



# IDR

GESCHÄFTSBERICHT 2024





# INHALTSVERZEICHNIS

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Das Portfolio der IDR AG  | 2 – 3   |
| Auf einen Blick           | 4       |
| Organe der Gesellschaft   | 5       |
| <br>                      |         |
| Vorwort des Vorstands     | 6 – 7   |
| Bericht des Aufsichtsrats | 8 – 10  |
| <br>                      |         |
| 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 – 43 |
| <br>                                     |         |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers | 45      |

## LOGISTIKIMMOBILIEN



Mündelheimer Weg 59



Reisholzer Bahnstraße 41



Theodorstraße 299



Nürnbergger Straße 70



Am Fallhammer 9 – 13

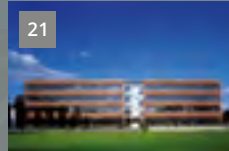
## BÜROIMMOBILIEN



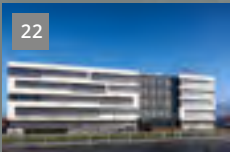
Kaistraße 11



Elisabeth-Selbert-Str. 19



Am Trippelsberg 43 – 45



Theodorstraße 182

## SPEZIALIMMOBILIEN



Rheinturm



Plockstraße 30



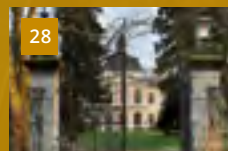
ISS Dome



„Kunst im Tunnel“ (KIT)



Ratinger Mauer 1



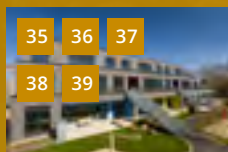
Schloss Eller



Eishalle Benrath



Asylbewerberunterkünfte



Kindertagesstätten



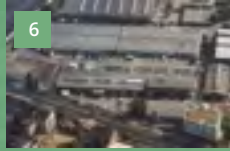
Theodorstraße 194



Theodorstraße 297

# DAS PORTFOLIO DER IDR AG: NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

## GEWERBEHÖFE



Fichtenstraße 68, 70, 72, 74



Goslarer Straße 10



Tiefenbroicher Weg 35



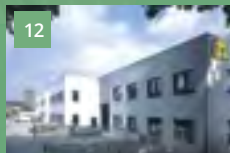
In der Steele 23



Erkrather Straße 245



Am Fallhammer 4



Fringsstraße 5



Erkrather Straße 253



Kappeler Straße 140



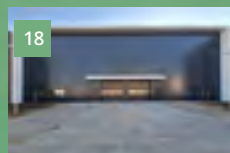
Kappeler Straße 145



Fichtenstraße 54 – 56

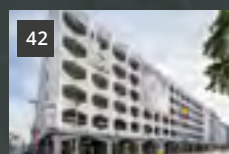


Theodorstraße 192



Tellerlingstraße

## PARKHÄUSER



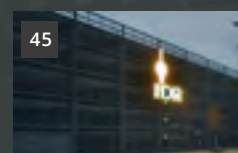
Parkhaus Carlsplatz



Tiefgarage Grabbeplatz



Parkhaus am ISS Dome



Hochgarage  
Zum Gut Heiligendank

# IDR AUF EINEN BLICK

## Die wichtigsten Zahlen der IDR im Überblick

(Stand: 31. Dezember 2024)

