GESCHÄFTSBERICHT **2021**

IDR

INHALTSVERZEICHNIS

Das Portfolio der IDR AG	2 – 3
Auf einen Blick	4
Organe der Gesellschaft	5
Vorwort des Vorstands	6 – 7
Bericht des Aufsichtsrats	8 – 10
Portfolioentwicklung	12 – 13
Beteiligungen	14

IDR Gruppe

Konsolidierte Bilanz	16 – 17
Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung	18
Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze	19

IDR AG

Bilanz	20 – 21
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang zum Jahresabschluss	23 – 32
Lagebericht	33 – 42
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	43

LOGISTIKIMMOBILIEN

Mündelheimer Weg 59

Reisholzer Bahnstraße 41

Theodorstraße 299

Nürnberger Straße 70

Am Fallhammer 9 – 13

BÜROIMMOBILIEN

Kaistraße 11

Elisabeth-Selbert-Str. 19

Am Trippelsberg 43 – 45

Theodorstraße 297

Theodorstraße 182

SPEZIALIMMOBILIEN

Rheinturm

Plockstraße 30

ISS Dome

„Kunst im Tunnel“ (KiT)

Ratinger Mauer 1

Schloss Eller

Eishalle Benrath

Asylbewerberunterkünfte

Kindertagesstätten

Theodorstraße 194

DAS PORTFOLIO DER **IDR AG: NACHHALTIGE ENTWICKLUNG**

GEWERBEHÖFE

6
Fichtenstraße 68, 70, 72, 74

7
Goslarer Straße 10

8
Tiefenbroicher Weg 35

9
In der Steele 23

10
Erkrather Straße 245

11
Am Fallhammer 4

12
Fringsstraße 5

13
Erkrather Straße 253

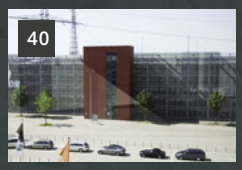
14
Kappeler Straße 145

15
Fichtenstraße 54 – 56

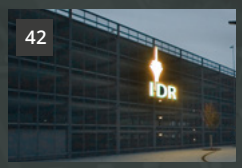
16
Theodorstraße 192

PARKHÄUSER

39
Parkhaus Carlsplatz


40
Parkhaus am ISS Dome

41
Tiefgarage Grabbeplatz



42
Hochgarage
Zum Gut Heiligendonk

IDR AUF EINEN BLICK

Die wichtigsten Zahlen der IDR im Überblick
(Stand: 31. Dezember 2021)

	2017	2018	2019	2020	2021
Umsatz (in Mio. €)	34,4	36,1	38,9	36,0	33,7
Betriebsergebnis nach HGB (in Mio. €)	10,9	18,8	34,2	33,1	7,6
Ergebnis vor Steuern (in Mio. €)	11,0	16,4	33,5	30,0	6,7
Jahresüberschuss (in Mio. €)	7,4	11,5	27,4	21,2	5,1
Bilanzsumme (in Mio. €)	278,1	238,6	246,9	243,8	229,1
Anlagevermögen (in Mio. €)	262,9	211,3	200,8	181,6	198,1
Umlaufvermögen (in Mio. €)	15,2	27,3	46,0	62,1	30,9
Fremdkapital (in Mio. €)	217,2	172,1	160,8	155,2	142,1
Eigenkapital (in Mio. €)	60,9	66,5	86,1	88,5	86,9
Eigenkapitalquote (in Prozent)	21,9	27,9	34,9	36,3	37,9
Umsatzrendite (in Prozent)	31,9	45,4	88,3	83,2	19,8
Eigenkapitalrendite (bereinigt) (in Prozent)	28,2	36,9	53,6	45,1	10,3
Dividendensumme (in Mio. €)	5,9	7,8	18,8	9,8	5,0
Neuinvestitionen in Sachanlagen (in Mio. €)	38,0	27,0	4,6	2,3	30,9
Mitarbeiter (Vollbeschäftigteneinheiten) im Jahresdurchschnitt (ohne Auszubildende)	37	41	43	48	49

ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender:
Ratsherr Peter Blumenrath

Stellvertretender Vorsitzender:
Ratsherr Jörk Cardeneo

Rosaria Accorso *
Ratsherr Burkhard Albes
Ratsherr Dirk Angerhausen
Ratsfrau Elke Fobbe
Heidi Geske *
Hermann Knakowski *
Elke Matzerath *
Ratsfrau Dr. Frederike Möller
Ratsherr Mirko Rohloff
Ratsherr Giuseppe Saitta
Klaus Terspecken *
Ratsfrau Anja Vorspel
Büroleiter Olaf Wagner

*) von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder des Aufsichtsrats

VORSTAND

Manfred Kornfeld
Ekkehard Vinçon

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Geschäftspartner,
liebe Mitarbeiter und Freunde des Unternehmens,

das zurückliegende Jahr war einmal mehr reich an Aktivitäten und Herausforderungen. Nach dem Abriss unseres 60 Jahre alten IDR-Verwaltungsgebäudes lag der zentrale Fokus unserer Bautätigkeit im vergangenen Jahr auf der Fertigstellung unseres Neubaus am Standort Henkelstraße.

Mitte des Jahres haben wir das Objekt komplett ausgestattet und vollständig bezogen. Wir sind alle stolz auf den neuen repräsentativen Sitz der Gesellschaft an ihrem traditionellen Standort Düsseldorf-Reisholz. In 2023 jährt sich die Gründung unserer Gesellschaft durch den Düsseldorfer Industriellen Hermann Heye an gleicher Stelle zum 125. Mal. Hier werden wir auch das Gründungsjubiläum gebührend feiern; von hier aus werden wir das Unternehmen erfolgreich in seine Zukunft führen.

Verursachte die Corona-Pandemie im Geschäftsjahr 2020 noch spürbare Mietausfälle und Mietstundungen, Unternehmensinsolvenzen, Leerstände und einen Rückgang der Gewerbeflächennachfrage so zeigte sich 2021 ein abnehmender Einfluss des Infektionsgeschehens auf das laufende Geschäft der IDR AG. Die umsatzabhängigen Pachten und Erlöse aus Gastronomie und Parkraumbewirtschaftung haben sich dank ausgebliebenen Lockdowns erholt. Wir bleiben optimistisch, dass sich die Pandemie-bedingten Einschränkungen auf niederschwelligem Niveau einpendeln und die Vermietungserlös insgesamt wieder das Vorkrisenniveau erreichen werden.

Wir werden gleichwohl neue Antworten auf weitere externe Veränderungen und Risiken in unserem Geschäftsumfeld finden müssen. So haben die Sanktionen auf den Russland-Ukraine-Krieg einen außerordentlich kräftigen Anstieg der Energiepreise begünstigt, der die durch die langjährig praktizierte Politik des billigen Geldes der Notenbanken ohnehin schon erzeugten Inflationstendenzen stark befeuert. Die nun mit der Hoffnung der Inflationseindämmung verbundene Zinsanhebung der Notenbank kommt spät und zögerlich; sie wird die Finanzierungskosten von Bauprojekten nun zusätzlich verteuern. Die weltweiten Lieferengpässe, insbesondere auch bei den bauwirtschaftlich relevanten Produktgruppen, heizen die hohen Baupreise zusätzlich an. Damit verbundene Kalkulationsrisiken für unsere Projektentwicklungen erfordern entsprechende Strategien und Instrumente kontrollierter Risikobeherrschung. Wir werden das im Auge behalten.

Und schauen dabei aktiv nach vorn. Als einer der größten Projektentwickler für Düsseldorf projektiert die IDR AG derzeit drei städtebaulich bedeutsame Großprojekte: An der Borbecker

Straße haben wir soeben auf rund 14.200 Quadratmetern den Grundstein für das Bauvorhaben einer dreigeschossigen Realschule mit Sporthalle gelegt. Die Schule soll zum Schulbeginn 2024/2025 fertiggestellt sein.
Von der Stadt Düsseldorf hat die IDR AG eine Teilfläche des Großmarkt-Grundstücks an der Ulmenstraße in einem Umfang von rund 76.000 m² erworben, um es zu sanieren und neu zu erschließen. Auf insgesamt vier Baufeldern werden wir neue Gewerbeflächen für die Metro AG und den Blumengroßmarkt jeweils im Erbbaurecht schaffen. Zudem entstehen weitere Flächen für moderne gewerbliche Nutzungen.

An der Benrodestraße in Düsseldorf-Benrath entwickelt die IDR AG im Rahmen der sogenannten „Benrather Rochade“ ein städtebaulich ehrgeiziges Projekt. Das Schloss-Gymnasium und die Benrather Realschule sollen dorthin in zwei eigenständige Neubauten umziehen. Zusätzlich sind dort eine Sporthalle, ein Seniorenpflegeheim und Wohnanlagen geplant. Sobald die beiden Schulen umgezogen sind, sollen auf dem ehemaligen Schulgelände an der Wimpfener Straße mehrere Hundert Wohnungen und ein Kindergarten entstehen.

So sehen wir die Gesellschaft vor dem Hintergrund der guten Auftrags- und Beschäftigungssituation trotz der gegenwärtigen Risikolagen mittel- und langfristig doch weiterhin auf gutem Weg. Die IDR AG wird mit ihren rund 50 marktgerechten Objekten im Stadtgebiet von Düsseldorf unverändert stark aufgestellt bleiben.

Der Vorstand dankt allen treuen Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Mitgliedern der Gremien, die mit ihrem Engagement und Fachwissen auch in schwieriger Zeit zum guten Erfolg der IDR AG beigetragen haben. Wir blicken positiv nach vorn und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Düsseldorf, im August 2022

Manfred Kornfeld
Vorstand

Ekkehard Vinçon
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen und insbesondere die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht und beratend begleitet.

KONTINUIERLICHER DIALOG MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend sowohl in mündlicher als auch in schriftlicher Form über die Lage des Unternehmens, über die wesentlichen geschäftlichen Ereignisse und Vorhaben, das Risikomanagement sowie über die Unternehmensplanung informiert. Abweichungen von den Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen erläutert und von diesem anhand der vorgelegten Unterlagen geprüft. Alle Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, sowie sämtliche sonstigen für das Unternehmen bedeutende Vorgänge wurden anhand der Berichte des Vorstands in fünf Aufsichtsratssitzungen eingehend beraten und geprüft. Darüber hinaus ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen vom Vorstand über alle wichtigen laufenden Geschäftsvorfälle unterrichtet worden; er hat diese jeweils eingehend mit dem Vorstand beraten.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Die Aufsichtsratssitzungen fanden am 16. Februar, 31. Mai, 6. Juli, 30. August und 16. November 2021 statt.

Der Aufsichtsrat stimmte der Bau- und Investitionsentscheidung für den Neubau der Realschule Borbecker Straße 25 zu und bestätigte eine Darlehensfinanzierung nebst Beleihung mit einer Grundschuld. Er beschloss zudem - unter dem vorläufigen Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Stadt Düsseldorf - den anschließenden Abschluss eines Kaufvertrages zwecks Veräußerung der Schule an die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Der Aufsichtsrat stimmte ferner dem Abschluss eines Kaufvertrages über den Erwerb von Teilflächen des Großmarktgeländes an der Ulmenstraße 275 zu.

