung von unterschiedlichen Wohnformen und -größen wollen wir die Bedürfnisse aller Alters- und Lebensformen bestmöglich berücksichtigen. Im Rahmen dieses Prozesses wurde ein Wohn-Impact-Tool [Abbildung 027](#) entwickelt, das der strukturierten Erfassung und Darstellung des Wohnungsmixes innerhalb eines Quartiers dient. Bei der Projekt- und Produktentwicklung legen wir besonderen Wert auf:

- Barrierefreiheit: Wohnräume und Gemeinschaftseinrichtungen werden so gestaltet, dass sie für alle zugänglich sind, insbesondere für Menschen mit motorischen, sensorischen und kognitiven Einschränkungen. Dies zeigt sich etwa im Projekt „nyoo lime“ in Duisburg, in dem alle Wohnungen vollständig barrierefrei konzipiert werden, um ein inklusives und komfortables Wohnen zu ermöglichen. [TNFD-Bericht 2025, Seite 6 f.](#)
- Vielfalt im Angebot: Unterschiedliche Wohnformen – von familienfreundlichen Wohnungen über barrierefreie Seniorenwohnungen bis hin zu flexiblen Mehrgenerationen-Wohnkonzepten – sorgen für eine soziale Mischung und fördern den Austausch zwischen den Generationen. Das „Seepalais“ in Nürnberg zeigt diese Vielfalt mit Wohnungsgrößen von circa 55 bis 180 m², die sowohl Familien als auch Senioren ansprechen. [TNFD-Bericht 2025, Seite 8 f.](#)

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

► Soziales

Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

- Erforderliche Services und Dienstleistungen: Quartiersnahe Angebote, wie Kinderbetreuung, Einkaufshilfen, medizinische Versorgung und Freizeitangebote, ermöglichen kurze Wege und unterstützen ein eigenständiges Leben im vertrauten Umfeld. Ein Beispiel ist die „Parkstadt“ in Leipzig. Hier liegen Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten direkt im Quartier und fördern ein alltagsnahes Wohnen. [TNFD-Bericht 2025, Seite 10 f.](#)

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

Darstellung des Wohnungsmixes

ABBILDUNG 027



KENNZAHLEN UND ZIELE

S3-5

Ziele im Bereich betroffene Gemeinschaften

Die Instone Group sieht es als ihre Verantwortung an, nicht nur Wohnraum bereitzustellen, sondern auch einen positiven „Quartiers-Impact“ für die Bewohnenden und das Umfeld eines Quartiers zu generieren. Unser Ziel ist es, Wohnräume zu schaffen, die auf die Bedürfnisse verschiedener Personengruppen eingehen und das Zusammenleben im Quartier stärken. Mit der Entwicklung unserer Quartiere streben wir an, in allen sechs von uns definierten Handlungsfeldern eine Verbesserung oder mindestens den Erhalt des bisherigen Niveaus zu erzielen. Dabei ist es uns wichtig, die Auswirkungen unserer Maßnahmen anhand klar definierter Kriterien messbar und nachvollziehbar zu machen, um die Zielerreichung transparent zu dokumentieren und kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Das Social-Impact-Scoring-Modell [Abbildung 026](#) dient dabei als zentrales Steuerungs- und Nachweisinstrument: Es ermöglicht es uns, den sozialen Mehrwert unserer Projekte systematisch zu erfassen und transparent darzustellen. Unser Anspruch ist es, durch gezielte Maßnahmen in jedem Handlungsfeld sicherzustellen, dass das Ergebnis nach unserer Projektentwicklung dem Ausgangszustand entspricht oder diesen spürbar verbessert.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

► Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Governance

Wir stehen für eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung. Unsere Governance-Strukturen sichern die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, fördern die Integrität und stärken das Vertrauen unserer Stakeholder. Wir legen Wert auf klare Verantwortlichkeiten, wirksames Risikomanagement und eine Unternehmenskultur, die ethisches Handeln und nachhaltige Entscheidungen in den Mittelpunkt stellt.

ESRS G1

253 Unternehmensführung

Wesentliche Themen:

- Unternehmenskultur
- Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken

252



12,7

durchschnittliche Tage bis zur Begleichung der Rechnung ab Beginn der vertraglichen oder gesetzlichen Zahlungsfrist



96,7 %

der Zahlungen stimmen mit den Standardzahlungsbedingungen überein



0

ausstehende Gerichtsverfahren wegen Zahlungsverzugs



Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

► Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

ESRS G1

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Wesentliche Themen:

- Unternehmenskultur
- Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken

Unternehmensführung

TABELLE 130

				Position in der Wertschöpfungskette			Zeithorizont		
				Vorgelagert	Eigener Geschäftsbereich	Nachgelagert	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
G1	Unternehmenskultur								
	Unternehmenskultur in der eigenen Belegschaft Eine gute Unternehmenskultur trägt maßgeblich zur Zufriedenheit der Beschäftigten bei.	Positiv			•			•	•
	Verstärkung des Fachkräftemangels durch schlechte Unternehmenskultur Eine schlechte Unternehmenskultur könnte dazu führen, dass die Instone Group Schwierigkeiten hat, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen, was wiederum den Fachkräftemangel verstärken könnte.	Risiko			•		•	•	•
	Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken								
	Beziehung zu Lieferanten Lieferanten sind je nach Größe abhängig von fristgerechter beziehungsweise schneller Begleichung von Rechnungen.	Negativ			•		•		
	Schlechtere Konditionen aufgrund schlechten Beziehungsmanagements Eine schlechte Beziehung zu Lieferanten könnte zu schlechteren Konditionen führen und die Suche nach neuen Lieferanten erschweren.	Risiko			•		•	•	•

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

► Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

STRATEGIE

ESRS 2 SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

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

Unternehmenskultur

- Eine positive Unternehmenskultur hat sowohl hinsichtlich der positiven Auswirkungen auf die eigene Belegschaft als auch im Hinblick auf die Risiken, die eine unzureichende Unternehmenskultur für das Unternehmen mit sich bringen könnte, eine hohe Bedeutung. So wirkt sich eine gute Unternehmenskultur positiv auf das Arbeitsklima und die Zufriedenheit der Mitarbeitenden aus und fördert ein Gefühl der Zugehörigkeit und des Engagements. Die Instone Group ist davon überzeugt, dass dadurch die Qualität von Arbeitsergebnissen und die Produktivität der Belegschaft insgesamt positiv beeinflusst werden. Eine gute Unternehmenskultur stärkt darüber hinaus die Bindung unserer Mitarbeitenden an unser Unternehmen.
- Eine negative Unternehmenskultur hingegen kann ein wesentliches Risiko für die Instone Group darstellen. Sie könnte zu einer erhöhten Mitarbeiterfluktuation und damit zu einer finanziellen sowie nicht finanziellen Belastung des Unternehmens durch Inanspruchnahme zusätzlicher Ressourcen führen. Darüber hinaus kann eine negative Unternehmenskultur die Außendarstellung unseres Unternehmens verschlechtern und zu Schwierigkeiten bei der Gewinnung neuer Fachkräfte führen.
- Ein Mangel an geeigneten Fachkräften stellt für die Instone Group und ihr operatives Geschäft ein als wesentlich eingestuftes Risiko dar. So erhöht ein Mangel an Fachkräften, etwa Projektentwicklern, Projektmanagern oder Vertriebsmitarbeitenden, das Risiko von Verzögerungen und Qualitätseinbußen in der Planung und Umsetzung der von uns entwickelten Wohnungsbauprojekte und damit zugleich das Risiko von höheren Projektkosten und niedrigerer Rentabilität. Eine

mangelhafte Planung unserer komplexen Projekte aufgrund eines Defizits an qualifiziertem Fachpersonal könnte umfangreiche Nachbesserungen nach sich ziehen und damit zu relevanten finanziellen Belastungen für die Instone Group führen. Außerdem beeinträchtigt ein Mangel an Fachkräften den wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens und damit letztlich unsere Wettbewerbsfähigkeit, wenn Projekte nicht optimal mit dem vorhandenen Fachpersonal umgesetzt werden können. Die von der Instone Group mit Führungsleitlinien untermauerte positive Unternehmenskultur und deren dauerhafte Implementierung leistet daher einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Wettbewerbsposition unseres Unternehmens.

Management der Beziehungen zu Lieferanten

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► **Nachhaltigkeitsbericht**

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

► **Governance**

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

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

Im Zuge des Managements der Lieferantenbeziehungen hat die Instone Group außerdem eine Human Rights Due Diligence durchgeführt, um menschenrechtliche Risiken in der Lieferkette zu identifizieren. Detailliertere Informationen dazu sind unter „S2-1“ auf [Seite 242 f.](#) zu finden.

MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

G1-1

Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur

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

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

Vor dem Hintergrund dieser nach unserer Auffassung wichtigen Bausteine einer nachhaltigen Unternehmensführung und -kultur hat die Instone Real Estate Group SE die Charta der Vielfalt unterzeichnet und fördert Diversität im Sinne ihrer Kerndimensionen innerhalb der gesamten Instone Group. Wir pflegen eine diskriminierungsfreie Kultur der Zusammenarbeit, die auf unseren Führungsgrundsätzen Vertrauen, Wertschätzung und Authentizität beruht.

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

Um eine positive Unternehmenskultur zu fördern und somit das daraus entstehende Risiko für unser Unternehmen zu minimieren, hat der Vorstand eine Vielzahl von verbindlichen Richtlinien verabschiedet, die konzernweit gelten. Sie sind im Intranet sowie auf unserer Website verfügbar. Richtlinien, die Vertragspartner und deren Verhaltensweisen betreffen, werden diesen zudem bei Vertragsabschluss zur Verfügung gestellt beziehungsweise sind formaler Bestandteil der Vertragsdokumentation. Bei der Ausarbeitung dieser Richtlinien werden die wichtigsten Interessengruppen, wie etwa die eigene Belegschaft sowie Vertragspartner, berücksichtigt.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

► Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Verhaltenskodex/Code of Conduct

Der Vorstand hat jeweils einen Code of Conduct für Mitarbeitende und für externe Vertragspartner verabschiedet. Diese konkretisieren kraft Gesetzes bestehende Pflichten und enthalten darüber hinaus verbindliche Anforderungen an das Handeln der Mitarbeitenden der Instone Group. Sie vermitteln Werte, zu denen sich die Instone Group nachdrücklich bekennt, und befassen sich unter anderem mit den Themen Korruption, Geldwäsche, Spenden und Sponsoring, Wettbewerbs- und Kartellrecht, Interessenkonflikte, Datenschutz sowie Achtung der Menschenwürde und Chancengleichheit. Zudem enthalten sie Regelungen zur Vorgehensweise bei Zuwiderhandlungen. Der Code of Conduct bildet die Grundlage für alle Richtlinien und sonstigen internen Regelungen. Er wird vom Vorstand unter Beteiligung der Fachabteilungen, insbesondere der Abteilungen Recht und Nachhaltigkeit, kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt und an aktuelle Veränderungen angepasst. Ziel ist es, das Vertrauen in die Instone Group zu festigen, die Mitarbeitenden zu schützen, Schaden von unserem Unternehmen abzuwenden und so einen nachhaltigen Unternehmenserfolg zu sichern und weiter auszubauen.

Zuwendungsrichtlinie

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

Entscheidungsrichtlinie

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

Compliance-Management-System

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

► Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Geschäftspartner-Compliance

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

Weitere Erklärungen

Darüber hinaus haben wir eine Reihe von Erklärungen entwickelt und auf unserer Website veröffentlicht. Diese behandeln, ergänzend zu den vom Vorstand der Instone Group verabschiedeten Richtlinien, weitere wesentliche Aspekte der Unternehmenspolitik und -kultur und gelten als interne Arbeitsanweisungen.

Umsetzung der Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur

Jede beziehungsweise jeder Mitarbeitende ist für die Einhaltung der in den Richtlinien und Erklärungen festgelegten Verhaltensweisen verantwortlich. Eine besondere Verantwortung tragen dabei die Führungskräfte. Sie sind dazu angehalten, ihren Mitarbeitenden die Bedeutung und die Inhalte insbesondere des Code of Conduct zu vermitteln, ihnen diese vorzuleben und sie bei der Umsetzung zu fördern und zu unterstützen. Dabei sind alle Mitarbeitenden dazu eingeladen, an diesem Entwicklungsprozess teilzunehmen und Vorschläge und Ideen beizusteuern. Dies ist beispielsweise bei der jährlich stattfindenden qualitativen Bewertung der Unternehmenskultur im Rahmen der Umfrage zur Zufriedenheit der Mitarbeitenden möglich.

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

Darüber hinaus führen wir zur Aufrechterhaltung, Förderung und Weiterentwicklung unserer Unternehmenskultur umfangreiche Schulungsmaßnahmen durch. Diese beziehen sich auf die wesentlichen Themengebiete und Grundsätze der Instone Group, wie sie im Code of Conduct niedergelegt sind. Jährlich finden Pflichtschulungen für alle Mitarbeitenden etwa zu den Themen Compliance und Datenschutz und -sicherheit, Korruption und Bestechung, Wettbewerbs- und Kartellrecht, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz statt. Die Schulungen sind dabei so angelegt, dass sie ein intensives und tief gehendes Lernprogramm bieten und damit umfassende Kenntnisse und Fähigkeiten in Bezug auf sämtliche Teilbereiche des Verhaltenskodex vermitteln. Das theoretisch vermittelte Wissen wird im Rahmen praxisnaher Anwendungsfälle aufbereitet und anschließend überprüft. Kennzahlen zu den Schulungen sind unter „S1-13“ auf [Seite 238](#) zu finden. [GRI 205-2](#)

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

► Governance

Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

G1-2

Management der Beziehungen zu Lieferanten

Die Minimierung negativer Auswirkungen aus der Beziehung zu Lieferanten und der daraus entstehenden Risiken für die Instone Group wird insbesondere dadurch erreicht, dass die Instone Group ihrerseits die Einhaltung des Code of Conduct durch die eigenen Mitarbeitenden erwartet, fördert und überprüft, [≡ Seite 86](#). Zu einer fairen Behandlung und einem effektiven Schutz der Lieferanten gehört neben einer transparenten Kommunikation in erster Linie die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsbedingungen. Wir haben einen strukturierten und formalisierten Prozess zur digitalen Bearbeitung eingegangener Rechnungen etabliert, durch den Zahlungsverzüge effektiv verhindert und die Zahlungsziele, wie nachfolgend dargestellt, eingehalten werden können.

Im Übrigen erwartet die Instone Group auch von ihren Vertragspartnern die Berücksichtigung sozialer, ethischer und ökologischer Standards. Eine detaillierte Beschreibung der Anforderungen der Instone Group an ihre Vertragspartner sowie eine Darstellung des Verfahrens zur Berücksichtigung sozialer und ökologischer Kriterien sowie der Einbindung örtlicher Lieferanten sind unter „S2“ auf [≡ Seite 240 ff.](#) zu finden. [🔗 GRI 204-1, 308-1, 414-1](#)

KENNZAHLEN UND ZIELE

G1-6

Zahlungspraktiken

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

Zahlungspraktiken

TABELLE 131

Durchschnittliche Anzahl der Tage bis zur Begleichung der Rechnung ab dem Datum, an dem die Berechnung der vertraglichen oder gesetzlichen Zahlungsfrist beginnt	12,7 Tage
Prozentualer Anteil der Zahlungen, die mit den Standardzahlungsbedingungen übereinstimmen	96,7 %
Anzahl der ausstehenden Gerichtsverfahren wegen Zahlungsverzugs	0

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

► Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

Unternehmensspezifisch

Wir stehen für eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung. Unsere Governance-Strukturen sichern die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, fördern die Integrität und stärken das Vertrauen unserer Stakeholder. Wir legen Wert auf klare Verantwortlichkeiten, wirksames Risikomanagement und eine Unternehmenskultur, die ethisches Handeln und nachhaltige Entscheidungen in den Mittelpunkt stellt.

ESRS U1

260 Unternehmens- spezifische Themen

Wesentliche Themen:

■ **Leistbares Wohnen**

259



-20,0 %

Baukosten durch Standardisierung
und Optimierung des gesamten
Projektentwicklungs- und Bauprozesses
bei der Nyoo Real Estate GmbH



-6

Monate Bauzeit durch Standardisierung
und Optimierung des gesamten
Projektentwicklungs- und Bauprozesses
bei der Nyoo Real Estate GmbH



Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

► Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

ESRS U1

UNTERNEHMENSSPEZIFISCHE THEMEN

Wesentliche Themen:

- **Leistbares Wohnen**

Unternehmensspezifische Themen

TABELLE 132

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

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

► Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

STRATEGIE

ESRS 2 SBM-3

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Die Wohnraumsituation in Deutschland ist seit einigen Jahren ein zentrales Thema in der politischen und gesellschaftlichen Diskussion. Der Mangel an leistbarem Wohnraum ist ein drängendes soziales Problem, insbesondere in den Metropolregionen Deutschlands. Einen vertiefenden Überblick über die gesamtwirtschaftlichen Trends und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bietet das Kapitel „Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“, [Seite 17 ff.](#) Die Neubaulücke in Deutschland wird aktuell auf circa 720.000 Wohneinheiten geschätzt.¹ Weiterhin ist ein anhaltender Rückgang an Baugenehmigungen festzustellen.² Daraus resultiert eine Dynamik bei den Miet- und Verkaufspreisen, die Menschen vieler Einkommensgruppen die Möglichkeit von adäquatem Wohnraum nimmt. Um dem Bedarf an sozialem Wohnungsbau gerecht zu werden, sind laut dem Bündnis Soziales Wohnen rund 210.000 neue Sozialwohnungen jährlich notwendig.³ Die Versorgungslage mit leistbarem Wohnraum bleibt aufgrund der Entwicklungen von Inflation sowie Zins-, Bau- und Energiepreissteigerungen insbesondere in den Metropolregionen weiter angespannt.