|                                                                                        | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Umsatz (in Mio. €)                                                                     | 36,0  | 33,7  | 36,7  | 37,9  | 99,5  |
| Betriebsergebnis nach HGB (in Mio. €)                                                  | 33,1  | 7,6   | 8,9   | 7,7   | 10,1  |
| Ergebnis vor Steuern (in Mio. €)                                                       | 30,0  | 6,7   | 7,0   | 10,0  | 10,8  |
| Jahresüberschuss (in Mio. €)                                                           | 21,2  | 5,1   | 3,7   | 8,4   | 8,0   |
| Bilanzsumme (in Mio. €)                                                                | 243,8 | 229,1 | 247,7 | 294,1 | 340,0 |
| Anlagevermögen (in Mio. €)                                                             | 181,6 | 198,1 | 215,3 | 212,3 | 198,7 |
| Umlaufvermögen (in Mio. €)                                                             | 62,1  | 30,9  | 32,4  | 81,8  | 140,8 |
| Fremdkapital (in Mio. €)                                                               | 155,2 | 142,1 | 162,1 | 202,0 | 245,9 |
| Eigenkapital (in Mio. €)                                                               | 88,5  | 86,9  | 85,6  | 92,1  | 94,1  |
| Eigenkapitalquote (in Prozent)                                                         | 36,3  | 37,9  | 34,5  | 31,3  | 27,7  |
| Umsatzrendite (in Prozent)                                                             | 83,2  | 19,8  | 19,0  | 26,4  | 10,8  |
| Eigenkapitalrendite (bereinigt) (in Prozent)                                           | 45,1  | 10,3  | 11,0  | 14,3  | 15,8  |
| Dividendensumme (in Mio. €)                                                            | 18,8  | 9,8   | 5,0   | 1,9   | 6,0   |
| Neuinvestitionen in Sachanlagen (in Mio. €)                                            | 2,3   | 30,9  | 37,0  | 3,5   | 1,8   |
| Mitarbeiter (Vollbeschäftigteneinheiten)<br>im Jahresdurchschnitt (ohne Auszubildende) | 48    | 49    | 55    | 58    | 64    |

# ORGANE DER GESELLSCHAFT

## AUFSICHTSRAT

Vorsitzender:

Peter Blumenrath, MdL

Stellvertretender Vorsitzender:

Ratsherr Jörk Cardeneo

Sekretärin Rosaria Accorso \*

Ratsherr Burkhard Albes

Ratsherr Dirk Angerhausen

Ratsfrau Elke Fobbe

Lokrangierführer Hermann Knakowski \*

Kaufm. Angestellte Elke Matzerath \*

Ratsfrau Dr. Frederike Möller

Ratsherr Mirko Rohloff

Dr. Kristina Neven-Daroussis (ab 01.2024)

Ratsherr Giuseppe Saitta

Kaufm. Angestellte Marie Schluck-Switon (ab 06.2024) \*

Techn. Angestellter Alpaslan Süleyman \*

Ratsfrau Anja Vorspel

\*) 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 Geschäftsjahr 2024 war wieder einmal reich an Aktivitäten und Herausforderungen. Der Boom der Immobilienwirtschaft bis zu Beginn der 20er Jahre ist längst vorbei. In Düsseldorf nahm der Büroflächenumsatz erneut ab, und zwar um 18 % auf 231.400 m<sup>2</sup>. Entsprechend erhöhte sich die Büro-Leerstands-Quote in Düsseldorf gegenüber dem Vorjahr erneut um 0,7 Prozentpunkte auf nunmehr 10,5 %.

In solchen herausfordernden Zeiten kommt der Vorteil des diversifizierten Immobilienportfolios der IDR-Gruppe zum Tragen. Das breite Portfolio der IDR-Gruppe bestehend aus Logistik, Gewerbehöfe, Parkhäusern, Büro- und Spezialimmobilien führt zu einer gewissen wirtschaftlichen Robustheit. So wies die IDR-Gruppe zum Jahresende 2024 eine Leerstandsquote über alle Assetklassen von nur 2,3 % auf.

Durch die Insolvenz unseres Großmieters Manesmann an der Theodorstraße 182 im Corona-Jahr 2021, entstand auf einen Schlag rd. 10.600 m<sup>2</sup> Büroflächen-Leerstand. Nachdem die Flächen von dem Insolvenzverwalter freigegeben wurden, konnten trotz der potenzielle Nachfrageschwäche nach Büroflächen, insbesondere in dem Teilmarkt Düsseldorf, die gesamten Büroflächen an der Theodorstraße 182 wieder weitervermietet werden. Dabei führte insbesondere der Umbau der Immobilie von Single-Tenant auf Multi-Tenant

zu einer zeitlichen Herausforderung. Die letzte Büroteilfläche wurde Mitte 2025 an den Mieter Actemium übergeben.