Im Hinblick auf eine Portfoliobereinigung bestätigte der Aufsichtsrat den Abschluss eines Kaufvertrages über die Veräußerung eines unbebauten IDR-Grundstücks an der Theodorstraße an die GEA Group AG.

Der Aufsichtsrat stimmte ferner der Neufassung der Bau- und Investitionsentscheidung für den Neubau eines Handwerkerhofs an der Kappeler Straße 140 zu und bestätigte die entsprechend angepasste Darlehensfinanzierung nebst Beleihung mit einer Grundschuld.

Zudem befürwortete der Aufsichtsrat eine Erweiterung der Überziehungslinie der IDR AG und genehmigte deren Finanzierung durch eine Belastung des Parkhauses am Carlsplatz in entsprechender Höhe. Ferner bestätigte er auch die Übernahme einer harten Patronatserklärung ge-

genüber der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG.

Der Aufsichtsrat billigte schließlich den Jahresabschluss 2020 und schloss sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an. Er empfahl der Hauptversammlung, die Mitglieder des Aufsichtsrates wie auch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 zu entlasten und empfahl zudem, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, als Sachverständigen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 erstmals zu bestellen.

Neben der aktuellen Lage der Gesellschaft, der geplanten Geschäftspolitik und anderen grundsätzlichen Fragen der Finanz-, Investitions- und Personalplanung genehmigte der Aufsichtsrat die Wirtschaftspläne 2021 (Nachtrag I) und 2022 in der vorgelegten Form, den Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2023 – 2025 nahm er zur Kenntnis.

Nicht zuletzt traf er Beschlüsse hinsichtlich einer Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil bei der künftigen Besetzung des Aufsichtsrates, des Vorstandes als auch bei der Besetzung von Führungspositionen in der Gesellschaft.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat verfügt über zwei Ausschüsse, den Finanz- und Grundstücksausschuss sowie den Bauausschuss.

Der Finanz- und Grundstücksausschuss hat im Geschäftsjahr 2021 fünfmal, und zwar am 16. Februar, 31. Mai, 30. August, 16. November und am 20. Dezember 2021, getagt.

Im Wesentlichen beschäftigte sich der Finanz- und Grundstücksausschuss mit geschäftsüblichen Abschlüssen, Verlängerungen, Übertragungen und Änderungen von Miet-, Pacht- und Erbbaurechtsverträgen.

In diesem Zusammenhang stimmte der Finanz- und Grundstücksausschuss unter anderem einem Pachtvertrag mit der D-Live GmbH & Co. KG über den Betrieb des Parkhauses am PSD-Bank-Dome zu. Zudem bestätigte er den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages im Hinblick auf eine künftige Ansiedlung der Metro AG auf dem Großmarktgelände an der Ulmenstraße.

Die Mitglieder des Bauausschusses kamen im Geschäftsjahr 2021 viermal zusammen, nämlich am 16. Februar, 15. April, 31. Mai und am 16. November 2021. Der Bauausschuss behandelte im Wesentlichen Vergabebeschlüsse zu dem Neu- und Umbauvorhaben des künftigen IDR-Verwaltungsgebäudes an der Henkelstraße, zu dem Neubauvorhaben der Realschule mit Zweifachsporthalle an der Borbecker Straße, wie auch zu einer Projektentwicklung an der Reisholzer Bahnstraße.

JAHRESABSCHLUSS

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2021 und der Lagebericht sind gem. § 316 HGB durch den von der Hauptversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 Abs. 1 HGB versehen worden. Der Jahresabschluss nebst Lagebericht und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Wirtschaftsprüfers wurden jedem Aufsichtsratsmitglied rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 30. August 2022 zur Verfügung gestellt. In dieser Sitzung berichtete der Wirtschaftsprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Alle Fragen des Aufsichtsrats wurden umfassend beantwortet. Der Aufsichtsrat nahm das Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis. Aufgrund seiner eigenen Prüfung und nach ausführlicher abschließender Erörterung hat der Aufsichtsrat im Anschluss den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 sowie den Lagebericht gebilligt; der Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft ist damit festgestellt .

Der vom Vorstand gem. § 312 AktG erstellte Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und von ihm geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht ebenfalls geprüft und in seinem Prüfungsbericht, der jedem Mitglied des Aufsichtsrats vorgelegen hat, gem. § 313 Abs. 3 AktG folgenden uneingeschränkten Vermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

Die Überprüfung des Abhängigkeitsberichts durch den Aufsichtsrat hat zu keinen Beanstandungen geführt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Hiernach und nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem amtierenden Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr 2021.

Düsseldorf, im August 2022

Der Aufsichtsrat

Ratsherr Peter Blumenrath
Vorsitzender

DIE **IDR GRUPPE** ENTLANG DER **IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE**

PLANEN, ENTWERFEN, KONZIPIEREN

- Markt- und Bedarfsanalyse
- Standort- und Projektentwicklung
- Nutzungskonzepte
- Bauleitplanverfahren
- Entwurfsplanung
- Ausführungsplanung
- Baukostenkalkulation

FINANZIEREN

- Investitions- und Rentabilitätsplanung
- Finanzierungskonzepte
- Bereitstellen von Eigenkapital
- Einwerben von Fremdkapital
- Finanzcontrolling

BAUEN

- Bau- und Projektmanagement
- Ausschreibung und Auftragsvergabe
- Schnittstellen- und Integrationsmanagement
- Baucontrolling
- Ausbau und Gebäudetechnik

BEWIRTSCHAFTEN UND UNTERHALTEN

- Marketing
- Vermietung und Verpachtung
- Verwaltung und Vertragscontrolling
- Gebäudemanagement (Facility Management)
- Wartung und Instandhaltung
- Infrastrukturelle Dienstleistungen (Außenanlagen, Energieversorgung, Bewachung, Reinigung)

PORTFOLIOENTWICKLUNG
WEITERHIN REGE INVESTITIONSTÄTIGKEIT UND VITALE VERMARKTUNGSAKTIVITÄT.

IDR Immobilienportfolio

(Stand: 31. Dezember 2021, Fläche in m² und Jahr der Erstvermietung)

Logistikimmobilien		
Benrodestraße 132	1.070 m²	1959
Kappeler Straße 109	4.400 m²	1982
Mündelheimer Weg 59	3.942 m²	1987
Reisholzer Bahnstraße 41	37.198 m²	2006
Theodorstraße 299	19.733 m²	2007
Nürnberger Straße 70	4.470 m²	2012
Am Fallhammer 9 – 13	7.040 m²	2013
	77.853 m²	

Büroimmobilien		
Verwaltung Henkelstraße 164	2.848 m²	2021
Kappeler Straße 105	6.441 m²	1979
Kaistraße 11	3.072 m²	1999
Elisabeth-Selbert-Straße 19	3.111 m²	2002
Am Trippelsberg 43 – 45	7.756 m²	2003
Theodorstraße 297	13.909 m²	2008
Theodorstraße 182	12.997 m²	2015
	50.134 m²	

Gewerbehöfe		
Am Trippelsberg 71	10.363 m²	1930
Briedestraße	2.138 m²	1942
Reisholzer Werftstraße 66	4.785 m²	1966
Fichtenstraße 68	1.808 m²	1980
Fichtenstraße 70	6.036 m²	1980
Fichtenstraße 72	5.436 m²	1980
Goslarer Straße 10	3.055 m²	1989
Tiefenbroicher Weg 35	5.855 m²	1995
In der Steele 23	4.195 m²	1996
Erkrather Straße 245	2.313 m²	1998
Am Fallhammer 4 – 6	2.343 m²	1999
Fringsstraße 5	2.884 m²	1999
Erkrather Straße 253	1.619 m²	2000
Kappeler Straße 145	2.474 m²	2009
Fichtenstraße 54 – 56	3.810 m²	2012
Theodorstraße 192	1.782 m²	2015
Fichtenstraße 74	10.661 m²	2016
	71.557 m²	

Spezialimmobilien		
Benrather Straße 7b (Ladenlokale)	1.708 m²	1970
Oerschbachstraße 29	2.268 m²	1970
Rheinturm, Stromstraße 20	1.725 m²	1982
Plockstraße 30	10.771 m²	2001
ISS Dome, Theodorstraße 281	37.000 m²	2006
Kita Weißdornstraße 14a	600 m²	2006
Kita Zeppenheimer Weg 7	815 m²	2006
KiT, Mannesmannufer 1b	2.068 m²	2007
Ratinger Mauer 1	4.562 m²	2009
ABU Grünewaldstraße	3.311 m²	2015
ABU Leuchtenberger Kirchweg	3.311 m²	2015
ABU Meineckestraße	3.330 m²	2015
ABU Schimmelpfennigstraße	3.311 m²	2015
ABU Zur Lindung	3.311 m²	2015
Kita Kevelaer Straße 26	808 m²	2018
Kita Hügelstraße 61	623 m²	2018
Theodorstraße 194	570 m²	2018
Kita Telleringstraße 41	1.625 m²	2021
Eissporthalle Kappeler Straße 107	3.850 m²	2021
	85.567 m²	

Gesamtfläche	**285.112 m²**

Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze

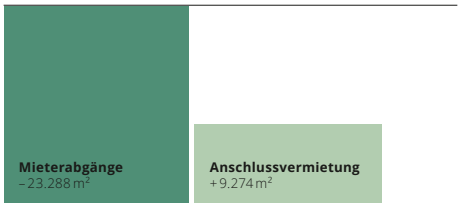
(Stand: 31. Dezember 2021)

	Stellplätze	im Bestand seit
Parkhaus Carlsplatz	485	1969
Parkhaus ISS Dome	1.513	2006
Tiefgarage Grabbeplatz (Betrieb)	559	2009
Parkplatz Zum Gut Heiligendonk	382	2009
Hochgarage Zum Gut Heiligendonk	534	2016
Summe Stellplätze	**3.473**	

Vermietungsleistung 2021
(in m²)

Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2021

8,1 %

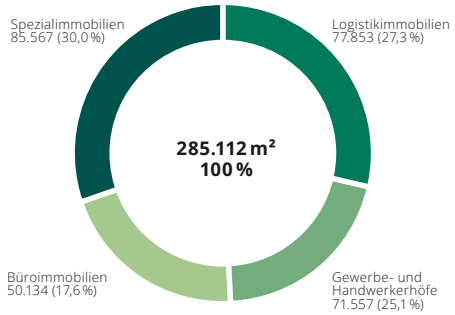


Entwicklung des IDR Grundstücksbestands

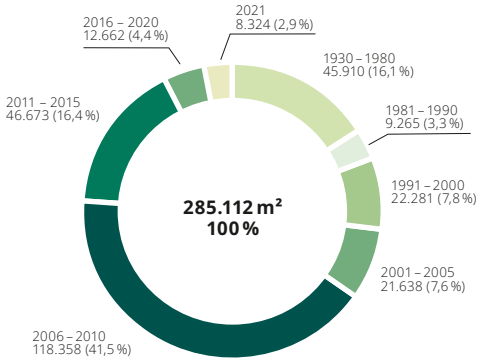
(in m²)