Als führender Wohnentwickler in Deutschland sind wir uns unserer diesbezüglichen Verantwortung bewusst und wollen zur Lösung dieses gesellschaftlichen Problems beitragen. Mit unseren Bauprojekten und strategischen Maßnahmen verfolgen wir das Ziel, den Zugang zu leistbarem Wohnraum zu fördern und nachhaltige Impulse für den Wohnungsbau zu setzen. Dabei verstehen wir unter leistbarem Wohnraum Wohnkosten, die rund 30 % des monatlichen Nettohaushaltseinkommens nicht überschreiten. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie umfasst eine kontinuierliche Analyse der Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf leistbares Wohnen. Nachfolgend erläutern wir die Treiber, die für die Identifizierung, Bewertung und Steuerung wesentlicher Themen im Rahmen des Impact-Risk-Opportunity-Ansatzes (IRO) entscheidend sind.

- Die Bereitstellung von leistbarem und zugleich nachhaltigem und lebenswerter Wohnraum ist eine der dringendsten gesellschaftlichen Fragen dieser Zeit. Die Instone Group kann mit der Realisierung von Wohnbauprojekten trotz der angespannten Marktlage einen positiven Beitrag zur Lösung der Wohnraumfrage in Deutschland leisten.
- Durch die Planung und Entwicklung von gefördertem Wohnraum entsteht leistbarer Wohnraum für einkommensschwächere Familien, insbesondere in Metropolregionen mit sehr hohen Mietpreisen. [GRI 201-4](#)
- Gleichzeitig ermöglicht das standardisierte und serielle Bauen (nyoo-Konzept) die Schaffung lebenswerter Wohnungen zu reduzierten Kosten. Mit dieser Bauweise sorgt unsere Tochtergesellschaft Nyoo Real Estate GmbH dafür, dass in attraktiven B- und C-Städten leistbarer Wohnraum angeboten werden kann. Durch standardisierte Prozesse wird der Bauprozess beschleunigt und die Gesamtkosten werden gesenkt, ohne dabei die Qualität der Wohnungen zu beeinträchtigen.
- Standardisiertes und serielles Bauen bietet die Chance, sowohl die Produktionskosten (zum Beispiel durch Möglichkeiten der Vorfertigung) als auch die Bauzeit zu reduzieren, wodurch Effizienzsteigerungen und Kostenvorteile realisiert werden können.
- Beim Bau von gefördertem Wohnraum werden in einigen Bundesländern finanzielle Förderungen für die Projektentwicklung freigeschaltet (zum Beispiel in Baden-Württemberg).

¹ ZIA, 2024: „Frühjahrgutachten der Immobilienweisen“, abgerufen unter https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/240220_PM-ZIA-Fruehjahrgutachten-d-Immobilienweisen.pdf

² Statista, 2025: abgerufen unter <https://de.statista.com/themen/1429/baugenehmigungen/>

³ Handelsblatt, 2025: „Jährlich wären 210.000 neue Sozialwohnungen nötig“, abgerufen unter <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/inside-energie-und-immobilien/wohnungsmangel-jaehrlich-waeren-210000-neue-sozialwohnungen-noetig/100105927.html>

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

► Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

ESRS 2 MDR-P

Konzepte im Bereich leistbares Wohnen

Um leistbaren Wohnraum in Deutschland realisieren zu können, ist eine enge Zusammenarbeit aller Akteure in der Projektentwicklung erforderlich. Die Instone Group muss dafür als Projektentwickler gemeinsam mit Kommunen, Ländern und dem Bund agieren. Dazu gehört es, die bürokratischen Hürden zu senken, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und finanzielle Anreize für den Wohnungsbau zu schaffen. Darüber hinaus sind die Einführung nachhaltiger Baukonzepte sowie die Förderung innovativer Ansätze, wie standardisiertes Bauen und Nachverdichtung, entscheidend, um wirtschaftliche und ökologische Ziele zu vereinen. Eine Möglichkeit, leistbaren Wohnraum zu schaffen, sieht die Instone Group in der Nutzung spezifischer Förderprogramme für das geförderte beziehungsweise preisgedämpfte Wohnen. Die Förderinstrumente sind wesentliche Hebel, um dem steigenden Bedarf an leistbarem Wohnraum zu begegnen und zugleich nachhaltige Investitionen in den Wohnungsbau zu fördern. Dazu zählt auch die Beteiligung an landesweiten Programmen wie KlimaQuartier.NRW, das Projekte unterstützt, die nach klar definierten energetischen und quartiersbezogenen Kriterien umgesetzt werden und damit zur Entwicklung zukunftsfähiger Wohnquartiere beitragen. Durch den gezielten Einsatz solcher Programme kann ein wichtiger Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts geleistet werden.

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

ESRS 2 MDR-A

Maßnahmen im Bereich leistbares Wohnen

Um auf die immer größer werdende Versorgungslücke an Wohnraum in Deutschland zu reagieren, arbeitet die Instone Real Estate Group SE zusammen mit ihren Töchtern Instone Real Estate Development GmbH und insbesondere Nyoo Real Estate GmbH fortwährend an der Optimierung der gesamten Wertschöpfungskette, beispielsweise mit dem Lean-Management-Ansatz über die Software beeboard. Dies soll dazu beitragen, auch in herausfordernden Zeiten weiterhin Wohnraum realisieren zu können. Hierfür verfolgt die Instone Group zwei Ansätze:

Realisierung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum

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

Standardisiertes und serielles Bauen

Die Umsetzung des nyoo-Konzepts basiert auf mehreren gezielten Maßnahmen. Ein interdisziplinäres Team aus Planern, Architektinnen und Architekten, Projektentwicklern, Projektmanagern und Kaufleuten übernimmt durch Eigenleistung wesentliche Teile der Wertschöpfungskette. Dadurch werden externe Schnittstellen reduziert und so Effizienzgewinne und Kostenersparnisse ermöglicht. Ein zentrales Element ist die serielle Produktentwicklung. Mithilfe eines standardisierten Planungs- und Grundrissbaukastens werden Prozesse verschlankt und so Synergien entlang der gesamten Wertschöpfungskette geschaffen. Zudem sorgt die konsequente Standardisierung und Optimierung des gesamten Projektentwicklungs- und Bauprozesses dafür, dass die Baukosten um bis zu 20 % und die Bauzeit um bis zu sechs Monate reduziert werden können. Durch diese Maßnahmen wird eine optimale Nutzung sämtlicher Ressourcen sichergestellt.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

► Nachhaltigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Umwelt

Soziales

Governance

► Unternehmensspezifisch

Sonstige Informationen

KENNZAHLEN UND ZIELE

ESRS 2 MDR-T

Ziele im Bereich leistbares Wohnen

Die ersten fertiggestellten Projekte der Nyoo Real Estate GmbH zeigen, dass es uns gelingt, leistbaren und gleichzeitig nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus unterstreichen erste Erfolge bei städtebaulichen Wettbewerben die Relevanz dieses Ansatzes. Im derzeit größten Stadtentwicklungsprojekt Nordrhein-Westfalens, „6-Seen-Wedau“, trägt die Nyoo Real Estate GmbH zum Beispiel neben leistbarem Wohnraum auch zur Nachhaltigkeit bei. Die Projekte nyoo berry und nyoo lime wurden als KlimaQuartier.NRW zertifiziert.¹ In den nächsten Jahren hat die Nyoo Real Estate GmbH einschließlich der Projekte in Duisburg insgesamt mehr als 1.000 Wohneinheiten in der Projektpipeline. Die Instone Group wird die Maßnahmen zur Optimierung des seriellen und standardisierten Bauens konsequent weiterführen.