Im Rahmen der Düsseldorfer Schulbauoffensive hat die IDR das Bauvorhaben „Realschule Borbecker Straße“ im Geschäftsjahr 2024 sogar vor der vereinbarten Frist fertiggestellt und an den Auftraggeber, der Landeshauptstadt Düsseldorf, zum 19.07.2024 übergeben. Auf rund 14.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wurde eine dreizügige Realschule mit Sporthalle errichtet.

Die von der Landeshauptstadt Düsseldorf erworbenen Fläche des ehemaligen Großmarktareals an der Ulmenstraße, wurde teilweise an die Blumengroßmarkt Düsseldorf e.G. im Erbbaurecht zum 01.07.2023 übergeben, so dass dieser die dortigen Bestandsimmobilien für seine zukünftigen Bedürfnisse herrichten und sodann im Oktober 2024 umziehen konnte. Im Anschluss daran konnte mit den Abbrucharbeiten an den alten Flächen des Blumengroßmarktes begonnen werden, die nach Beendigung der Arbeiten an die Metro in einem Erbbaurecht zum 02.01.2026 übergeben werden.

An der Tellerlingstraße in Düsseldorf-Benrath wurde mit den Bauarbeiten des „Craftsmen's Place“ begonnen, die Mitte 2025 abgeschlossen wurden. Damit hat die IDR ein weiteres Projekt



für das Handwerk umgesetzt. Als nächster Schritt werden im Rahmen des Programms „Craftsmen’s Places“ an der Briedestraße 15–17 bis zu 9 Flächen in einem sogenannten „Tiny Craftsmen’s Place“ errichtet. Im Gegensatz zu dem CMP Tellingstraße werden die Einheiten an der Briedestraße von ca. 230 m<sup>2</sup> BGF deutlich kleiner ausfallen, um auch den Wünschen aus der Handwerkerschaft gerecht zu werden.

Während dessen gingen die Arbeiten an dem Schulzentrum Benrode-/ Marbacher Straße im Rahmen des Modells „Benrather Rochade“ mit Hochdruck weiter. Das Schloss-Gymnasium nebst 4fach Sporthalle wurde bereits im Februar 2025 übergeben, während die Benrather Realschule im Juli 2025 folgte. Damit können die weiteren Entwicklungsschritte im Rahmen dieses Modells angegangen werden.

Wir werden gleichwohl neue Antworten auf weitere externe Veränderungen und Risiken in unserem Geschäftsumfeld finden müssen. So haben die derzeitigen geopolitischen Krisen zu Veränderungen in einem sicher geglaubten Wirtschaftsrahmen geführt. Sei es der außerordentlich kräftige Anstieg der Energiepreise, die im Vergleich zu den letzten Jahren höheren Finanzierungszinssätze oder die auf einem sehr hohen Niveau verharrenden Baukosten, Baumaßnahmen sind heute deutlich teurer gewor-

den. Damit verbundene Kalkulationsrisiken für unsere Projektentwicklungen erfordern entsprechende Strategien und Instrumente kontrollierter Risikobeherrschung.

Trotz der gegenwärtigen Risikolagen sehen wir die Gesellschaft vor dem Hintergrund der neuen interessanten Projekte, zu denen es teilweise erste Planungen gibt, mittel- und langfristig weiterhin auf einem guten Weg.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Mitgliedern der Gremien, die mit ihrem Engagement und Fachwissen auch in schwieriger Zeit zum guten Erfolg der IDR AG beitragen. Wir blicken erwartungsvoll nach vorn und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit

Düsseldorf, im August 2025

Manfred Kornfeld  
Vorstand

Ekkehard Vinçon  
Vorstand

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 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 vier 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; und hat diese jeweils eingehend mit dem Vorstand beraten.

## SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Die Aufsichtsratssitzungen fanden am 19. Februar, 5. Juni, 29. August und 18. November 2024 statt.