	Bestand 31.12.2020	Abgänge 2021	Umwidmung (+/-) 2021	Zugänge 2021	Bestand 31.12.2021
Unbebaute Grundstücke im Eigentum	102.927	0	-4.372	0	98.555
Bebaute Grundstücke im Eigentum	311.949	0	+9.049	0	320.998
Straßen und Verkehrsflächen im Eigentum	9.195	0	0	0	9.195
Bebaute Grundstücke in vergebenem Erbbaurecht	269.944	0	-4.677	0	265.267
Bebaute Grundstücke in genommenem Erbbaurecht	63.403	0	0	0	63.403
Bahnbetriebliche Grundstücke und aktive Gleistrassen	102.287	0	0	0	102.287
Gemietete Grundstücke	45.130	0	0	0	45.130
	904.835	**0**	**0**	**0**	**904.835**

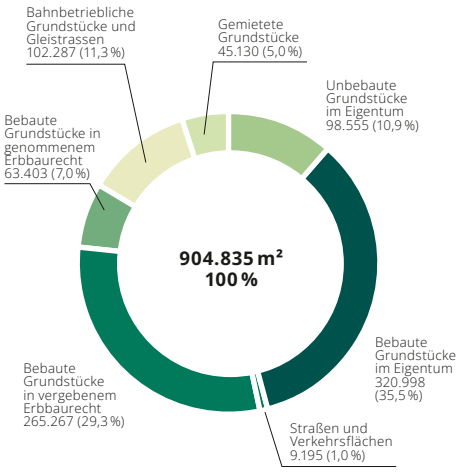
Nutzungsstruktur der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2021
(in m² und Prozent)



Baualtersklassen der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2021
(in m² und Prozent)



Struktur des Grundstücksbestands zum 31.12.2021 (in m² und Prozent)



BETEILIGUNGEN
VERBUNDENE UNTERNEHMEN DER IDR AG

Beteiligungen der IDR AG (Stand: 31.12.2021)
Name und Sitz der Gesellschaft

	Anteil am Kapital in %
Verbundene Unternehmen, die im Gruppenabschluss konsolidiert werden:	
IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf	100,0
IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
Weitere verbundene Unternehmen:	
Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, Düsseldorf	100,0
IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0
IDR Bahn GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
Elbsee-Kieswerk Düsseldorf GmbH + Co, Düsseldorf	100,0
Weitere Beteiligungen:	
Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	50,0
Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	20,0
Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1,0

KIT – Kunst im Tunnel: Museum für neue Kunst im Rheinufertunnel

KONSOLIDIERTE BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG **DER IDR GRUPPE**

Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe

Aktiva	31.12.2021 €	31.12.2020 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	32.011,00	59.486,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	181.311.388,67	166.671.240,34
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	701.695,00	597.820,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.277.403,57	1.482.581,72
II. Sachanlagen	185.290.487,24	168.751.642,06
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.271.099,60	2.271.099,60
2. Beteiligungen	10.551.039,63	10.550.939,63
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
III. Finanzanlagen	12.822.139,23	12.822.039,23
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**198.144.637,47**	**181.633.167,29**
B. Umlaufvermögen		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00	4.858.116,38
I. Vorräte	0,00	4.858.116,38
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.328.214,27	28.929.872,86
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.918.966,64	12.704.974,04
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49,93	259,98
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.105.711,80	2.035.397,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18.352.942,64	43.670.504,73
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	12.522.953,57	13.592.014,88
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**30.875.896,21**	**62.120.635,99**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**35.308,36**	**1.250,40**
Bilanzsumme	**229.055.842,04**	**243.755.053,68**

Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe

Passiva	31.12.2021 €	31.12.2020 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	35.348.361,61	32.225.901,61
1. gesetzliche Rücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
2. andere Rücklagen	3.464.847,04	3.464.847,04
3. Gewinnrücklage	1.199.100,00	1.199.100,00
III. Gewinnrücklagen	5.663.947,04	5.663.947,04
IV. Bilanzgewinn	35.896.110,38	40.617.239,29
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**86.908.419,03**	**88.507.087,94**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.015.912,00	1.920.064,00
2. Steuerrückstellungen	1.013.099,40	6.570.753,13
3. Sonstige Rückstellungen	11.666.173,97	18.351.755,49
Summe Rückstellungen	**14.695.185,37**	**26.842.572,62**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.561.328,45	90.914.753,10
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.821.326,84	2.663.438,13
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.468.792,92	4.507.921,66
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältns besteht	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 579.156,98 (Vorjahr 202.047,10) €	2.622.007,87	2.669.836,05
Summe Verbindlichkeiten	**102.473.456,08**	**100.755.948,94**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**22.650.786,88**	**23.792.886,12**
E. Passive latente Steuern		
Passive latente Steuern	**2.327.994,68**	**3.856.558,06**
Bilanzsumme	**229.055.842,04**	**243.755.053,68**

KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG **DER IDR GRUPPE**

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse	33.663.504,26	36.031.787,24
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.152.919,89	4.056.749,88
3. Gesamtleistung	**34.816.424,15**	**40.088.537,12**
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.782.334,17	27.394.068,52
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	800.198,21	1.838.579,80
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.134.063,71	10.443.780,58
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.627.232,90	3.433.418,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 368.573,54 (Vorjahr 335.249,94) €	1.026.621,39	1.011.789,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.465.699,80	11.285.698,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.909.647,71	6.399.350,09
9. Betriebsergebnis	**7.635.294,60**	**33.069.989,36**
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.645.328,90	92.833,97
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	11,79
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.476,00	64.246,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.611.306,18	3.250.317,68
15. Finanzergebnis	**-964.501,28**	**-3.093.225,92**
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**6.670.793,32**	**29.976.763,44**
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.494.090,16	8.657.364,62
18. Ergebnis nach Steuern	5.176.703,16	21.319.398,82
19. Sonstige Steuern	97.832,07	100.085,97
20. Konzernjahresüberschuss	**5.078.871,09**	**21.219.312,85**
21. Gewinnvortrag	40.617.239,29	38.180.033,08
22. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	0,00
23. Ausschüttungen	9.800.000,00	18.782.106,64
24. Konzernbilanzgewinn	**35.896.110,38**	**40.617.239,29**

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Mit Wirkung zum 1. Januar 2008 hat die IDR AG Zahlungsansprüche aus Miet- und Pachtverträgen sowie sämtliche Verpflichtungen für ausgewählte Immobilien auf mehrere Objektgesellschaften übertragen. Das rechtliche Eigentum an den Liegenschaften ist bei der IDR AG verblieben.

Die Objektgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG waren bereits 2007 errichtet worden. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ohne Einlage ist jeweils die IDR Immobilien GmbH. Alleinige Kommanditistin ist die IDR AG, jeweils mit einer Kommanditeinlage von 1.000 €.

Zur Darstellung des immobilienwirtschaftlichen Kerngeschäfts der IDR, das teilweise bei der IDR AG verblieben ist und teilweise in die Objektgesellschaften verlagert wurde, stellt die IDR eine konsolidierte Bilanz und eine konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung auf.

In diese Konsolidierung wurden neben der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG die folgenden Gesellschaften einbezogen:

- IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf
- IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf

Es wurden folgende Konsolidierungsmaßnahmen durchgeführt:

- In der konsolidierten Bilanz wurden die Beteiligungsbuchwerte der Tochtergesellschaften gegen das Gesellschaftskapital (Kapitalkonsolidierung, § 301 HGB) sowie die gegenseitigen Forderungen und Verbindlichkeiten (Schuldenkonsolidierung, § 303 HGB) der einbezogenen Gesellschaften verrechnet.
- In der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung wurden unter den einbezogenen Gesellschaften Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge mit Materialaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen verrechnet (Aufwands- und Ertragskonsolidierung, § 305 HGB).

BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, ANHANG UND LAGEBERICHT **DER IDR AG**

Bilanz der IDR AG

Aktiva	31.12.2021 €	31.12.2020 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	32.011,00	59.486,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	174.765.941,27	166.671.240,34
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	618.386,00	507.829,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.277.403,57	1.482.581,72
II. Sachanlagen	178.661.730,84	168.661.651,06
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.306.099,60	2.306.099,60
2. Beteiligungen	10.551.039,63	10.550.939,63
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
III. Finanzanlagen	12.857.139,23	12.857.039,23
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**191.550.881,07**	**181.578.176,29**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte: Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	334.434,03	628.713,65
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.877.931,59	33.646.100,43
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49,93	259,98
4. Sonstige Vermögensgegenstände	313.571,99	506.125,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17.525.987,54	34.781.199,35
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.600.143,92	10.260.274,58
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**25.126.131,46**	**45.041.473,93**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**1.250,40**	**1.250,40**
Bilanzsumme	**216.678.262,93**	**226.620.900,62**

Bilanz der IDR AG

Passiva

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	35.348.361,61	32.225.901,61
1. Gesetzliche Rücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	3.464.847,04	3.464.847,04
III. Gewinnrücklagen	4.464.847,04	4.464.847,04
IV. Bilanzgewinn	36.496.677,51	41.256.457,39
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**86.309.886,16**	**87.947.206,04**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.015.912,00	1.920.064,00
2. Steuerrückstellungen	416.879,03	2.407.935,84
3. Sonstige Rückstellungen	6.169.942,00	8.966.930,00
Summe Rückstellungen	**8.602.733,03**	**13.294.929,84**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.671.328,45	90.914.605,27
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	827.988,22	688.832,54
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.628.682,24	5.398.513,91
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältns besteht	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 754.624,94 (Vorjahr 75.004,30) €	1.661.922,29	1.441.183,41
Summe Verbindlichkeiten	**97.789.921,20**	**98.443.135,13**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**21.647.727,86**	**23.079.071,55**
E. Passive latente Steuern		
Passive latente Steuern	**2.327.994,68**	**3.856.558,06**
Bilanzsumme	**216.678.262,93**	**226.620.900,62**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG **DER IDR AG**

Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse	9.351.031,03	9.847.356,08
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.976.628,90	3.657.569,81
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	571.215,07	1.552.337,44
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.702.147,16	1.117.040,55
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.627.232,90	3.433.418,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 419.810,84 (Vorjahr 434.495,87) €	1.026.621,39	1.011.789,00
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen. davon außerplanmäßige Abschreibung: 7.600.000,00 (Vorjahr 0,00) €	14.358.833,53	6.348.523,53
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.234.208,27	4.194.919,16
7. Betriebsergebnis	**-11.192.598,39**	**-4.153.102,07**
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 14.739.165,72 (Vorjahr 30.038.390,61) €	14.739.165,72	30.038.390,61
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.645.328,90	92.833,97
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	11,79
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	59.101,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	308.420,74	456.571,33
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	0,00
14. Finanzergebnis	**16.076.073,88**	**29.733.766,04**
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**25.580.663,97**	**25.580.663,97**
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-242.494,04	3.592.740,83
17. Ergebnis nach Steuern	5.125.969,53	21.987.923,14
18. Sonstige Steuern	85.749,41	94.390,19
19. Jahresüberschuss	**5.040.220,12**	**21.893.532,95**
20. Gewinnvortrag	41.256.457,39	38.145.031,08
21. Ausschüttungen	9.800.000,00	18.782.106,64
22. Bilanzgewinn	**36.496.677,51**	**41.256.457,39**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS **DER IDR AG**

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Düsseldorf und ist im Handelsregister B unter HRB 858 eingetragen.
Der Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft (IDR AG), Düsseldorf, ist entsprechend § 108 Abs. 1 Nr. 8 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, sowie den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches, nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden gesetzlichen Vorschriften aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz erfolgte nach den Vorschriften des § 266 HGB. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Ansatz- und Bewertungsmethoden werden stetig angewendet und wurden nicht geändert.