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

¹ <https://www.energy4climate.nrw/kommunen/klimaquartiernrw>

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

► Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Anlage B

Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

SONSTIGE INFORMATIONEN

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Essen, den 6. März 2026

Der Vorstand

  
Bruno Crepulja David Dreyfus Andreas Gräf

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Anlage B

Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Anlage B (UNGEPRÜFT)

Anlage B

TABELLE 133

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark- Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz- Referenz ⁴	Seite
ESRS 2	GOV-1 Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen, Absatz 21 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission ⁵ , Anhang II		181 ff.
	GOV-1 Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21 Buchstabe e			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		181 ff.
	GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht, Absatz 30	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 3				188
	SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen, Absatz 40 Buchstabe d Ziffer i	Indikator Nr. 4 Tabelle 1 in Anhang 1	Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission ⁶ , Tabelle 1: Qualitative Angaben zu Umwelttrisiken, und Tabelle 2: Qualitative Angaben zu sozialen Risiken	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		-
	SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien, Absatz 40 Buchstabe d Ziffer ii	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 2		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		-
	SBM-1 Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen, Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iii	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 ⁷ , Artikel 12 Absatz 1 Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		-
	SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak, Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iv			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		-

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Anlage B

Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Anlage B

TABELLE 133

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark- Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz- Referenz ⁴	Seite
ESRS E1	E1-1 Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050, Absatz 14				Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	210
	E1-1 Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind, Absatz 16 Buchstabe g		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch - Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Buchstaben d bis g und Artikel 12 Absatz 2		-
	E1-4 THG-Emissionsreduktionsziele, Absatz 34	Indikator Nr. 4 in Anhang 1 Tabelle 2	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch - Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungskennzahlen	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 6		213 f.
	E1-5 Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren), Absatz 38	Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 1 und Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 2				215
	E1-5 Energieverbrauch und Energiemix, Absatz 37	Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 1				215
	E1-5 Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren, Absätze 40 bis 43	Indikator Nr. 6 in Anhang 1 Tabelle 1				215
	E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen, Absatz 44	Indikatoren Nr. 1 und 2 in Anhang 1 Tabelle 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch - Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 5 Absatz 1, Artikel 6 und Artikel 8 Absatz 1		216 ff.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Anlage B

Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Anlage B

TABELLE 133

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark- Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz- Referenz ⁴	Seite
			Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungskennzahlen	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 8 Absatz 1		216 ff.
ESRS E1	E1-6 Intensität der THG-Bruttoemissionen, Absätze 53 bis 55	Indikator Nr. 3 Tabelle 1 in Anhang 1			Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	218
	E1-7 Entnahme von Treibhausgasen und CO ₂ -Zertifikate, Absatz 56			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		218 ff.
	E1-9 Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken, Absatz 66		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absätze 46 und 47; Meldebogen 5: Anlagebuch – Physisches Risiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Risikopositionen mit physischem Risiko			-
	E1-9 Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko, Absatz 66 Buchstabe a E1-9 Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischen Risiko befinden, Absatz 66 Buchstabe c		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absatz 34; Meldebogen 2: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Durch Immobilien besicherte Darlehen – Energieeffizienz der Sicherheiten			-
	E1-9 Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen, Absatz 67 Buchstabe c			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 der Kommission, Anhang II		218 ff.
ESRS 2	SBM-3 – E4 Absatz 16 Buchstabe a Ziffer i	Indikator Nr. 7 in Anhang 1 Tabelle 1				223
	SBM-3 – E4 Absatz 16 Buchstabe b	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 2				223
	SBM-3 – E4 Absatz 16 Buchstabe c	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 2				223

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Anlage B

Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Anlage B

TABELLE 133

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark- Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz- Referenz ⁴	Seite
ESRS E4	E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft, Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 2				224
	E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere, Absatz 24 Buchstabe c	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 2				
	E4-2 Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung, Absatz 24 Buchstabe d	Indikator Nr. 15 in Anhang I Tabelle 2				224
ESRS E5	E5-5 Nicht recycelte Abfälle, Absatz 37 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 in Anhang I Tabelle 2				230
	E5-5 Gefährliche und radioaktive Abfälle, Absatz 39	Indikator Nr. 9 in Anhang I Tabelle 1				230
ESRS 2	SBM3 – S1 Risiko von Zwangsarbeit, Absatz 14 Buchstabe f	Indikator Nr. 13 in Anhang I Tabelle 3				-
	SBM3 – S1 Risiko von Kinderarbeit, Absatz 14 Buchstabe g	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 3				-
ESRS S1	S1-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik, Absatz 20	Indikator Nr. 9 in Anhang I Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 1				234
	S1-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		234
	S1-1 Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels, Absatz 22	Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 3				-
	S1-1 Konzept oder Managementsystem für die Verhütung von Arbeitsunfällen, Absatz 23	Indikator Nr. 1 in Anhang I Tabelle 3				-
	S1-3 Bearbeitung von Beschwerden, Absatz 32 Buchstabe c					235
	S1-14 Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle, Absatz 88 Buchstaben b und c	Indikator Nr. 2 in Anhang I Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		239
	S1-14 Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage, Absatz 88 Buchstabe e	Indikator Nr. 3 in Anhang I Tabelle 3				239
	S1-16 Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle, Absatz 97 Buchstabe a	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		239
	S1-16 Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane, Absatz 97 Buchstabe b	Indikator Nr. 8 in Anhang I Tabelle 3				239

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Anlage B

Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Anlage B

TABELLE 133

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark- Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz- Referenz ⁴	Seite
	S1-17 Fälle von Diskriminierung, Absatz 103 Buchstabe a	Indikator Nr. 7 in Anhang I Tabelle 3				239
	S1-17 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien, Absatz 104 Buchstabe a	Indikator Nr. 10 in Anhang I Tabelle 1 und Indikator Nr. 14 in Anhang I Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		-
ESRS 2	SBM3 – S2 Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette, Absatz 11 Buchstabe b	Indikatoren Nr. 12 und 13 in Anhang I Tabelle 3				241
ESRS S2	S2-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik, Absatz 17	Indikator Nr. 9 in Anhang I Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 1				242 f.
	S2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette, Absatz 18	Indikatoren Nr. 11 und 4 in Anhang I Tabelle 3				242 f.
	S2-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien, Absatz 19	Indikator Nr. 10 in Anhang I Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		-
	S2-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		242 f.
	S2-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette, Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang I Tabelle 3				243 ff.
ESRS S3	S3-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte, Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang I Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 1				-
	S3-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien, Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang I Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		-
	S3-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten, Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang I Tabelle 3				-

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Anlage B

Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Anlage B

TABELLE 133

ESRS	Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule-3-Referenz ²	Benchmark- Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz- Referenz ⁴	Seite
ESRS S4	S4-1 Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern, Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				-
	S4-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien, Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		-
	S4-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten, Absatz 35	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				-
ESRS G1	G1-1 Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption, Absatz 10 Buchstabe b	Indikator Nr. 15 in Anhang 1 Tabelle 3				-
	G1-1 Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowern), Absatz 10 Buchstabe d	Indikator Nr. 6 in Anhang 1 Tabelle 3				255 ff.
	G1-4 Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften, Absatz 24 Buchstabe a	Indikator Nr. 17 in Anhang 1 Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		-
	G1-4 Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung, Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 16 in Anhang 1 Tabelle 3				-

¹ Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (ABL L 317 vom 9.12.2019, S. 1).

² Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (Eigenmittelverordnung) (ABL L 176 vom 27.6.2013, S. 1).

³ Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 über Indizes, die bei Finanzinstrumenten und Finanzkontrakten als Referenzwert oder zur Messung der Wertentwicklung eines Investmentfonds verwendet werden, und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2014/17/EU sowie der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 (ABL L 171 vom 29.6.2016, S. 1).

⁴ Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung des Rahmens für die Verwirklichung der Klimaneutralität und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999 („Europäisches Klimagesetz“) (ABL L 243 vom 9.7.2021, S. 1).

⁵ Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission vom 17. Juli 2020 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Erläuterung in der Referenzwert-Erklärung, wie Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren in den einzelnen Referenzwerten, die zur Verfügung gestellt und veröffentlicht werden, berücksichtigt werden (ABL L 406 vom 3.12.2020, S. 1).

⁶ Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission vom 30. November 2022 zur Änderung der in der Durchführungsverordnung (EU) 2021/637 festgelegten technischen Durchführungsstandards im Hinblick auf die Offenlegung der Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsrisiken (ABL L 324 vom 19.12.2022, S. 1).

⁷ Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 der Kommission vom 17. Juli 2020 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf Mindeststandards für EU-Referenzwerte für den klimabedingten Wandel und für Paris-abgestimmte EU-Referenzwerte (ABL L 406 vom 3.12.2020, S. 17).