Der Aufsichtsrat stimmte zu, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrates eine Erklärung an das Registergericht abgibt, dass eine Mitarbeiterin der IDR AG als Vertreterin der Arbeitnehmer entsprechend den gesetzlichen Vorgaben als Mitglied des Aufsichtsrates nachbestellt wird.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Abschluss eines Mietvertrages mit der Jüdischen Gemeinde über die Erweiterung des Albert-Einstein-Gymnasiums in der IDR-Liegenschaft „Theodorstraße 297“ einschließlich der damit einhergehenden Finanzierung zu.

Der Aufsichtsrat stimmte ferner der Bau- und Investitionsentscheidung für den Neubau eines „IDR Craftmen’s Places“ (Kurz: CMP) am „Zum Gut Heiligendonk“ in Düsseldorf nebst Finanzierung und GU-Vergabe zu.

Er befürwortete den Abschluss eines Bauvertrages zur Errichtung des „IDR Craftmen’s Places“ Tellerlingstraße und zweier Bauverträge über den Rückbau des Blumengroßmarktes und Tiefbauarbeiten an der Ulmenstraße.

Auch genehmigte der Aufsichtsrat Nachträge von Erbbaurechtsverträgen über vergebene Teilflächen des Großmarktgeländes an der Ulmenstraße.

Der Aufsichtsrat stellte schließlich den Jahresabschluss 2023 fest und schloss sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an. Er empfahl der Hauptversammlung, die Mitglieder des Aufsichtsrates wie auch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten und empfahl zudem, die Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirt-



schaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, zum Abschlussprüfer für die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 erneut zu bestellen.

Neben der aktuellen Lage der Gesellschaft, der geplanten Geschäftspolitik und anderen grundsätzlichen Fragen der Finanz-, Investitions- und Personalplanung genehmigte der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan 2025 und 2026 in der ihm vorgelegten Form. Den Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2027–2029 nahm er zur Kenntnis.

## AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

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

Der Finanz- und Grundstücksausschuss hat im Geschäftsjahr 2024 sechsmal, und zwar am 19. Februar, 19. April, 5. Juni, 29. August, 18. November und am 18. Dezember 2024, getagt.

Der Finanz- und Grundstücksausschuss beschäftigte sich im Wesentlichen mit geschäftsüblichen Abschlüssen, Verlängerungen, Übertragungen und Änderungen von Miet-, Pacht- und Erbbauverträgen.

Die Mitglieder des Bauausschusses kamen im Geschäftsjahr 2024 zweimal zusammen, nämlich am 5. Juni und am 29. August 2024.

Der Bauausschuss behandelte im Wesentlichen einen Vergabebeschluss zum Rückbau des Blumengroßmarktes und empfahl die Bau- und Investitionsentscheidung zur Errichtung des CMP „Zum Gut Heiligendonk“.

## JAHRESABSCHLUSS

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Industrierrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2024 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 sind gem. § 316 HGB durch den von der Hauptversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der 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 der Prüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers wurden jedem Aufsichtsratsmitglied rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 27. August 2025 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 2024 sowie den Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss der Industrierrains 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

vorlag, 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 keinerlei Beanstandung 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.

## COMPLIANCE

Die IDR AG beachtet die Empfehlungen des „Düsseldorfer Kodex“. Sie hat eine interne Compliance-Stelle implementiert und verfügt über eine Compliance-Richtlinie, die den Umgang mit Einladungen und Geschenken regelt. Der Aufsichtsrat billigt den Bericht der Compliance-Stelle über die im Jahr 2024 erfassten Einladungen und Zuwendungen.

### **Entsprechenserklärung des Aufsichtsrates der IDR AG nach dem „Public Corporate Governance Kodex für Beteiligungen der Landeshauptstadt Düsseldorf“**

Der Aufsichtsrat der IDR AG erklärt, dass den Empfehlungen des „Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Düsseldorf (PCGK)“ in der am 10. März 2017 vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossenen Fassung, einschließlich der vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossenen Aktualisierungen, im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen entsprochen worden ist.