Aktiva
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, ebenfalls vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, bilanziert. Gebäude werden teilweise gem. § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 6 Abs.2 bzw. 2a EStG abgeschrieben.

Die Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt:

Software	3–5 Jahre
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15–50 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2–25 Jahre

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bilanziert.

Soweit die Notwendigkeit besteht, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen, um das Sachanlage- und Finanzanlagevermögen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 bzw. 6 HGB mit dem ihnen am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert anzusetzen. Stellt sich nach einer außerplanmäßigen Abschreibung heraus, dass die Gründe nicht mehr bestehen, erfolgt eine Zuschreibung.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wurde durch angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die liquiden Mittel werden zum Nennwert bilanziert.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Auszahlungen vor dem Bilanzstichtag erfasst, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Anlagenspiegel der IDR AG

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2021 €	Zugänge 2021 €	Abgänge 2021 €	Umbuchungen 2021 €	Stand 31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.325.364,73	29.089,60	0,00	0,00	1.354.454,33
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.325.364,73	29.089,60	0,00	0,00	1.354.454,33
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	318.715.878,52	21.949.861,28	0,00	243.528,28	340.909.268,08
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	15.462,47	0,00	0,00	0,00	15.462,47
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.771.348,36	314.137,30	0,00	0,00	10.085.485,66
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.482.581,72	2.038.350,13	0,00	-243.528,28	3.277.403,57
Summe Sachanlagen	329.985.271,07	24.302.348,71	0,00	0,00	354.287.619,78
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.899.931,67	0,00	0,00	0,00	2.899.931,67
2. Beteiligungen	10.550.939,63	100,00	0,00	0,00	10.551.039,63
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	13.450.871,30	100,00	0,00	0,00	13.450.971,30
Summe Anlagevermögen	344.761.507,10	24.331.538,31	0,00	0,00	369.093.045,41

	Wertberichtigungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2021 €	Zugänge 2021 €	Abgänge 2021 €	Stand 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €	Buchwert 01.12.2020 €
	1.265.878,73	56.564,60	0,00	1.322.443,33	32.011,00	59.486,00
	1.265.878,73	56.564,60	0,00	1.322.443,33	32.011,00	59.486,00
	152.044.638,18	14.098.688,63	0,00	166.143.326,81	174.765.941,27	166.671.240,34
	15.462,47	0,00	0,00	15.462,47	0,00	0,00
	9.263.519,36	203.580,30	0,00	9.467.099,66	618.386,00	507.829,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.277.403,57	1.482.581,72
	161.323.620,01	14.302.268,93	0,00	175.625.888,94	178.661.730,84	168.661.651,06
	593.832,07	0,00	0,00	593.832,07	2.306.099,60	2.306.099,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	10.551.039,63	10.550.939,63
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	593.832,07	0,00	0,00	593.832,07	12.857.139,23	12.857.039,23
	163.183.330,81	14.358.833,53	0,00	177.542.164,34	191.550.881,07	181.578.176,29

Passiva
Das Eigenkapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Pensionsrückstellungen sind nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet. Die Berechnung basiert auf folgenden Parametern:

Bewertungsverfahren:	Projected Unit Credit Methode (PUC)
Rechnungszinssatz:	1,87 %
Rententrend:	1,70 %
Biometrische Parameter:	Richttafeln 2018 G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 183 T€. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

Die übrigen Rückstellungen tragen entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung. Bei der Bewertung, die zum Erfüllungsbetrag erfolgt, werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen werden mit dem laufzeitabhängigen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einzahlungen vor dem Bilanzstichtag erfasst, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden ermittelt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Steuersatzes von aktuell 31,23 %.

Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive Steuer angesetzt. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Insgesamt ergab sich im Geschäftsjahr ein passivischer Überhang latenter Steuern in Höhe von 2.327.994,68 €. Der passivische Überhang resultiert im Wesentlichen aus einer steuerlichen Rücklage (§ 6b EStG), für die handelsbilanziell ein Passivierungsverbot besteht.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen
Zur Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung im Berichtsjahr wird auf den Anlagespiegel auf den Seiten 24–25 verwiesen.

In dem Posten Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind zum 31.12.2021 folgende Buchwerte enthalten:

	T€
a) Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten	170.559
b) Grundstücke mit Erbbaurechten	223
c) Grundstücke ohne Bauten	3.984
	174.766

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Wesentlichen Forderungen ge-

Beteiligungsliste

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2021 T€	Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021 T€
Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, Düsseldorf	100,00	125	1.579 *
Elbsee-Kieswerk Düsseldorf GmbH + Co, Düsseldorf	100,00	5	0
Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	20,00	363.288	-22.284
IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	54	2
IDR Bahn GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	3.811	-378
IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf	100,00	67	2
IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	511	926
IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	109	1.425
IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	645
IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	147	1.320
IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	141	1.444
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	650
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	6.913
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	228	2.092
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	-568	-637
IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	-4	-2
Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1,00	0	102 **
Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH	100,00	266	-39

***) mit der Gesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag**
****) Ergebnis aus dem Vorjahr**

gen die Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH für die Vorfinanzierung der beauftragten Projekte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Forderungen betreffend die Erträge aus Beteiligungen gg. die Objektgesellschaften in Höhe von 14.959 T€ enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen im Wesentlichen Steuervorauszahlungen/-erstattungsansprüche (16 T€), sowie debitorische Kreditoren (237 T€).

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 10.000.000 €. Es umfasst 16.000 Namensaktien im Nennwert von je 625 €.

Die Kapitalrücklage erhöhte sich aufgrund der Sacheinlage eines Grundstückes um 3.122 T€ auf 35.348 T€. Es handelt sich hier um die Einbringung des Grundstückes Borbecker Str. 25 durch die Stadt Düsseldorf mit Vertrag vom 22.01.2016. Gem. Vertrag erfolgte der Eigentumsübergang erst nach Baureifmachung des Grundstückes. Diese Arbeiten wurden im Jahre 2021 fertiggestellt und das Grundstück entsprechend aktiviert.

Die Gewinnrücklage in Form der gesetzlichen Rücklage beläuft sich auf 1.000 T€ und beträgt 10 % des Grundkapitals.

4. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer betragen 417 T€ und betreffen mit 222 T€ das laufende Jahr und in Höhe von 195 T€ die Vorjahre.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Beträge für Drohverlustrückstellungen (5.610 T€) Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, offene Leistungsverpflichtungen, Abschlusskosten und Personalaufwendungen.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit den üblichen Eigentumsvorbehaltsrechten ausgestattet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Verrechnung von Gewinnabführungen, Zinsbelastungen und Forderungen / Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen 727 T€ Zinsabgrenzungen und 755 T€ aus Steuern enthalten.

6. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen drei Forderungsverkäufe aus Pachtverträgen mit der Stadt Düsseldorf, von Erbbauberechtigten übernommene Erschließungskosten, deren Auflösung ratierlich bis zum Jahre 2088 erfolgt, sowie im Voraus erhaltene Grundstücksmieten und Erbbauzinsen.

7. Latente Steuern

Insgesamt ergab sich im Geschäftsjahr ein passivischer Überhang latenter Steuern in Höhe von 2.327.994,68 €. Der passivische Überhang setzt sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern in T€	aktive latente Steuern	passive latente Steuern
Anlagevermögen	2.373	0
Finanzanlagevermögen	118	0
Steuerliche Verlustvorträge	2.236	0
6b Rücklage	0	9.130
Pensionsrückstellungen	323	0
Sonstige Rückstellungen	1.752	0
	6.802	**9.130**
Passiver Überhang, saldiert		**2.328**

Verbindlichkeiten	Insgesamt 2021 T€	davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr T€	von 1 bis 5 Jahren T€	von mehr als 5 Jahren T€	davon durch Grundpfandrechte gesichert T€	Insgesamt Vorjahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.671	12.251	28.403	51.017	91.671	90.915
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828	828	0	0	0	689
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.629	3.629	0	0	0	5.398
Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Unternehmen	0	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.662	1.662	0	0	0	1.441
	97.790	**18.370**	**28.403**	**51.017**	**91.671**	**98.443**

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Aufgliederung nach Bereichen	T€
Liegenschaften	5.791
Dienstleistungen	2.881
Sonstiges	679
	9.351

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (2.690 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen für ausstehenden Rechnungen wegen verjährter Verbindlichkeiten (223 T€) und Erträgen aus den Auflösungen von Wertberichtigungen aus Forderungen (27 T€).

3. Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält insbesondere Aufwendungen für bezogene Waren (571 T€), davon im Wesentlichen für weiterbelastete Waren (550 T€), und Aufwendungen für bezogene Leistungen (1.702 T€).

4. Abschreibungen

Im Geschäftsjahr wurde aufgrund einer dauerhaften Wertminderung für das Gebäude „Dome" eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 7.600 T€ vorgenommen.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (343 T€), Werbekosten (338 T€), Aufwendungen für fremde Dienstleistungen (690 T€) sowie Kraftfahrzeugkosten (208 T€) ausgewiesen.

6. Erträge aus Beteiligungen

In den Erträgen aus Beteiligungen sind die Gewinnübernahmen aus verbundenen Unternehmen (14.739 T€) ausgewiesen.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind solche aus der der Aufzinsung in Höhe von 44 T€ enthalten.

8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten im Wesentlichen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 1.287 T€, sowie die anteilige Auflösung der passivierten latenten Steuern in Höhe von 1.529 T€.

V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse (harte Patronatserklärung)

Die IDR AG hat sich gegenüber der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG unwiderruflich und unbedingt verpflichtet, die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG finanziell so auszustatten, dass sie jederzeit zur fristgerechten Erfüllung aller ihrer bestehenden oder zukünftigen Verpflichtungen in der Lage ist.

Das Risiko einer Inanspruchnahme aus dieser Patronatserklärung wird aus heutiger Sicht als gering eingeschätzt.

Sonstige finantzielle Verpflichtungen

Wartungs-, Miet-, Leasing- und Erbbaurechtsverträge	T€
2022	2.222
2023 bis 2026	8.597
ab 2027	2.112

Der Abschluss der vorbenannten Verträge dient der Verringerung der Kapitalbindung, dafür wurden in den Leasingzahlungen enthaltene Zinsaufwendungen akzeptiert; Risiken aus Einmalzahlungen wurden bei Vertragsschluss als geringfügig eingeschätzt.

Die IDR AG gewährt ihren Arbeitnehmern Leistungen der betrieblichen Altersversorgung; hierzu sind die Mitarbeiter bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse, Köln, versichert. Das Anstaltsvermögen der öffentlichen Zusatzversorgungskassen und das Umlageverfahren in seiner jetzigen Struktur reichen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsverpflichtungen vollständig abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen wesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die öffentlichen Arbeitgeber in der Zukunft treffen wird.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Personalaufwand ausgewiesene Umlage der ZVK beträgt für das Berichtsjahr 248 T€.

Sicherungspolitik, Finanzderivate und Bildung von Bewertungseinheiten

Zum 31. Dezember 2021 hat die IDR AG insgesamt 16 Zinsswapgeschäfte abgeschlossen, bei denen die zinsinduzierten Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung von Investitionen mit dem Kreditvolumen von 70.641 T€ durch die Bildung von Bewertungseinheiten abgesichert werden.