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Anlage B

► Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

GRI-Inhaltsindex

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Offenlegungen	Seite
1	Grundlagen	5
2-1	Organisatorische Details	285
2-2	Unternehmen, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation enthalten sind	141 ff., 145, 190, 285
2-3	Berichtszeitraum, Häufigkeit und Ansprechpartner/Kontaktstelle	285
2-4	Anpassungen der Informationen	95 ff.
2-6	Tätigkeiten, Wertschöpfungskette und sonstige Geschäftsbeziehungen	5 f., 193 ff.
2-7	Mitarbeitende	5 f., 42, 237 f.
2-8	Arbeitnehmer, die keine Angestellten sind	236
2-9	Governance-Struktur und Zusammensetzung	70 ff., 181 ff.
2-10	Ernennung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums	76, 181 ff.
2-11	Vorsitz des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums	131, 181 ff.
2-12	Rolle des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums bei der Überwachung des Impact-Managements	71, 181 ff., 185 ff.
2-13	Delegation der Verantwortung für Folgenbewältigung	71, 185 ff.
2-14	Rolle des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums in der Nachhaltigkeitsberichterstattung	69, 185 ff.
2-15	Interessenkonflikte	64
2-16	Übermittlung von kritischen Anliegen	76, 82
2-17	Kollektives Wissen des höchsten Leitungsgremiums	153
2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Leitungsorgans/Leitungsgremiums	154
2-19	Vergütungspolitik	80, 160 ff., 188
2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	80, 160 ff., 188
2-21	Jährliche Gesamtvergütungsquote	160 ff., 171, 177
2-22	Erklärung zur nachhaltigen Entwicklungsstrategie	43, 50 ff., 193
2-23	Politische Verpflichtungen	84, 188

GRI-Inhaltsindex

TABELLE 134

GRI-Standards	Offenlegungen	Seite
2-24	Einbettung der politischen Verpflichtungen	84, 188
2-25	Vermeidung zur Behebung negativer Auswirkungen	235
2-26	Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen	235
2-27	Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	81
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden	84
2-29	Ansatz für die Einbeziehung von Stakeholdern	190 ff., 198 ff.
2-30	Kollektivvereinbarungen	237
201	Wirtschaftliche Leistung	88 ff.
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	88 ff., 107 f.
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	189, 210, 218 ff.
201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne	108, 110, 119, 170
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	9, 60, 261
202	Marktpresenz	49

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Anlage B

► Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Offenlegungen	Seite
203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	248
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	248
203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	248
204	Beschaffungspraktiken	224, 243 ff.
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	243 ff., 258
205	Korruptionsbekämpfung	54, 84
205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	83
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	81 f., 257
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	54
206	Wettbewerbswidriges Verhalten	54
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	54
207-1	Ansatz zur Steuer	55
207-2	Steuerverwaltung, Kontrolle und Risikomanagement	55
3	Wesentliche Themen	193 ff., 198 ff.
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	193 ff., 198 ff.
3-2	Liste der wesentlichen Themen	193 ff., 198 ff.
3-3	Management der wesentlichen Themen	185 ff., 193 ff., 198 ff., 202 ff.
301	Materialien	228 f.
301-2	Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	228
301-3	Wiederverwertete Produkte und ihre Verpackungsmaterialien	228
302	Energie	197, 215
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	215
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	215
302-3	Energieintensität	215
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	215
302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	215
303	Wasser und Abwasser	225
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	225

GRI-Inhaltsindex

TABELLE 134

GRI-Standards	Offenlegungen	Seite
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	225
303-3	Wasserentnahme	225
304	Biodiversität	222 ff.
304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	222 ff.
304-3	Geschützte oder renaturierte Lebensräume	222 ff.
304-4	Arten auf der Roten Liste der Weltnaturschutzunion (IUCN) und auf nationalen Listen geschützter Arten, die ihren Lebensraum in Gebieten haben, die von Geschäftstätigkeiten betroffen sind	222 ff.
305	Emissionen	197, 216 ff.
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	211 ff., 216 ff.
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	211 ff., 216 ff.
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	212 f., 216 ff.
305-4	Intensität der THG-Emissionen	216 ff.
305-5	Senkung der THG-Emissionen	216 ff.
306	Abfall	227
306-1	Abfallerzeugung und signifikante abfallbedingte Auswirkungen	230
306-2	Management wesentlicher abfallbezogener Auswirkungen	227 f.
306-3	Erzeugter Abfall	230
306-4	Von der Entsorgung abgezogener Abfall	230
308	Umweltbewertung der Lieferanten	245
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	245, 258
308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	245
401	Beschäftigung	237
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	237
401-3	Elternzeit	239
402	Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	236
402-1	Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	236

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Anlage B

► Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standards	Offenlegungen	Seite
403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	236 ff.
403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	236 ff.
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	236 ff.
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	236 ff.
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	236 ff.
403-5	Mitarberschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	236 ff.
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	236 ff.
403-7	Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	236 ff.
403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	236 ff.
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	236 ff.
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	236 ff.
404	Aus- und Weiterbildung	236 ff.
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	236 ff.
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	236 ff.
405	Diversität und Chancengleichheit	77, 234
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	77
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	239
406	Nichtdiskriminierung	239, 234
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	239
407	Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen	234
408	Kinderarbeit	241
408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	241
409	Zwangs- oder Pflichtarbeit	241

GRI-Inhaltsindex

TABELLE 134

GRI-Standards	Offenlegungen	Seite
409-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit	241
413	Lokale Gemeinschaften	197, 249 ff.
413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	197
414	Soziale Bewertung der Lieferanten	83, 245, 258
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden	83, 258
415	Politische Einflussnahme	84
415-1	Parteispenden	84
416	Kundengesundheit und -sicherheit	237
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	237
417	Marketing und Kennzeichnung	58
417-2	Verstöße im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	58
417-3	Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation	58
418	Schutz der Kundendaten	54
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	54

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Anlage B

► Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

IFRS S2-Reporting-Index

IFRS S2-Reporting-Index

TABELLE 135

Dimension	Empfohlene Information	Referenz	Seite
Governance			
Darstellung der Governance-Strukturen, Prozesse und Kontrollmechanismen zur Überwachung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	S2.6(a). Darstellung der Rollen und Verantwortlichkeiten von Leitungs- und Überwachungsorganen im Umgang mit klimabezogenen Risiken und Chancen.	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: GOV-1, GOV-2	181-187
	S2.6(b). Darstellung der Rolle des Managements in den Prozessen, Kontrollen und Verfahren zur Überwachung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen.	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: GOV-1, GOV-2	181-187
Strategie			
	S2.9 Überblick über die fünf strategischen Offenlegungselemente: klimabezogene Risiken und Chancen, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette, strategische Ausrichtung inkl. Transformationspfad, finanzielle Auswirkungen, Resilienzbewertung.	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: SBM-1, SBM-3, IRO-1	190, 193, 198 ff.
	S2.10 Konkrete Offenlegung klimabezogener Risiken und Chancen, die die künftige Entwicklung und Leistungsfähigkeit des Unternehmens wesentlich beeinflussen können.	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: GOV-1 Umwelt E1: ESRS 2 SBM-3	181 ff., 209
	S2.11 Identifikation klimabezogener Risiken und Chancen auf Basis aller angemessenen und verfügbaren Informationen, ohne unverhältnismäßigen Aufwand, unter Einbeziehung von Erkenntnissen aus Vergangenheit, Gegenwart und Zukunftsprognosen.	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: BP-2	180 f.
	S2.13 Darstellung der aktuellen und erwarteten Auswirkungen auf Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette.	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: SBM-1	190
	S2.14 Erläuterung des Einflusses klimabezogener Risiken und Chancen auf Geschäftsstrategie und Entscheidungsprozesse, einschließlich Transformationsplan.	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt E1: ESRS 2 SBM-3, E1-1	209, 210
	S2.15 Offenlegung der aktuellen und erwarteten finanziellen Auswirkungen klimabezogener Risiken und Chancen.	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E1-9	218 ff.
	S2.16 Quantitative und qualitative Angaben zu den strategischen Offenlegungsanforderungen.	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E1-9	218 ff.
Strategische Ausrichtung im Umgang mit klimabezogenen Risiken und Chancen	S2.22 Bewertung der Klimaresilienz mittels Szenarioanalysen, einschließlich Beschreibung der Methodik und Angabe zentraler Ergebnisse.	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E1-9	218 ff.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Anlage B

► Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

IFRS S2-Reporting-Index

TABELLE 135

Dimension	Empfohlene Information	Referenz	Seite
Risikomanagement			
Darstellung der Prozesse zur Identifikation, Bewertung, Priorisierung und Überwachung klimabezogener Risiken und Chancen sowie deren Einbindung in das unternehmensweite Risikomanagement.	S2.25 Konkrete Offenlegung der Prozesse und Richtlinien für den Umgang mit klimabezogenen Risiken und Chancen sowie deren Einbettung in das Gesamt-Risikomanagement.	Risiko- und Chancenbericht, Nachhaltigkeitsbericht - Allgemeine Angaben: GOV-5	43 ff., 189
Kennzahlen und Ziele			
Verständnis der Leistungsentwicklung im Umgang mit klimabezogenen Risiken und Chancen, einschließlich des Fortschritts bei unternehmensinternen Zielen und gesetzlichen Vorgaben.	S2.28 Offenlegung branchenübergreifender und branchenspezifischer Kennzahlen, einschließlich Zielvorgaben und Zielerreichung.	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E1-4, E1-6	213 f., 216 ff.
	S2.29 Detaillierte Offenlegung der branchenübergreifenden Kennzahlen gemäß IFRS S2.	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E1-4, E1-6	213 f., 216 ff.
	S2.33 Darstellung der klimabezogenen Ziele, einschließlich gesetzlicher Vorgaben, sowie aller erforderlichen Angaben zu jedem Ziel.	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E1-4, E1-6	213 f., 216 ff.
	S2.34 Beschreibung des Ansatzes zur Festlegung, Überprüfung und Überwachung der klimabezogenen Ziele.	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E1-4	213 f.
	S2.35 Darstellung der Leistung gegenüber gesetzten Zielen, inklusive Trend- und Veränderungsanalyse.	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E1-4	213 f.
	S2.36 Erforderliche Zusatzangaben zu Treibhausgas-Zielen.	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E1-6	216 ff.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Anlage B

► Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

TNFD-Reporting-Index

TNFD-Reporting-Index

TABELLE 136

Dimension	Empfohlene Information	Referenz	Seite
Governance	A. Beschreibung der Aufsicht des Vorstands über naturbezogene Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: GOV-1, GOV-2, GOV-3, GOV-5	181 ff., 185 ff., 188, 189
	B. Beschreibung der Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung naturbezogener Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: GOV-1, GOV-2, GOV-5, IRO-1	181 ff., 185 ff., 189, 198 ff.
	C. Beschreibung der Menschenrechtsrichtlinien und -aktivitäten der Organisation sowie der Aufsicht durch den Vorstand und das Management in Bezug auf indigene Völker, lokale Gemeinschaften, betroffene und andere Stakeholder bei der Bewertung und Reaktion der Organisation auf naturbezogene Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: GOV-4, SBM-2	188, 190 ff.
	Offenlegung der Governance in Bezug auf naturbezogene Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt E4: ESRS 2 SBM 3	223
Strategie			
	A. Beschreibung der naturbedingten Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen (kurz-, mittel- und langfristig)	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: SBM-3, IRO-1	193 ff., 198 ff.
		Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt E4: ESRS 2 SBM 3	223
	B. Erläuterung der Auswirkungen naturbedingter Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen auf das Geschäftsmodell, die Wertschöpfungskette, Strategie und Finanzplanung sowie etwaige vorhandene Transitionspläne oder -analysen.	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: SBM-3	193 ff.
		Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E4-1, E4-2, E4-3, E4-6, E5-1, E5-2, E5-3, E5-6	223 f., 224 f., 225, 227 f., 228 f., 229, 230
Die strategischen Ansätze zur Erkennung und Verwaltung von naturbezogenen Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen und deren Integration in die Unternehmensstrategie	C. Darstellung der Widerstandsfähigkeit der Strategie gegenüber naturbedingten Risiken und Chancen unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E4-3, E5-3	224 f., 229
	D. Offenlegung der Standorte von Vermögenswerten und/oder Aktivitäten im direkten Betrieb, soweit möglich, der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette, die die Kriterien für vorrangige Standorte erfüllen	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: IRO-1, SBM-3	193 ff., 198 ff.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Anlage B

► Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

TNFD-Reporting-Index

TABELLE 136

Dimension	Empfohlene Information	Referenz	Seite
Risikomanagement			
	A. Beschreibung der Prozesse zur Identifizierung, Bewertung und Priorisierung naturbezogener Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen i) in direkten Geschäftstätigkeiten; ii) in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette	i) Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: SBM-1, SBM-3, IRO-1, ii) Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: SBM-1, SBM-3, IRO-1	190, 193 ff., 198 ff. 190, 193 ff., 198 ff.
	B. Beschreibung der Prozesse der Organisation zur Steuerung naturbezogener Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: IRO-1 Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E4-2, E5-1	198 ff. 224, 227 f.
	C. Darstellung, wie die Prozesse zur Identifizierung, Bewertung, Priorisierung und Überwachung naturbezogener Risiken in die allgemeinen Risikomanagementprozesse integriert sind und diese beeinflussen	Nachhaltigkeitsbericht – Allgemeine Angaben: IRO-1	198 ff.
Methoden zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung von naturbedingten Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen			
Kennzahlen und Ziele			
	A. Offenlegung der Kennzahlen, die von der Organisation zur Bewertung und Steuerung wesentlicher naturbezogener Risiken und Chancen im Einklang mit ihrer Strategie und ihrem Risikomanagementprozess verwendet werden	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E4-6, E5-6	225, 230
	B. Angabe der Kennzahlen, die von der Organisation zur Bewertung und Steuerung von Abhängigkeiten und Auswirkungen auf die Natur verwendet werden	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E4-5, E5-4	225, 230
	C. Beschreibung der Ziele und Vorgaben, die von der Organisation zur Steuerung naturbezogener Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen verwendet werden, sowie ihrer Leistung im Vergleich zu diesen	Nachhaltigkeitsbericht – Umwelt: E4-4, E5-5	225, 230
Festlegung und Offenlegung spezifischer Metriken und Ziele zur Überwachung und Steuerung von naturbedingten Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen			

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Anlage B

Index

► Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Glossar

A-STÄDTE/CORE-STÄDTE

A-Städte: Bezeichnung für die Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf, die in der Immobilienbranche als die sieben begehrtesten Standorte Deutschlands gelten.

Core-Städte: Ergänzend für die Instone Group gilt auch Leipzig als A-Stadt; zusammengefasst mit den A-Städten ergeben sich die Core-Städte. Der Instone Group-Standort Erlangen wird aufgrund seiner eigenen Größe und der Nähe zu Nürnberg ebenfalls als Core-Stadt (Nürnberg) geführt.

ANTIZIPATIVE POSTEN

Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz, die abbilden, dass im Geschäftsjahr erfolgte Aufwendungen oder Erträge erst im Folgejahr zu Einnahmen beziehungsweise Ausgaben führen.

ARRONDIERUNG (ARRONDIERUNGSFLÄCHE)

Bei einer Arrondierung werden verstreute Grundstücke zu einem größeren Grundstück zusammengefasst oder umliegende Grundstücke einem zentralen Grundstück zugeordnet, um die Nutzbarkeit des Grundstücks zu erhöhen.

ASSET DEAL

Bei einem Asset Deal wird das in einer Gesellschaft befindliche Vermögen oder nur ein einzelner Vermögenswert gekauft und die einzelnen Wirtschaftsgüter werden übertragen.

B- UND C-STÄDTE/ADD-STÄDTE

B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung

C-Städte: wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung sowie mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

Bei der Instone Group werden diese attraktiven Städte unter dem Oberbegriff Add-Städte zusammengefasst.

CONTRACTUAL TRUST ARRANGEMENT (CTA)

Pensionstreuhandgesellschaft.

CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE (CSRD)

Die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) ist eine EU-Richtlinie, die Unternehmen zu einer detaillierten Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet. Sie erweitert die bestehende NFRD (Non-Financial Reporting Directive) und fordert von großen Unternehmen sowie börsennotierten KMU, dass sie umfassend über Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) berichten. Ziel ist es, die Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltigkeitsbezogener Informationen zu erhöhen.

DEFERRED COMPENSATION

Entgeltumwandlung: Versorgungszusage innerhalb der betrieblichen Altersversorgung, die durch einen Vergütungsverzicht des Arbeitnehmenden finanziert wird.

DEGRESSIVE AfA

Die degressive AfA nach § 7 Absatz 5a EStG ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen eine Abschreibung in Höhe von 5 % pro Jahr für Gebäude, die Wohnzwecken dienen und vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wurden.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► **Sonstige Informationen**

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Anlage B

Index

► **Glossar**

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

DESINVESTITION

Freisetzung von gebundenem Kapital in längerfristigen Vermögensgegenständen durch deren Verkauf.

DURATION

Bindungsdauer des in festverzinslichen Wertpapieren angelegten Kapitals.

EBIT

Earnings before Interest and Taxes; Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

EBITDA

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization; Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Geschäftswertabschreibungen.

EINZELVERTRIEB

Beim Einzelvertrieb wechselt die Eigentumswohnung nach der Herstellung nur einmal den Besitzer, nämlich von der Instone Group direkt zum Kunden. Der Einzelvertrieb erfolgt entweder durch beauftragte Vertriebspartner oder die Instone Group.

EQUITY-METHODE

Bilanzierungsmethode für langfristige Beteiligungen einer Gesellschaft, die am stimmberechtigten Kapital eines anderen Unternehmens beteiligt ist (der sogenannte Beteiligungsbuchwert wird laufend an die Entwicklung des Eigenkapitals der Gesellschaft, an dem die Beteiligung besteht, angepasst).

EURIBOR

Abkürzung für den Referenzzinssatz Euro InterBank Offered Rate.

EUROPEAN SUSTAINABILITY REPORTING STANDARDS (ESRS)

Die ESRS (European Sustainability Reporting Standards) sind europäische Nachhaltigkeitsberichtsstandards, die im Rahmen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) entwickelt wurden. Sie legen fest, wie Unternehmen über ihre Nachhaltigkeitsleistung berichten sollen. Die ESRS decken Themen wie Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) ab und sollen die Transparenz sowie Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsberichten verbessern.

FAMILY OFFICES

Gesellschaften oder Abteilungen von Banken, die private Großvermögen verwalten.

FNP- UND B-PLAN-PROZESSE

Ein Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) ein vorbereitender Bauleitplan eines Stadtgebiets, dessen Regelung sich nach den §§ 5 ff. BauGB richtet. Er ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr. Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan. In einem Bebauungsplan werden die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und die daraus resultierende Nutzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen geregelt.