Die Aufsichtsratsmitglieder haben gemäß „PCGK“ erklärt, dass

- ihnen genügend Zeit für die Wahrnehmung ihrer Mandate zur Verfügung steht und sie nicht mehr als 5 Aufsichtsratsmandate bei Gesellschaften wahrnehmen (Pkt. 5.2.6 des PCGK),
- sie keine Beratungs- oder Organfunktionen bei wesentlichen Wettbewerbern ausüben (Pkt. 5.5.3 des PCGK),
- keine Interessenkonflikte entsprechend Pkt. 5.9.2 und 5.9.4 des PCGK bestehen,
- sie oder ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen keine Geschäfte mit der Gesellschaft abgeschlossen haben (Pkt. 5.9.5 des PCGK).

Die Abweichungen vom „PCGK“ werden nachstehend erläutert:

- die abgeschlossene D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat sieht keinen Selbstbehalt vor (gem. Pkt. 5.8 des PCGK),
- ein Aufsichtsratsmitglied übt mehr als 5 Aufsichtsratsmandate aus.

Der Aufsichtsrat billigt die Entsprechenserklärung des Aufsichtsrates der IDR AG nach dem „Public Corporate Governance Kodex für Beteiligungen der Landeshauptstadt Düsseldorf“.

Der Aufsichtsrat strebt eine angemessene Berücksichtigung von Frauen in Führungsebene an. Der Vorstand beschloss für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Frauenquote von mindestens 25 Prozent.

Zum 31. Dezember 2024 lag die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei 44 Prozent.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem amtierenden Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr 2024.

Düsseldorf, im August 2025

Der Aufsichtsrat

MdL 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

## BESTANDSFÜHRUNG UND VERMARKTUNGS- AKTIVITÄT IN HERAUSFORDERNDEM INVESTITIONSUMFELD.

### IDR Immobilienportfolio

(Stand: 31. Dezember 2024, Fläche in m<sup>2</sup> und Jahr der Erstvermietung)

#### Logistikimmobilien

|                          |                             |      |
|--------------------------|-----------------------------|------|
| Mündelheimer Weg 59      | 3.942 m <sup>2</sup>        | 1987 |
| Reisholzer Bahnstraße 41 | 37.198 m <sup>2</sup>       | 2006 |
| Theodorstraße 299        | 19.733 m <sup>2</sup>       | 2007 |
| Nürnbergger Straße 70    | 4.470 m <sup>2</sup>        | 2012 |
| Am Fallhammer 9 – 13     | 7.040 m <sup>2</sup>        | 2013 |
|                          | <b>72.383 m<sup>2</sup></b> |      |

#### Büroimmobilien

|                             |                             |      |
|-----------------------------|-----------------------------|------|
| Kaistraße 11                | 3.072 m <sup>2</sup>        | 1999 |
| Elisabeth-Selbert-Straße 19 | 3.111 m <sup>2</sup>        | 2002 |
| Am Trippelsberg 43 – 45     | 7.756 m <sup>2</sup>        | 2003 |
| Theodorstraße 182           | 12.997 m <sup>2</sup>       | 2015 |
| Verwaltung Henkelstraße 164 | 2.848 m <sup>2</sup>        | 2021 |
|                             | <b>29.784 m<sup>2</sup></b> |      |