Bei den gebildeten Bewertungseinheiten handelt es sich um Micro-Hedge-Beziehungen, bei denen die einzelne bzgl. des Zinsänderungsrisikos abzusichernde Verbindlichkeit (Grundgeschäft) und der jeweils zugehörige Zinsswap (Sicherungsgeschäft) in den wertbestimmenden Vertragsbestandteilen (Währungen, Nominalbetrag, Laufzeit, Zinstermine, Referenzzins) übereinstimmen, so dass es über die Restlaufzeit der einzelnen Kredite zu einer vollständigen Risikokompensation bzgl. der Zinsänderungsrisiken der jeweils abgesicherten Verbindlichkeit kommt. Die Höhe des abgesicherten Risikos ist abhängig von der künftigen Entwicklung der durch die Zinsswaps abgesicherten variablen Zinssätze.

Der aufgrund der bestehenden Bewertungseinheiten (abgeschlossene Kreditgeschäfte) bilanziell nicht zu erfassende Marktwert der Zinsswaps betrug zum 31. Dezember 2021 -2.902 T€.

Vorstände im Geschäftsjahr 2021	
Manfred Kornfeld, Mülheim	
Festvergütung:	156.232,00 €
Prämien:	28.800,00 €
Nebenleistungen:	86.479,00 €
Gesamt:	271.511,00 €
Ekkehard Vinçon, Meerbusch	
Festvergütung:	156.232,00 €
Prämien:	28.800,00 €
Nebenleistungen:	82.248,00 €
Gesamt:	267.280,00 €

VI. SONSTIGE ANGABEN

Herrn Ekkehard Vinçon wird für die Geschäftsführertätigkeit der Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH ein Jahresgehalt von 30 T€ gezahlt.

Herrn Manfred Kornfeld wird für die Geschäftsführertätigkeit der IPM Düsseldorf GmbH ein Jahresgehalt von 30 T€ gezahlt.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2021:

Aufsichtsrat	**Bezüge im Berichtsjahr**		
	Sitzungsgelder	Aufwands-entschädigung	
Vorsitzender:			
Oberbürgermeister Thomas Geisel	0,00 €	2.005,00 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Peter Blumenrath	2.340,00 €	401,00 €	ab Nov. 2020
Stellvertretender Vorsitzender:			
Ratsherr Manfred Neuenhaus	0,00 €	1.503,75 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Jörk Cardeneo	312,00 €	0,00 €	ab Nov. 2020
Weitere Mitglieder:			
Ratsherr Jörk Cardeneo	1.716,00 €	1.303,26 €	
Ratsherr Peter Knäpper	0,00 €	1.002,50 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Burkhard Albes	1.248,00 €	1.203,00 €	
Ratsherr Olaf Lehne	0,00 €	1.002,50 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Klaus-Dieter Lukaschewski	0.00 €	1.002,50 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Klaus Mauersberger	0,00 €	1.002,50 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Lutz Pfundner	0,00 €	1.002,50 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Ioannis Vatalis	0,00 €	1.002,50 €	bis Okt. 2020
Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller	0,00 €	200,50 €	ab Nov. 2020
Ratsherr Dirk Angerhausen	1.716,00 €	200,50 €	ab Nov. 2020
Ratsfrau Elke Fobbe	1.716,00 €	200,50 €	ab Nov. 2020
Ratsfrau Dr. Frederike Möller	1.404,00 €	200,50 €	ab Nov. 2020
Ratsherr Mirko Rohloff	2.184,00 €	200,50 €	ab Nov. 2020
Ratsherr Giuseppe Saitta	2.184,00 €	200,50 €	ab Nov. 2020
Ratsfrau Anja Vorspel	1.248,00 €	200,50 €	ab Nov. 2020
Büroleiter Olaf Wagner	780,00 €	0,00 €	ab Jan. 2021
Arbeitnehmervertreter der IDR AG:			
Kaufmännische Angestellte Heidi Geske	780,00 €	1.203,00 €	
Lokrangierführer Hermann Knakowski	1.404,00 €	1.203,00 €	
Kaufmännische Angestellte Elke Matzerath	468,00 €	1.203,00 €	
Sekretärin Rosaria Accorso	1.560,00 €	1.203,00 €	
Dipl.-Volkswirt Klaus Terspecken	780,00 €	1.203,00 €	

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern und deren Hinterbliebenen sind 2.016 T€ zurückgestellt. Die laufenden Bezüge für ehemalige Vorstandsmitglieder bzw. ihre Hinterbliebenen betrugen 67 T€.

Dem Aufsichtsrat wurden 41 T€ vergütet.

Für Abschlussprüferhonorare wurden für das Berichtsjahr 48 T€ aufgewendet. Diese betreffen Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfung.

Die Entwicklung des Personalstandes ergibt sich wie folgt:

	2021	2020
Vorstand	2	2
Angestellte und gewerb. Arbeitnehmer	46	47
Auszubildende	1	1
(im Durchschnitt)	**49**	50

Nachtragsbericht

Seit März 2020 wird die wirtschaftliche Entwicklung stark durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Aktuell sieht es so aus, dass es auf Grund der Impfquote nicht mehr zu so drastischen Maßnahmen kommt, wie zu Beginn der Pandemie. Es wird aber vermutlich in den nächsten Jahren immer wieder zu coronabedingten Beeinträchtigungen im wirtschaftlichen Leben kommen. Inwieweit sich dies auf den Bereich der gewerblichen Immobilienvermietung und damit auf die IDR AG auswirken wird, kann derzeit seriös nicht prognostiziert werden. Grundsätzlich können die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu strukturellen Veränderungen führen, beispielsweise durch die dauerhafte Implementierung von „Home-Office“ bei einzelnen Unternehmen.

Für die IDR AG führte die Corona-Pandemie zu Mindereinnahmen im Geschäftsjahr 2021, im Wesentlichen bedingt durch die Insolvenz eines Mieters.

Seit einigen Wochen findet in Europa nach langer Zeit des Friedens wieder ein Krieg statt. Derzeit ist überhaupt nicht einschätzbar, welche Auswirkungen dieser Ukrainekrieg auf die IDR AG haben wird.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 in voller Höhe von 5.040.220,12 € an die Alleinaktionärin auszuschütten.

Düsseldorf, den 14. Juli 2022

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG

Der Vorstand

LAGEBERICHT DER IDR AG

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell

Satzungsmäßiger Geschäftszweck der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG ist der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien aller Art, die Vermittlung von Grundstücksgeschäften aller Art, die Errichtung und der Betrieb von Bahnanlagen, Anschlussgleisen, Wasserverladeplätzen, Umschlageinrichtungen, Kränen und Lagerplätzen sowie der Bau, der Betrieb und die Verwertung von privaten Eisenbahnen, sonstigen Transportwegen und Transportdepots sowie die Beteiligung an Entsorgungsgesellschaften. Außerdem kann die IDR Bauten für eigene oder fremde Rechnung ausführen, die zu einer zweckmäßigen Ausnutzung von Grundstücken erforderlichen Anlagen herstellen und im Interesse der Förderung der Gesellschaftszwecke die Beteiligung an Unternehmen aller Art eingehen.

Zum Beginn des Geschäftsjahrs 2008 wurde aus Gründen der Risikovorsorge die wesentliche Nutzung des Immobilienvermögens der IDR AG auf 10 neu gegründete Objektgesellschaften, jeweils in der Rechtsform von Kommanditgesellschaften, übertragen. Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin ist immer die IDR Immobilien GmbH, deren einzige Anteilsinhaberin die IDR AG ist; alleinige Kommanditistin ist ebenfalls jeweils die IDR AG. Das entsprechende Immobilienvermögen wird von den Objektgesellschaften zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung auf eigene Rechnung und, soweit rechtlich möglich, in eigenem Namen übernommen. Analog gehen auch die Verpflichtungen aus den Immobilien über. Steuerlich bildet dieses Immobilienvermögen Sonderbetriebsvermögen der IDR AG.

Aufgrund dieser besonderen Verflechtung mit den Objektgesellschaften werden im Lagebericht auch immer wieder Ausführungen zu den Objektgesellschaften gemacht; hierbei wird dann von der IDR-Gruppe oder den Objektgesellschaften gesprochen. Die Tochterunternehmen Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, IDR Bahn GmbH & Co. KG zuzüglich der Verwaltungs-GmbH sowie die Hafen Düsseldorf-Reisholz GmbH werden nicht in die Ausführungen zur Gruppe oder Objektgesellschaft einbezogen.

Erklärung zur Unternehmensführung

In 2015 ist das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männer an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ in Kraft getreten. Aufgrund der damit verbundenen Anforderungen strebt der Vorstand eine angemessene Berücksichtigung von Frauen an. Der Vorstand beschloss für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Frauenquote von 25 Prozent. Zum 31. Dezember 2021 lag die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei 50 Prozent.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Seit dem schockartigen Einbruch der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2020 wird mit fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen versucht, die negativen wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie abzufedern. Eine langsame Erholung der Weltwirtschaft wird allerdings durch Lieferkettenstörungen, Engpässe bei Rohstoffen und Vorprodukten als auch durch Preissteigerungen der Energieversorgung behindert. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs werden vermutlich zu weiteren Belastungen des weltwirtschaftlichen Wachstums führen. Infolge der Verlangsamung des Wachstums erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) in seinem World Economic Outlook (April 2022) für die Industrieländer 2022 ein Wirtschaftswachstum von

3,3 Prozent, wobei der Euroraum herabgestuft wird. Für Deutschland projiziert der IWF für 2022 ein Wachstum von 2,1 Prozent.

Am inländischen Immobilienmarkt ließ sich im Berichtsjahr 2021 insgesamt ein leichter Aufwind beobachten, der aber noch maßgeblich durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie bestimmt wurde. Die Märkte für Immobilieninvestments waren insgesamt aber deutlich transaktionsstärker als im Vorjahr. Während die Dynamik am Büromarkt an Fahrt zurückgewann, gehörten Gewerbe- und Logistikimmobilien wie auch frei finanzierte Wohnungsinvestments auch im zweiten Pandemiejahr erneut zu den Gewinnern der Immobilienbranche.

Der Markt für Büroimmobilien in den sieben größten deutschen Bürozentren („Big Seven"), zu denen auch Düsseldorf zählt, verzeichnete 2021 bis Jahresende eine moderate Umsatzdynamik. Laut dem Jahresbericht der Deutsche Immobilien-Partner (DIP) nahm der Büroflächenumsatz 2021 in Düsseldorf um 14 % auf 324.500 m² (Vorjahr 284.000 m²) zu. Die Angebotsreserve nahm um 70.000 m² oder 11,7 % auf rund 670.000 m² zu; es steht mehr Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung als noch ein Jahr zuvor. Die Leerstands-Quote in Düsseldorf erhöhte sich gegenüber Vorjahr um 0,8 Punkte auf 7,2 %. Der Trend einer Angebotsverknappung ist vorerst gestoppt. Gleichwohl zeigte sich der Markt insgesamt dynamisch bei einem moderat steigenden Mietpreisniveau.