FTE

Full Time Equivalent, abgekürzt FTE, ist eine Kennzahl für die Personalplanung. Ein FTE entspricht der Arbeitszeit eines Vollzeitangestellten. Um ein FTE in Arbeitszeit umzurechnen, wird die durchschnittliche Arbeitszeit pro Werktag als Standard genommen.

GEFÖRDERTER WOHNRAUM

Mietwohnungen, die unter Bereitstellung von Fördermitteln aus staatlichen Haushalten oder von Förderbanken geschaffen oder modernisiert wurden und deren Belegung und Miethöhe über eine bestimmte Zeit reglementiert sind (Sozialbindung).

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Anlage B

Index

► Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

GRI

Die GRI-Standards repräsentieren die globale beste Praxis für die öffentliche Berichterstattung zu verschiedenen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen. Die modularen, miteinander verbundenen GRI-Standards sollen in erster Linie als ein Satz zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts, der sich auf wesentliche Themen konzentriert, verwendet werden. Die drei universellen Standards werden von jeder Organisation, die einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt, verwendet.

IFRS 15

International Financial Reporting Standard (IFRS) 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“.

Im IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe IFRS-Berichterstellende Erlöse zu erfassen haben. Zudem wird von den Abschlusserstellenden gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.

IFRS 16

International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 „Leasingverhältnisse“.

Der IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss von Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren. Der Leasingnehmende wendet ein einziges Bilanzierungsmodell an, nach dem mit einigen Ausnahmen sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Der Leasinggebende unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen.

IFRS S2

IFRS S2 ist ein vom International Sustainability Standards Board (ISSB) veröffentlichter Standard zur klimabezogenen Berichterstattung. Er konkretisiert die Anforderungen aus IFRS S1 für das Thema Klima und verlangt die Offenlegung klimabezogener Risiken und Chancen, die die finanzielle Lage, Leistung, Cashflows oder den Unternehmenswert beeinflussen können. Der Standard fordert Angaben zu Governance, Strategie, Risikomanagement sowie zu Kennzahlen und Zielen, einschließlich Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 und 3), Klimazielen und Übergangsplänen. IFRS S2 orientiert sich stark an den Empfehlungen der TCFD und soll Investoren konsistente, vergleichbare und entscheidungsrelevante Informationen zu klimabezogenen Auswirkungen auf Unternehmen liefern.

IKS

Das Interne Kontrollsystem (IKS) ist ein System aus technischen und organisatorischen Regeln des methodischen Steuerns und von Kontrollen im Unternehmen zum Einhalten von Richtlinien und zur Abwehr von Schäden.

INVESTOR DEVELOPMENT

Projektentwicklungen für den Eigenbestand eines Investors beziehungsweise Entwicklungen auf Risiko und Rechnung Dritter.

INVESTORENVERTRIEB

Über Key-Account-Ansprechpartner der Instone Group werden Projekte an Investoren verkauft.

KAPITALMARKTVERTRIEB

Vertriebsform, die durch eine mehrstufige Vermittlungsorganisation gekennzeichnet ist. Die Vermittlungsorganisation vertreibt Instone Group-Entwicklungen an Kapitalanlegende.

KAUFKRAFTKENNZIFFER (KAUFKRAFTINDEX)

Regionales Kaufkraftniveau pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (dieser hat den Normwert 100).

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► **Sonstige Informationen**

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Anlage B

Index

► **Glossar**

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

KONVERSION (KONVERSIONSFLÄCHEN)

Umnutzung oder Nutzungsänderung

LEBENSZYKLUSANALYSESOFTWARE

Software, die der energetischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gebäudeoptimierung dient; Grundlage der Analysen sind unter anderem die Berechnungsregeln im Kontext von Gebäuden nach DIN 15978, wie sie auch von DGNB und QNG angewendet werden beziehungsweise anzuwenden sind. Die Auswahl der Lebenszyklusmodule umfasst gemäß DIN 15978 die Herstellungsphase (A1-3), den Austausch während der Nutzung (B4), den Energieverbrauch im Betrieb (B6) sowie Abfallbehandlung und Entsorgung (C3, C4).

MABV

Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) ist eine aus der Gewerbeordnung abgeleitete Rechtsverordnung, die im deutschen Gewerberecht vor allem Vorgaben zum Schutz der Immobilienerwerberin beziehungsweise des Immobilienerwerbers bei der Gestaltung und beim Abschluss eines Bauträgervertrags erteilt.

MEZZANINE-FINANZIERUNG

Finanzierung mit sogenanntem Hybridkapital, enthält sowohl Eigenschaften der Eigen- als auch der Fremdkapitalfinanzierung.

NEW WORK

New Work steht heute im gleichen Bedeutungsfeld mit Arbeit der Zukunft. Unter dem Begriff New Work werden alle Entwicklungen zusammengefasst, die für eine moderne, an den Mitarbeitenden orientierte Arbeitswelt im 21. Jahrhundert Bedeutung haben.

PROSPERIERENDE MITTELGROSSE STÄDTE

Zu diesen Städten gehören für die Instone Group unter anderem folgende: Darmstadt, Dresden, Freiburg im Breisgau, Hannover, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Mainz, Mannheim, Potsdam, Ulm, Wiesbaden.

POC-METHODE

Percentage of Completion Method (Gewinnrealisierung nach Fertigstellungsgrad).

PURPOSE

Purpose ist ein wichtiger Begriff in der Unternehmenswelt. Dieser aus dem Englischen entlehnte Begriff bezieht sich auf den Sinn und Zweck eines Unternehmens. Es ist die Motivation, die im Unternehmen tief verankert ist und dauerhafte Gültigkeit hat.

QNG-ZERTIFIZIERUNG

Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude: Die Zertifizierung soll sicherstellen, dass Gebäude insbesondere in den Bereichen Ökologie und Ökonomie nachhaltigen Kriterien entsprechen.

QUARTIERSENTWICKLUNG

Die Quartiersentwicklung umfasst die ganzheitliche Planung, Gestaltung und Umsetzung städtischer Teilräume. Sie verfolgt das Ziel, Quartiere zu schaffen, in denen Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Versorgung und Erholung sinnvoll miteinander verknüpft werden.

ROCE

Der Return on Capital Employed (ROCE) ist eine Kennzahl, die misst, wie effizient und profitabel ein Unternehmen mit seinem eingesetzten Kapital umgeht. Die Instone Group berechnet den ROCE wie folgt:

$ROCE = \frac{EBIT}{\text{Zwei-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital} + \text{Nettoverschuldung}}$

SCOPE-1-EMISSIONEN

Scope 1 umfasst direkte Emissionen aus der Geschäftswagenflotte.

SCOPE-2-EMISSIONEN

Scope 2 umfasst indirekte Emissionen durch eingekaufte Energie zur eigenen Verwendung.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Anlage B

Index

► Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

SCOPE-3-EMISSIONEN

Scope 3 umfasst alle indirekten Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien, der Nutzung und dem Rückbau der Immobilie sowie aus Geschäftsreisen, dem Pendelverkehr der Mitarbeitenden und vermieteten Immobilien vor Projektstart.

SHARE DEAL

Beim Share Deal erwerben Käufer die Gesellschaft durch Kauf aller oder fast aller Anteile einer Personen- oder Kapitalgesellschaft.

SOCIAL IMPACT

Schaffung eines positiven (sozialen) Mehrwerts bei unseren Gebäude- und Quartiersentwicklungen.

SONDER-AFA

Gemäß § 7b EStG lassen sich innerhalb der ersten vier Jahre bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abschreiben (max. 5 % pro Jahr) und zwar neben der regulären linearen Abschreibung und der neuen degressiven AfA nach § 7 Absatz 5a EStG.

TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD)

Die TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) ist eine Initiative zur Verbesserung der Transparenz in der Finanzwelt bezüglich klimabezogener Risiken und Chancen. Sie entwickelt Empfehlungen für Unternehmen, wie sie klimabezogene finanzielle Informationen offenlegen können, um Investoren und Stakeholder besser zu informieren.

TASKFORCE ON NATURE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TNFD)

Die TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures) ist eine Initiative zur Verbesserung der Berichterstattung über naturbezogene Risiken und Chancen in Unternehmen und Finanzinstituten. Sie unterstützt Organisationen dabei, ihre Auswirkungen auf die Natur sowie damit verbundene finanzielle Risiken und Chancen zu erkennen, zu bewerten und offenzulegen. Ziel ist es, Investitionen in umweltfreundliche Geschäftsmodelle zu lenken und Biodiversitätsverluste zu minimieren.

TAUSEND-MANN-QUOTE (TMQ)

Meldepflichtige Arbeitsunfälle je 1.000 Vollzeitangestellte.