#### Gewerbehöfe

|                           |                             |      |
|---------------------------|-----------------------------|------|
| Am Trippelsberg 71        | 10.363 m <sup>2</sup>       | 1930 |
| Briedestraße 15           | 2.138 m <sup>2</sup>        | 1942 |
| Reisholzer Werftstraße 66 | 4.785 m <sup>2</sup>        | 1966 |
| Fichtenstraße 68          | 1.808 m <sup>2</sup>        | 1980 |
| Fichtenstraße 70          | 6.036 m <sup>2</sup>        | 1980 |
| Fichtenstraße 72          | 5.436 m <sup>2</sup>        | 1980 |
| Goslarer Straße 10        | 3.055 m <sup>2</sup>        | 1989 |
| Tiefenbroicher Weg 35     | 5.855 m <sup>2</sup>        | 1995 |
| In der Steele 23          | 4.195 m <sup>2</sup>        | 1996 |
| Erkrather Straße 245      | 2.313 m <sup>2</sup>        | 1998 |
| Am Fallhammer 4 – 6       | 2.343 m <sup>2</sup>        | 1999 |
| Fringsstraße 5            | 2.884 m <sup>2</sup>        | 1999 |
| Erkrather Straße 253      | 1.619 m <sup>2</sup>        | 2000 |
| Kappeler Straße 145       | 2.474 m <sup>2</sup>        | 2009 |
| Fichtenstraße 54 – 56     | 3.810 m <sup>2</sup>        | 2012 |
| Theodorstraße 192         | 1.782 m <sup>2</sup>        | 2015 |
| Fichtenstraße 74          | 10.661 m <sup>2</sup>       | 2016 |
| Kappeler Straße 140       | 1.848 m <sup>2</sup>        | 2022 |
|                           | <b>73.405 m<sup>2</sup></b> |      |

#### Spezialimmobilien

|                                   |                             |      |
|-----------------------------------|-----------------------------|------|
| Benrather Straße 7b (Ladenlokale) | 1.708 m <sup>2</sup>        | 1970 |
| Oerschbachstraße 29               | 2.268 m <sup>2</sup>        | 1970 |
| Rheinturm, Stromstraße 20         | 1.725 m <sup>2</sup>        | 1982 |
| Plockstraße 30                    | 10.771 m <sup>2</sup>       | 2001 |
| Dome, Theodorstraße 281           | 37.000 m <sup>2</sup>       | 2006 |
| Kita Weißdornstraße 14a           | 600 m <sup>2</sup>          | 2006 |
| Kita Zeppenheimer Weg 7           | 815 m <sup>2</sup>          | 2006 |
| KiT, Mannesmannufer 1b            | 2.068 m <sup>2</sup>        | 2007 |
| Theodorstraße 297                 | 13.909 m <sup>2</sup>       | 2008 |
| Ratinger Mauer 1                  | 4.562 m <sup>2</sup>        | 2009 |
| ABU Grünewaldstraße               | 3.311 m <sup>2</sup>        | 2015 |
| ABU Leuchtenberger Kirchweg       | 3.311 m <sup>2</sup>        | 2015 |
| ABU Meineckestraße                | 3.330 m <sup>2</sup>        | 2015 |
| ABU Schimmelpfennigstraße         | 3.311 m <sup>2</sup>        | 2015 |
| ABU Zur Lindung                   | 3.311 m <sup>2</sup>        | 2015 |
| Kita Kevelaer Straße 26           | 808 m <sup>2</sup>          | 2018 |
| Kita Hügelstraße 61               | 623 m <sup>2</sup>          | 2018 |
| Theodorstraße 194                 | 570 m <sup>2</sup>          | 2018 |
| Kita Tellerlingstraße 41          | 1.625 m <sup>2</sup>        | 2021 |
| Eissporthalle Kappeler Straße 107 | 3.850 m <sup>2</sup>        | 2021 |
|                                   | <b>99.476 m<sup>2</sup></b> |      |

#### Gesamtfläche

**275.048 m<sup>2</sup>**

Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze

(Stand: 31. Dezember 2024 )

|                                  | Stellplätze | im Bestand seit |
|----------------------------------|-------------|-----------------|
| Parkhaus Carlsplatz              | 485         | 1969            |
| Parkhaus 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 2024  
(in m²)