Die Märkte für Wohnportfolien und Logistikimmobilien verzeichneten hohe Investitionszuwächse; aber auch Gewerbeimmobilien waren weiterhin gefragt. Allerdings war das Transaktionsvolumen der „Big-Seven" an den gesamten Immobilieninvestments, hier insbesondere auch in Düsseldorf, gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Dagegen gehörte der Markt für Logistikflächen auch im zweiten Pandemiejahr erneut zu den Gewinnern der Branche; hier machen sich die geänderten Konsumgewohnheiten infolge des rasant wachsenden Online- und Versandhandels, aber auch die Aufstockung von Lagerbeständen in Konsequenz weltweiter Materialengpässe und Lieferschwierigkeiten bemerkbar. Von der insgesamt rund 2,6 Mio. m² umgesetzten Logistikfläche in den „Big Seven" entfielen rund 360.000 m² auf Düsseldorf. Die zunehmende Verknappung von bedarfs- und marktgerechten Bauflächen hat auch im Berichtsjahr 2021 die Fortsetzung des bundesweiten Preisanstiegs begünstigt. Die Marktstimmung in den „Big Seven" ist deutlich positiver als noch in 2020.

2. Geschäftsverlauf und Lage

Mit Blick auf das Bestandsportfolio der IDR AG litt das laufende Vermietungsgeschäft des Berichtsjahres unter der Insolvenz der MMEC Mannesmann GmbH und der anschließenden Räumung der Büroflächen an der Theodorstraße 182 (-12.997 m²); das Objekt stand am Jahresende vollständig leer. Abgänge in allen IDR-Objekten in einer Größenordnung von insgesamt 23.288 Quadratmetern Mietfläche wurden durch Anschlussvermietungen in einem Umfang von insgesamt 9.274 Quadratmetern teilweise kompensiert. Zusätzlich erfolgten Neuvermietungen an der Reisholzer Werftstraße 66 wie auch der Kindertagesstätte Telleringstraße 41 an die AWO Familienglobus GmbH in einem Umfang von insgesamt 5.467 Quadratmetern.

Der Fokus der Bautätigkeit lag auch im Geschäftsjahr 2021 auf dem Abriss des 60 Jahre alten IDR-Verwaltungsgebäudes an der Henkelstraße 164 und seinem Neubau an gleicher Stelle bei laufendem Geschäftsbetrieb. Während der erste Bauabschnitt im August 2021 bezogen wurde, sind Teile der Belegschaft nach wie vor in den IDR-Bestandsräumen „Am Trippelsberg 43" oder Corona-bedingt auch im Homeoffice beschäftigt. Der zweite Bauabschnitt wird voraussichtlich im 3. Quartal 2022 fertiggestellt und

die neue IDR-Verwaltung anschließend vollständig bezogen werden. Die Bauabwicklung erfolgte durch die Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH. Die Übergabe des ersten Bauabschnitts erfolgte im August 2021, so dass entsprechend der Inbetriebnahme im August 2021 auch planmäßige Abschreibungen erfolgten.

Die IDR AG hat daneben mit den Planungen und der Projektierung weiterer Handwerker- und Gewerbezentren (Craftsmen's Places) an mehreren Standorten begonnen, die sich im Eigentum der Gesellschaft befinden. So traf die IDR AG im Berichtsjahr die Bau- und Investitionsentscheidung für den Neubau des Handwerkerhofs Kappeler Straße 140; der dort aufstehende Altbestand wurde zwischenzeitlich abgerissen; der Spatenstich erfolgte im Mai 2022.

Zudem hat die IDR AG die Bau- und Investitionsentscheidung für den Neubau einer dreizügigen Realschule nebst Zweifach-Sporthalle an der Borbecker Straße 25 getroffen und den dort aufstehenden Altbestand abgerissen. Es ist geplant, den Neubau bis zum 3. Quartal 2024 fertigzustellen und anschließend an die Landeshauptstadt Düsseldorf zu veräußern.

Schließlich hat die IDR AG von der Landeshauptstadt Düsseldorf im Dezember 2021 Teilflächen des Großmarkts an der Ulmenstraße 275 in einer Größenordnung von insgesamt rund 77.700 m² erworben, um diese zu arrondieren und nach entsprechenden Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen einem modernen Nutzungskonzept zuzuführen. In diesem Zusammenhang wurde zugleich ein Erbbaurechtsvertrag mit der Metro AG geschlossen.

Das an der Kappeler Straße 105 gelegene ehemalige Carborundum-Verwaltungsgebäude der IDR AG wurde zunächst für einen provisorischen Schulbetrieb der Gesamtgrundschule Benrath umgebaut. Für die Dauer des Provisoriums wurden die Räumlichkeiten in einer Größenordnung von rund 4.400 Quadratmetern bis zum 30. April 2022 an die Landeshauptstadt Düsseldorf vermietet. Das Gebäude wird derzeit abgerissen, um, wie geplant und genehmigt, die zusätzlichen Parkplatzkapazitäten für die benachbarte Eissporthalle Benrath der IDR AG zu schaffen, die 2020 errichtet und im Berichtsjahr an ihren langfristigen Mieter, die Stiftung Eissporthalle Düsseldorf-Benrath, übergeben worden ist.

Von den IDR-Objektgesellschaften hat zum Bilanzstichtag nur die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG Bauten auf fremden Grundstücken in ihrer Bilanz ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 sind dies Investitionen in fünf (von ursprünglich sieben) Flüchtlingswohnheime auf städtischem Grund und Boden. Eines der Wohnheime (Blanckertzstraße 10) wurde im Berichtsjahr geschlossen und abgebaut. Die fünf Wohnheime sind weiterhin vollständig an die Landeshauptstadt Düsseldorf vermietet.

Ferner hat die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG die in 2020 fertiggestellte Kindertagesstätte (Telleringstraße 41) im Berichtsjahr an den künftigen Betreiber und Mieter, die AWO Familienglobus GmbH, übergeben. Es ist die dritte Kindertagesstätte im Bestand der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG.

Verursachte die Corona-Pandemie im Geschäftsjahr 2020 noch spürbare Mietausfälle und Mietstundungen, Unternehmensinsolvenzen, Leerstände und einen Rückgang der Gewerbeflächennachfrage so zeigte sich 2021 bereits ein abnehmender Einfluss des Infektionsgeschehens auf das laufende Geschäft der IDR AG. Insbesondere haben sich die umsatzabhängigen Pachten und Erlöse aus Gastronomie und Parkraumbewirtschaftung dank einer ausgebliebenen Wiederholung des Lockdowns von 2020

wieder erholt, auch wenn die Parkhauserlöse (aus der Objektgesellschaft IDR Nord I GmbH & Co. KG) das Vorkrisenniveau noch nicht erreichen konnten.

Eine Steuerung mittels Kennzahlen findet sowohl auf Ebene der IDR AG aber auch auf Ebene der Objektgesellschaften statt. Dabei wird zum einen auf die Umsatzerlöse, zum anderen auf das EBIT abgestellt, da diese Größe auch die Erträge aus den Beteiligungsgesellschaften umfasst.

a) Ertragslage

Die IDR AG erzielte im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse in Höhe von 9.351 T€ (Vorjahr 9.847 T€).

Insbesondere durch die Auflösung von Rückstellungen für einzelne Objekte (Rheinturm, Dome, Schloss Eller und Benrodestraße 132) realisierte die IDR AG betriebliche Erträge von 2.977 T€ (Vorjahr 3.658 T€).

Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen der IDR AG in Höhe von 2.273 T€ (Vorjahr 2.670 T€) lagen per Saldo mit insgesamt 397 T€ rund 14,9 % unter Vorjahr. Im Vorjahr fielen noch umfangreiche Weiterberechnungen für Sonderwünsche der Stiftung Eissporthalle Benrath an, die 2021 wegfielen. Dagegen erhöhten sich im Berichtsjahr 2021 die Aufwendungen für Bürotechnik und IT gegenüber Vorjahr. Ferner wurde die Fensteranlage der Goslarer Straße 10 (Objekt der IDR AG) modernisiert.

Der Personalaufwand der IDR AG entwickelte sich planmäßig auf 4.654 T€ (Vorjahr 4.445 T€). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Tariferhöhungen zum 01.01.2021 mit 2,1 % und zum 01.11.2021 mit 2,0 %. Im Jahresdurchschnitt 2021 beschäftigte die IDR AG 48 (Vorjahr 49) Mitarbeiter (ohne Auszubildende). Die IDR Objektgesellschaften beschäftigen kein eigenes Personal.

Die Abschreibungen der IDR AG erfolgten im Wesentlichen wie geplant und beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 14.359 T€ (Vorjahr 6.349 T€). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr begründet sich mit der Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 7.600 T€ auf das Gebäude „Dome“ an der Theodorstraße wegen dauerhafter Verlustperspektiven. Ferner berücksichtigen die Abschreibungen erstmals auch die Abschreibung auf die neue Eishalle in Benrath wie auch den in 2021 bezogenen ersten Bauabschnitt des neuen IDR-Verwaltungsgebäudes.

Sonstige betriebliche Aufwendungen der IDR AG fielen im Geschäftsjahr 2021 mit 2.234 T€ gegenüber Vorjahr (4.195 T€) deutlich geringer aus. Das lag im Wesentlichen daran, dass im Vorjahr gebildete Zuführungen zu Drohverlust-Rückstellungen im Berichtsjahr 2021 vergleichsweise niedriger erfolgten. Betriebliche Aufwendungen fielen insbesondere für fremde Dienstleistungen (690 T€) an, hiervon 558 T€ für kaufmännische Dienstleistungen der Bünger GmbH. Ferner waren in nennenswertem Umfang u. a. Rechts- und Beratungskosten (343 T€), Werbe- und Bewirtungskosten (338 T€), Kraftfahrzeugkosten (208 T€) und Bürokosten (188 T€) zu verbuchen.

Während die IDR AG insbesondere infolge der außerplanmäßigen Abschreibung auf den Dome Theodorstraße für 2021 einen Betriebsverlust von -11.193 T€ ausweist, beläuft sich unter Einbeziehung der Beteiligungserträge (14.739 T€) aus den Objektgesellschaften und der Gewinnabführung der Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH (1.645 T€) das EBIT auf 5.192 T€. Im Vergleich zum Vorjahr wurden jedoch 15.299 T€ niedrigere Beteiligungserträge erzielt; dies begründet sich insbesondere durch den vorjährigen Sondereinfluss besonders hoher Erträge aus Anlagenabgang bei der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG infolge der Grundstücksveräußerung an der Telleringstraße in Düsseldorf-Benrath. Vergleich-

bare Sondereinflussgrößen wurden im Berichtsjahr nicht realisiert.

Eine Dividende der Messe Düsseldorf GmbH auf die 20 %ige Messe-Beteiligung der IDR AG fiel infolge des Corona-bedingten Geschäftsverlaufs der Messe Düsseldorf im Messejahr 2021 erneut vollständig aus.

Die gesamten Zinsaufwendungen der IDR AG reduzierten sich im Geschäftsjahr 2021 gegenüber Vorjahr von 457 T€ auf 308 T€; im Vorjahr waren hier noch einmalig Zinsen auf Steuernachforderungen zu entrichten.

Nach Auflösung latenter Steuern in Höhe von 1.529 T€ ergeben sich Erträge aus den Steuern aus Einkommen und Ertrag in Höhe von 242 T€; sonstige Steuern für Grundsteuer betragen 86 T€.