TOTALÜBERNEHMERTÄTIGKEIT

Es handelt sich um eine Vertragsform im Bauwesen, bei der ein Totalübernehmer die vollständige Verantwortung für die Planung und Ausführung eines Bauprojekts übernimmt.

TRADING DEVELOPMENT

Der Projektentwicklungsprozess erfolgt auf eigene Rechnung des Projektentwicklers. Das Vermarktungsrisiko wird vom Projektentwickler selbst getragen.

WACC

Weighted Average Cost of Capital sind gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten. Der Durchschnitt wird aus den Eigenkapitalkosten und den Fremdkapitalkosten gebildet und mit deren Anteil am Gesamtkapital gewichtet.

WACHSTUMSCHANCENGESETZ

Im März 2024 in Kraft getretenes Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovationen sowie zur Steuervereinfachung und Steuerfairness.

ZIELGEBIETE

Zu den Zielgebieten der Instone Group gehören neben den Core-Städten auch prosperierende mittelgroße Städte wie zum Beispiel Aachen, Augsburg, Baden-Baden, Erfurt, Halle, Ingolstadt, Kiel, Nürnberg, Regensburg und das Rhein-Main-Gebiet.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Anlage B

Index

Glossar

► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Quartalsvergleich

TABELLE 137

In Mio. Euro	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen								
Vermarktungsvolumen	273,3	132,7	54,7	41,6	173,6	34,7	33,9	88,0
Vermarktungsvolumen In Stück	352	268	106	76	366	55	68	213
Projektportfolio (Bestand)	7.095,4	7.076,8	6.840,7	6.971,4	6.891,1	7.111,0	7.124,9	6.885,8
davon bereits verkauft	2.727,0	2.603,3	2.470,5	2.796,4	2.755,0	2.675,8	2.784,8	2.781,1
Projektportfolio (Bestand) In Stück	14.089	14.187	13.793	14.236	14.243	14.650	14.760	14.252
davon bereits verkauft In Stück	5.784	5.823	5.555	6.264	6.188	6.074	6.448	6.430
Neugenehmigungsvolumen ¹	176,4	255,6	216,7	71,2	0,0	0,0	261,6	0,0
Neugenehmigungsvolumen In Stück	405	636	397	109	0	0	566	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-13,2	-1,1	16,4	-16,9	-24,6	107,7	47,0	-27,7
Bereinigte Ertragslage								
Umsatzerlöse bereinigt	156,9	116,5	126,0	105,0	142,7	129,1	135,9	119,5
Projektaufwand bereinigt	-119,8	-91,9	-95,6	-76,9	-116,4	-101,8	-102,9	-86,9
Rohergebnis bereinigt	37,2	24,5	30,4	28,1	26,3	27,3	32,9	32,7
Rohergebnismarge bereinigt In %	23,7	21,0	24,1	26,8	18,4	21,1	24,2	27,4
Plattformaufwand bereinigt	-23,3	-19,8	-16,9	-17,7	-17,1	-18,9	-19,2	-17,7
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	2,0	1,6	2,4	2,6	2,9	3,6	3,8	0,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	15,9	6,3	16,0	12,9	12,1	12,0	17,6	15,8
EBIT-Marge bereinigt In %	10,1	5,4	12,7	12,3	8,5	9,3	13,0	13,2
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt	-3,7	-0,9	-2,3	-2,7	-1,2	0,0	-2,5	-3,2
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	12,2	5,4	13,7	10,2	10,9	11,9	15,2	12,6
EBT-Marge bereinigt In %	7,8	4,6	10,9	9,7	7,6	9,2	11,2	10,5
Ertragsteuern bereinigt	-2,1	-1,1	-3,9	-2,8	-3,1	-3,3	-4,2	-3,1
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	10,2	4,2	9,7	7,5	7,9	8,5	10,9	9,6
EAT-Marge bereinigt In %	6,5	3,6	7,7	7,1	5,5	6,6	8,0	8,0
Ergebnis je Aktie (bereinigt) In Euro	0,23	0,09	0,22	0,17	0,18	0,19	0,25	0,22

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Anlage B

Index

Glossar

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrfjahresübersicht

In Mio. Euro

	2025	2024	2023	2022	2021
Liquiditätskennzahlen					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-14,8	102,5	107,7	70,2	43,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	55,2	148,0	118,1	187,2	256,3
Free Cashflow	-16,9	116,6	119,2	79,6	167,4
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	252,6	266,2	267,7	255,6	151,0
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	1.818,2	1.939,0	1.839,6	1.780,3	1.520,8
Vorräte	1.147,9	1.188,1	1.085,8	967,3	843,7
Vertragsvermögenswerte	131,0	91,1	177,1	333,6	358,0
Eigenkapital	614,9	593,4	576,0	573,0	590,9
Finanzverbindlichkeiten	492,1	511,3	532,6	520,6	390,5
davon aus Unternehmensfinanzierungen	106,1	137,2	176,8	179,7	199,1
davon aus Projektfinanzierungen	386,0	374,1	355,8	341,0	191,4
Nettofinanzschulden ²	151,5	132,5	186,8	265,1	239,5
Verschuldungsgrad	2,8	2,1	2,1	2,8	1,5
Loan-to-Cost ³ In %	11,9	10,5	15,1	20,8	20,1
ROCE bereinigt ⁴ In %	7,1	8,1	10,3	10,2	22,0
Mitarbeitende					
Anzahl	410	417	468	486	457
FTE ⁵	339,6	341,9	382,5	409,4	387,6

TABELLE 138

In Mio. Euro

	2025	2024	2023	2022	2021
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen					
Vermarktungsvolumen	502,3	330,2	211,4	292,1	1.140,1
Vermarktungsvolumen In Stück	802	702	370	530	2.915
Projektportfolio (Bestand)	7.095,4	6.891,1	6.972,0	7.668,8	7.500,0
davon bereits verkauft	2.727,0	2.755,0	2.693,4	2.980,5	3.038,9
Projektportfolio (Bestand) In Stück	14.089	14.243	14.252	16.209	16.418
davon bereits verkauft In Stück	5.784	6.188	6.217	7.309	7.215
Neugenehmigungsvolumen ⁶	719,9	261,6	0,0	336,7	1.587,4
Neugenehmigungsvolumen In Stück	1.547	566	0	749	3.245
Bereinigte Ertragslage					
Umsatzerlöse bereinigt	504,4	527,2	616,0	621,0	783,6
Projektaufwand bereinigt	-384,2	-408,0	-461,5	-463,8	-562,1
Rohergebnis bereinigt	120,2	119,2	154,5	157,2	221,5
Rohergebnismarge bereinigt In %	23,8	22,6	25,1	25,3	28,3
Plattformaufwand bereinigt	-77,7	-72,9	-76,5	-72,5	-80,5
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	8,6	11,2	8,1	3,9	14,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	51,1	57,5	86,1	88,6	155,7
EBIT-Marge bereinigt In %	10,1	10,9	14,0	14,3	19,9
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Finanzergebnis bereinigt	-9,6	-6,9	-14,9	-15,9	-19,3
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	41,5	50,6	71,2	72,7	136,5
EBT-Marge bereinigt In %	8,2	9,6	11,6	11,7	17,4
Ertragsteuern bereinigt	-9,9	-13,7	-23,1	-22,6	-39,6

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Anlage B

Index

Glossar

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

TABELLE 138

In Mio. Euro		2025	2024	2023	2022	2021
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		31,6	36,9	48,2	50,0	96,9
EAT-Marge bereinigt	In %	6,3	7,0	7,8	8,1	12,4
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,71	0,84	1,14	1,11	2,10
Dividende je Aktie	In Euro	0,43 ⁷	0,50	0,33	0,35	0,62
Ausschüttungsbetrag		18,60 ⁷	21,7	14,3	15,2	28,7

¹ Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten. Ausgenommen die verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 114,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 160,0 Mio. Euro).

² Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und Termingeldanlagen. Ohne die Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 88,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 112,6 Mio. Euro).

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

⁴ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

⁵ Full Time Equivalent.

⁶ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

⁷ Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Hauptversammlung.

Kennzahlenübersicht

Zusammengefasster
Lagebericht

Konzernabschluss

Anhang zum
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Vergütungsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Anlage B

Index

Glossar

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

► Kontakt/Impressum/
Finanzkalender

Kontakt

**Head of IR and Capital Market
Communication & Strategy**
Burkhard Sawazki

Instone Real Estate Group SE
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-137
Fax: +49 201 45355-904
E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

Impressum

Instone Real Estate Group SE
Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0
Fax: +49 201 45355-934
E-Mail: info@instone.de
GRI 2-1, 2-2, 2-3

Vorstand

Kruno Crepulja (Vorsitzender/CEO)
David Dreyfus
Andreas Gräf

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Finanzkalender

17.03.2026	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2025
07.05.2026	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2026
06.08.2026	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2026
05.11.2026	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2026

GRI 2-3

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

E-Mail: info@instone.de
instone-group.de