Der Jahresüberschuss 2021 der IDR AG beläuft sich auf 5.040 T€ nach einem Jahresüberschuss im Vorjahr in Höhe von 21.894 T€. Im Berichtsjahr machten sich die hohen Erträge aus Grundstücksverkäufen der Vorjahre bemerkbar, die in 2021 als Sondereinflussgrößen ausfielen.

Nach Ausschüttung der Jahresdividende 2020 in Höhe von 9.800 T€ an den Gesellschafter beläuft sich der Bilanzgewinn der IDR AG im Geschäftsjahr 2021 auf 36.497 T€.

Unsere Wirtschaftsplanung erfolgt auf Basis der einzelnen Immobilienobjekte und berücksichtigt im Wesentlichen die Ergebnisprojektion der konsolidierten IDR Gruppe; eine Detailplanung der EBITS auf Ebene der Mutter- bzw. Tochtergesellschaften erfolgt nicht.

Im Vergleich zu unserer (genehmigten) Planung 2021 lag der Gruppenumsatz im Geschäftsjahr 2021 mit 33.664 T€ um 1.160 T€ oder 3,3 % unter Plan.

Im Hinblick auf die (genehmigte) Planung des Jahresergebnisses der (konsolidierten) IDR-Gruppe konnte der anvisierte EBIT (7.110 T€) um 2.172 T€ übertroffen werden, er erreichte zum Jahresende 9.282 T€ oder 27,6 % vom IDR-Gruppenumsatz 33.664 T€). Der konsolidierte Jahresüberschuss schloss mit 5.079 T€ über dem geplanten Gruppenergebnis (2.332 T€) entsprechend positiv ab.

Die wirtschaftliche Lage ist insgesamt als sehr gut zu bezeichnen.

b) Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr in den folgenden Posten wesentlich verändert:

Im Berichtsjahr wurden die fertiggestellten Bauvorhaben Eishalle Benrath und der erste Bauabschnitt des IDR-Verwaltungsgebäudes wie auch die Grundstückseinlage Borbecker Straße als Zugänge des Anlagevermögens aktiviert. Nach Abzug der planmäßigen Abschreibungen erhöhte sich das Sachanlagevermögen der IDR AG mit 178.662 T€ im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um 5,9 % (Vorjahr 168.662 T€). Daneben erhöhten im Wesentlichen die Planungsleistungen für das Bauvorhaben an der Borbecker Straße den Wert für Anlagen im Bau um 1.795 T€ auf insgesamt 3.277 T€. Darin waren auch bereits Vorleistungen im Hinblick auf die künftige Arrondierung des Großmarktgeländes an der Ulmenstraße, hier im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, in Höhe von 132 T€ enthalten

Das Finanzanlagevermögen mit 12.857 T€ umfasst neben den Anteilen an der Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, der IDR Bahn GmbH & Co. KG und den Objektgesellschaften im Wesentlichen die Beteiligung an der Messe Düsseldorf GmbH.

Das Umlaufvermögen hat dagegen um 19.915 T€ abgenommen. Hier reduzierten sich im Jahres-

vergleich insbesondere die Forderungen gegen verbundene Unternehmen – im Wesentlichen infolge entfallender Sondereinflüsse des Vorjahres – um 16.768 T€ und die liquiden Mittel um 2.660 T€. In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen (16.878 T€) sind im Wesentlichen Forderungen gegen die Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH für die Vorfinanzierung der beauftragten Projekte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Forderungen betreffend die Erträge aus Beteiligungen gg. die Objektgesellschaften in Höhe von 14.959 T€ enthalten.

Die Rückstellungen nahmen per Saldo um 4.692 T€ auf nunmehr 8.603 T€ ab, insbesondere aufgrund der Inanspruchnahme von Steuerrückstellungen (-1.991 T€) und der Auflösung Sonstiger Rückstellungen für die Objekte Rheinturm, Dome, Schloss Eller und Benrodestraße sowie der Inanspruchnahme noch abzurechnender Leistungen (-2.797 T€).

Für die Projekte Eishalle Benrath und Neubau des IDR-Verwaltungsgebäudes wurden neue Darlehen abgerufen, so dass sich unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungsleistungen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 757 T€ auf 91.671 T€ erhöht haben. Dagegen nahmen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ab und umfassen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen gegenüber vier Objektgesellschaften (2.129 T€) wie auch der IDR Bahn GmbH & Co. KG (1.500 T€) in Höhe von insgesamt 3.629 T€. Insgesamt reduzierten sich die gesamten Verbindlichkeiten leicht um 653 T€ auf nunmehr 97.790 T€.

Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 21.648 T€ umfassen mit 21.242 T€ solche im Zusammenhang mit Finanzierungen für drei Objekte aus verkauften Mieten, die über eine Laufzeit bis zu 30 Jahren ertragswirksam aufgelöst werden.

Die in der Steuerbilanz gebildete Rücklage nach § 6b EStG führt in der Handelsbilanz zu einer Passivierung von latenten Steuern in Höhe von 2.328 T€ (Vorjahr 3.857 T€); gegenüber Vorjahr wurden latente Steuern in Folge der Reduzierung der Rücklage in einem Umfang von 1.529 T€ aufgelöst.

Nach Einstellung des Jahresüberschusses 2021 in Höhe von 5.040 T€ und einer Ausschüttung der Jahresdividende 2020 in Höhe von 9.800 T€ an den Gesellschafter beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft am Bilanzstichtag 86.310 T€.

Das Gesamtvermögen der IDR AG hat sich per Saldo um 9.943 T€ auf 216.678 T€ (Vorjahr 226.621 T€) reduziert. Die Eigenkapitalquote der IDR AG legt dabei zu und beläuft sich auf 39,8 %

c) Finanzlage

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert und steht grundsätzlich im permanenten Fokus des Vorstands. Im Rahmen einer monatlich revolvierenden Liquiditätsplanung werden erwartete und geplante Zahlungsströme laufend aktualisiert.

Die Finanzlage kann als solide bezeichnet werden. Verbindlichkeiten werden innerhalb der Zahlungsfrist beglichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele vereinnahmt. Es besteht ein Zahlungsverbund zwischen den Konzerngesellschaften.

Nach Aufnahme neuer Investitionsdarlehen für die Bauvorhaben IDR-Verwaltungszentrale und Eishalle Benrath erhöhten sich unter Berücksichtigung der planmäßigen Darlehenstilgungen die Verbindlichkeiten der IDR AG gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 756 T€ auf 91.671 T€.

Unsere Kapitalstruktur ist ausgewogen. Nach Einlage des Grundstücks Borbecker Straße durch

die Landeshauptstadt Düsseldorf erhöhte sich die Kapitalrücklage auf 35.348 T€. Das Eigenkapital in Höhe von 86.310 T€ entspricht einer Eigenkapitalquote per Stichtag 31.12.2021 von 39,8 % und hat somit erneut zugelegt (Vorjahr 38,8 %).

3. Gesamtaussage

Unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzen wir als gut ein. Unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung ist erfreulich.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Berichtsjahr bei allen Lieferverbindlichkeiten durch kurzfristige Zahlungen Skontoabzüge realisieren.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch Mittel des Umlaufvermögens gedeckt.

III. PROGNOSEBERICHT

Konjunkturprognose

Die inländische Wirtschaft ist im zweiten Jahr der Corona-Pandemie vergleichsweise robust durch die Krise gekommen. Staatliche Unterstützungsleistungen für besonders betroffene Sektoren als auch Kurzarbeit-Programme für Industrie und Mittelstand haben die Markt- und Beschäftigungsrisiken für Auftragslage und Beschäftigung, Konjunktur und Wachstum bislang abfedern können. Hatte sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft bis Ende des Berichtsjahres 2021 leicht erholt, so hat der Schock über den russischen Angriff auf die Ukraine bereits Anfang 2022 einen erneuten Rückschlag in den wirtschaftlichen Erwartungen bewirkt. Der ifo-Geschäftsklimaindex zeigt die deutsche Wirtschaft derzeit zwar widerstandsfähig, aber auf insgesamt niedrigem Niveau. Die Unternehmen sind wenig zufrieden mit der aktuellen Geschäftslage. Ihre Erwartungen sind zudem derzeit noch nie so pessimistisch gewesen seit der Wiedervereinigung. So ist das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Wert seit Mai 2010 abgestürzt.

Im Rahmen seiner Konjunkturprognose 2022 berichtet der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes von großen Problemen bei der Materialbeschaffung und nachfolgend deutlichen Preiserhöhungen beim Einkauf; diese verzögern die Abarbeitung der hohen Auftragsbestände und belasten das Geschäft. Der Index für Erzeugerpreise zeigt z. B. für Bauholz aktuell (Oktober) immer noch ein fast doppelt so hohes Preisniveau wie zum Vorjahreszeitpunkt. Bei Kunststoffprodukten, wie Rohren und Dämmstoffen, liegen die Preise um 30 Prozent über dem Vorjahresniveau, bei Stahl sind es fast 70 Prozent. Ein Stück weit gelingt es den Bauunternehmen inzwischen bei neuen Verträgen, diesen Druck auf der Einkaufseite auch an den Markt weiterzugeben. Per September haben die Preise für Bauleistungen gegenüber dem Vorjahr um knapp 6 Prozent zugelegt. Das deutsche Baugewerbe zeigt einen verhaltenen Optimismus zur Geschäftsentwicklung in 2022. Dieser ist maßgeblich daran festgemacht, dass Lieferschwierigkeiten und die Dynamik der Preisentwicklungen beim Einkauf von Baumaterial im zweiten Quartal 2022 nachgeben werden.

Erwartete Geschäftsentwicklung der IDR-Gruppe

Nach zwei Jahren Corona-induzierter Mietausfälle und Mietstundungen, Unternehmensinsolvenzen, Leerständen und eines Rückgangs der Gewerbeflächennachfrage zeigt sich zum Ende des ersten Quartals 2022 ein nur noch geringer Einfluss des Infektionsgeschehens auf das laufende Geschäft der IDR AG. Die umsatzabhängigen Pachten und Erlöse aus Gastronomie und Parkraumbewirtschaftung haben sich dank ausbleibenden Lockdowns erholt, auch wenn die Parkhauserlöse

das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht haben. Wir sind optimistisch, dass sich die Pandemiebedingten Einschränkungen künftig auf einem niederschwelligen Niveau einpendeln und die Vermietungserlöse insgesamt wieder das Vorkrisenniveau erreichen werden. Mögliche Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs auf unser Geschäft sind allerdings nicht einschätzbar.

Für unser in der Landeshauptstadt verortetes Vermietungsgeschäft rechnen wir mit stabilen Büro- und Gewerbeflächenumsätzen auf dem Niveau von 2021 und perspektivisch mit einer beherrschbaren Leerstands-Quote. So sind wir beispielsweise im Hinblick auf die Anschlussvermietung des leerstehenden Bürogebäudes Theodorstraße 182 durch die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG mit einer ersten Teilvermietung auf gutem Wege, dort die Mieterlöse künftig wieder hochzufahren.

Wir sehen zugleich günstige Gelegenheiten für weitere Bau- und Projektinvestments in den eigenen Grundstücksbestand. Mit dem Konzept „Craftsmen's Places" investiert die IDR AG auch weiterhin in den Neubau von Handwerkerhöfen in guter Lage in Düsseldorf. Der Spatenstich für die Errichtung des Craftsmen's Place Kappeler Straße ist soeben erfolgt. Der knappe Bestand an eigenen Entwicklungsflächen ist derzeit allerdings ein begrenzender Wachstumsfaktor; die mangelnden Grundstücksoptionen können das Potenzial der IDR AG für neue Bau- und Projektentwicklungen künftig begrenzen.

Die Begrenzungen kann die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG mit Bau- und Projektentwicklungen im Auftrag der Landeshauptstadt Düsseldorf kompensieren – und wird es auch weiterhin tun. In dieser Hinsicht plant und entwickelt die IDR AG derzeit drei städtebaulich bedeutsame Großprojekte:

An der Borbecker Straße soll die IDR AG auf rund 14.200 m² ein dreigeschossiges Schulgebäude und eine Zweifach-Sporthalle für eine neue Realschule errichten. Die Schule wird 2023 fertiggestellt und anschließend an die Landeshauptstadt Düsseldorf verkauft.

Von der Stadt Düsseldorf hat die IDR AG eine Teilfläche des Großmarkt-Grundstücks an der Ulmenstraße in einem Umfang von rund 76.000 m² erworben, um es zu sanieren und neu zu erschließen. Auf insgesamt vier Baufeldern werden neue Gewerbeflächen für die Metro AG und den Blumengroßmarkt jeweils im Erbbaurecht geschaffen. Zudem entstehen weitere Flächen für moderne gewerbliche Nutzungen.

An der Benrodestraße in Düsseldorf-Benrath, teilweise auf eigenem IDR-Grundstücksbestand, entwickelt die IDR AG mit der sogenannten Benrather Rochade ein städtebaulich ehrgeiziges Projekt; das Areal (ca. 30.000 m²) liegt zwischen dem Benrather Zentrum und dem angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet. Das Schloss-Gymnasium und die Benrather Realschule sollen in zwei eigenständige Neubauten umziehen. Zusätzlich sind dort eine Sporthalle, ein Seniorenpflegeheim und Wohnanlagen geplant. Sobald die beiden Schulen umgezogen sind, sollen auf dem ehemaligen Schulgelände an der Hospitalstraße Wohnungen und ein Kindergarten entstehen.

Vor dem Hintergrund der guten Auftrags- und Beschäftigungslage der IDR AG sehen wir die Gesellschaft trotz der gegenwärtigen Risikolagen mittel- und langfristig auf einem guten Weg. Wir rechnen allerdings damit, dass die Politik des billigen Geldes und das günstige Zinsniveau des vergangenen Jahrzehnts nunmehr zu Ende gehen. Im Zusammenhang mit der anziehenden Inflation, unterbrochenen Lieferketten und der Verknappung ausgewählter Baustoffe wird das heute bereits sehr hohe Baukostenniveau durch

den Zinsanstieg zusätzlich verteuert werden. Inwieweit das die Bau- und Projektentwicklung der IDR AG wesentlich beeinflussen wird, bleibt abzuwarten.

Für das Geschäftsjahr 2022 planen wir im Rahmen unserer laufenden Wirtschaftsplanung mit Umsatzerlösen der IDR AG von 7.138 T€ und konsolidierten Umsatzerlösen der IDR-Gruppe in Höhe von 33.661 T€.

Im Hinblick auf das Jahresergebnis 2022 der IDR-Gruppe erwarten wir ein EBIT von 4.374 T€ oder 13 % des geplanten IDR-Gruppenumsatzes und einen positiven Jahresüberschuss.

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen

Wenngleich die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen derzeit wenig Anlass zur Beruhigung bieten (Pandemie, Ukraine-Krieg, Energieversorgung, Preise und Inflation, Zinsentwicklung), bieten sich der IDR AG als Folge ihres Geschäftsmodells wie auch ihres Gesellschafterhintergrunds doch auch Chancen.

Die IDR AG sieht die Chance, neben ihrem Basisgeschäft des Bauens und Vermietens im eigenen Bestand, zusätzliche Erträge im Projektgeschäft zu erwirtschaften; zumal eine politisch erwünschte Realisierung weitgehend immun gegenüber Krisensymptomen erfolgen kann. Die derzeit laufenden Projekte bestätigen diesen Ansatz.

Daneben bietet der attraktive Markt für Logistik-Immobilien eine gute Perspektive für die Entwicklung eines großen unbebauten IDR-Grundstücks in Düsseldorf-Reisholz. Geänderte Konsumgewohnheiten infolge des – auch durch die Pandemie – rasant wachsenden Online- und Versandhandels, wie auch die zunehmende Aufstockung von Lagerbeständen als Antwort auf die derzeit weltweiten Materialengpässe und Lieferkettenprobleme lassen die Nachfrage nach Logistik-Flächen spürbar anziehen.

Risikomanagement

Im Rahmen unseres „Internen Kontrollsystems" identifizieren, analysieren und bewerten wir die Risiken für eine erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens. Hier stehen insbesondere die Personal-, Markt-, Liquiditäts-, Zins- und Kreditrisiken im Fokus unserer Beobachtungen.

Personalrisiken

Ein nennenswerter Anteil an IDR-Mitarbeitern der Baby-Boomer-Generation wird kurz- bis mittelfristig in den Ruhestand gehen. Die Personalabgänge werden zu einem Verlust an Unternehmenserfahrung wie auch Sach- und Fachwissen führen und weitgehend mit qualifiziertem Personal ersetzt werden müssen. Das wird vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Beschäftigungslage und bei einem zunehmenden Mangel an qualifiziertem Fachpersonal eine Herausforderung werden. Die Abgänge vollständig aus der Belegschaft ersetzen zu können, dürfte eher illusorisch sein.

Marktrisiken

Seit seinem dramatischen Einbruch im 1. Quartal 2020 stehen die Immobilienmärkte unter Druck. Insbesondere das Vermietungsgeschäft für Büroimmobilien leidet derzeit unter der pandemischen Krise. Je nach Fortgang der Corona-Epidemie müssen wir in dem Segment auch 2022 mit anhaltenden Marktrisiken im Hinblick auf Insolvenzen, Mietausfällen, Leerständen und einem Rückgang der Gewerbeflächennachfrage rechnen. Das IDR-Portfolio wurde bislang von Insolvenzen im Wesentlichen verschont, wenngleich die Mannesmann-Insolvenz die Refinanzierung des erst 2015 errichteten Bürogebäudes an der Theodorstraße 182 derzeit stark strapaziert. Drohenden Mietausfällen begegneten wir in Einzel-

fällen mit angemessenen Mietstundungen, um Leerstände zu vermeiden. Auch registrieren wir eine Zurückhaltung bei der Mietflächennachfrage; die Pandemie hat mit Hilfe von IT-basierter Kommunikationsprogramme dem Trend zum Arbeitsplatz im Homeoffice hier einen kräftigen Schub verliehen. Ein Wandel zum Mietermarkt erhöht den Verhandlungsdruck auf die künftig erzielbare Vertragsmiete und erfordert mitunter Zugeständnisse an mietfreie Zeiten und weitere Incentives.

Liquiditätsrisiken

Inflation

Die weltweiten Lieferengpässe im Gefolge der Corona-Pandemie, insbesondere auch bei den bauwirtschaftlich relevanten Produktgruppen, heizen die durch die langjährig praktizierte Politik des billigen Geldes der Notenbanken ohnehin schon hohen Baupreise zusätzlich an. Die Indizes der Erzeugerpreise sind bereits kräftig gestiegen. Diese verknappungsbedingten Preissteigerungen werden in Folge der Öl- und Gas-Sanktionen gegenüber Russland (Ukraine-Krieg) der Inflation zudem einen weiteren Energiepreisschub erhalten. Die inflationären Preistendenzen werden zu erheblichen Kalkulationsrisiken bei künftigen Projektentwicklungen führen und erfordern Risikostrategien zur Eindämmung damit verbundener Liquiditätsrisiken (GU-Insolvenz, Ruhen der Baustelle, Bauzeiten-Überschreitung, Pönalen).

Finanzierung

Die Herausforderung liegt darin, einen notwendigen Eigenkapitalanteil bei der Finanzierung von Neuprojekten darzustellen. Denn während die IDR das Eigenkapital bei neuen Bauvorhaben mitunter in Form des lastenfreien Grundstücks einbringt, ist dies bei Projektentwicklungen auf fremden bzw. zu erwerbenden Grundstücken (z. B. Großmarkt) ausgeschlossen. Hier muss die IDR alternativ Liquidität bereitstellen.

Zur Sicherstellung der Liquidität sind daher zuletzt Kreditlinien mit der Stadtsparkasse Düsseldorf und der Westerwald Bank e. G. vereinbart worden, deren Inanspruchnahme mit Erlösen aus späteren Grundstücksverkäufen getilgt werden.

Zins- und Kreditrisiken

Derzeit bereiten die Notenbanken das Ende der Niedrigzinsphase im Anschluss der 2008/2009 eingetretenen Banken- und Finanzkrise vor. Die mit einer Zinsanhebung verbundene Hoffnung der (mittel- bis langfristigen) Inflationseindämmung wird die Finanzierungskosten von Bauprojekten zusätzlich verteuern. Durch den Abschluss von Forward-Darlehen konnte die IDR AG die in den nächsten Jahren anstehenden neuen Anschlussfinanzierungen von Altdarlehen bereits auf Basis des günstigen Zinsniveaus absichern. Neue Darlehensfinanzierungen können hier über Zins-SWAPs oder ggfs. über Forfaitierungen abgesichert werden.

Rendite- und Erfolgsrisiken

Die genannten Risiken werden in Kombination voraussichtlich zu einer weiteren spürbaren Kosten- und Preiserhöhung in der ohnehin schon boomenden Bauwirtschaft führen. Ist Bauen in Deutschland auch ohne inflatorischen Druck bereits sehr teuer geworden, so könnten die zusätzlichen Inflationstreiber manches Bauvorhaben künftig ökonomisch in Frage stellen. Die Renditen für Neuinvestitionen dürften perspektivisch weiter sinken und ein Break-Even tendenziell umso später erreicht werden.

Die Geschäfts- und Portfoliostruktur der Gesellschaft muss daher regelmäßig einer Revision unterzogen werden mit dem Ziel, die zunehmenden Risikopotenziale zu analysieren und geeignete Maßnahmen zu ihrer Beherrschung zu ergreifen.

Düsseldorf, den 14. Juli 2022

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG

Manfred Kornfeld Ekkehard Vinçon

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG für das Geschäftsjahr 2021 in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den GRundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.) von der Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Düsseldorf) prüfen lassen und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers erhalten.

Herausgeber
Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG
Henkelstraße 164,
40589 Düsseldorf

Telefon (02 11) 7 48 36-0
Telefax (02 11) 74 79 59
www.idr.de

Konzept und Gestaltung
waxtum gmbh, Düsseldorf

Abbildungen
waxtum gmbh, Frank Klewe, Düsseldorf (Titel, Seite 11)
Archiv IDR AG (Seiten 2–3, 7, 15)
Büro Ratsherr Peter Blumenrath (Seite 9)

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG
Henkelstraße 164
40589 Düsseldorf

Telefon (02 11) 7 48 36-0
Telefax (02 11) 74 79 59
www.idr.de