Leerstandsquote  
zum Stichtag  
31.12.2024

2,30 %

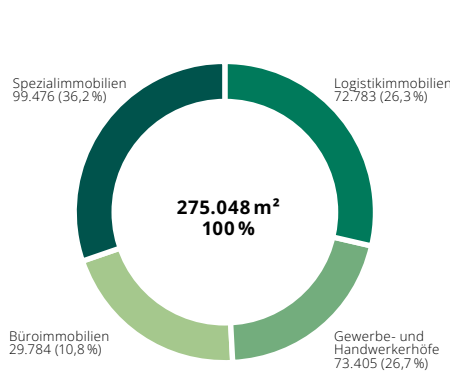


Entwicklung des IDR Grundstücksbestands

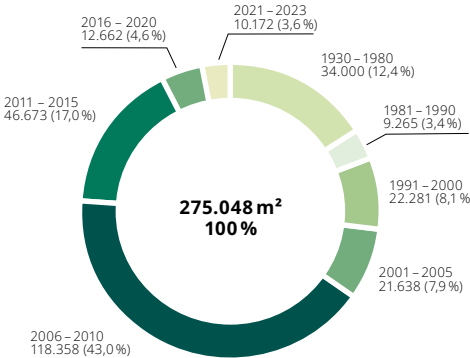
(in m²)

|                                                      | Bestand<br>31.12.2023 | Abgänge<br>2024 | Umwidmung<br>(+/-) 2024 | Zugänge<br>2024 | Bestand<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| Unbebaute Grundstücke im Eigentum                    | 105.280               | 0               | 0                       | 0               | 105.280               |
| Bebaute Grundstücke im Eigentum                      | 352.014               | 14.193          | 0                       | 0               | 337.821               |
| Straßen und Verkehrsflächen im Eigentum              | 9.195                 | 0               | 0                       | 0               | 9.195                 |
| Bebaute Grundstücke in vergebenem Erbbaurecht        | 306.585               | 0               | 0                       | 0               | 306.585               |
| Bebaute Grundstücke in genommenem Erbbaurecht        | 63.403                | 0               | 0                       | 0               | 63.403                |
| Bahnbetriebliche Grundstücke und aktive Gleistrassen | 102.041               | 0               | 0                       | 0               | 102.041               |
| Gemietete Grundstücke                                | 45.130                | 0               | 0                       | 0               | 45.130                |
|                                                      | 983.648               | 0               | 0                       | 0               | 969.455               |

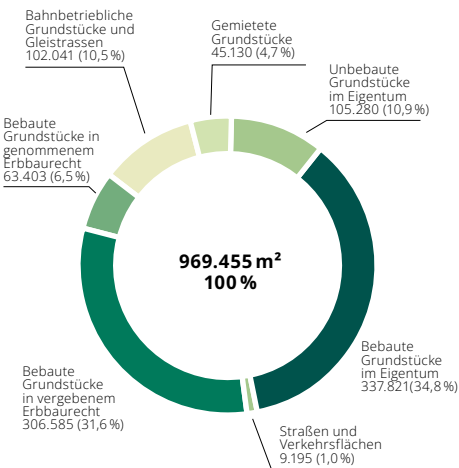
Nutzungsstruktur der vermietbaren  
Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2024  
(in m² und Prozent)



Baualtersklassen der vermietbaren  
Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2024  
(in m² und Prozent)



Struktur des Grundstücksbestands  
zum 31.12.2024 (in m² und Prozent)



# BETEILIGUNGEN

## VERBUNDENE UNTER- NEHMEN DER IDR AG

### Beteiligungen der IDR AG (Stand: 31.12.2024)

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:                                      |                        |
| Bürger 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   | 100,0                  |
| Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf                                    | 20,0                   |
| Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf                | 1,0                    |



Der Rheinturm – Wahrzeichen der Landeshauptstadt Düsseldorf

# KONSOLIDIERTE BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECH- NUNG **DER IDR GRUPPE**

## Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe

Aktiva

|                                                                                                         | 31.12.2024<br>€       | 31.12.2023<br>€       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                |                       |                       |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte        | 163.728,00            | 132.834,00            |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 184.464.207,13        | 198.410.828,62        |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                   | 1.128.264,00          | 836.604,00            |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                            | 223.500,43            | 223.500,43            |
| II. Sachanlagen                                                                                         | 185.815.971,56        | 199.470.933,05        |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                                   | 2.271.099,60          | 2.271.099,60          |
| 2. Beteiligungen                                                                                        | 10.452.061,19         | 10.452.061,19         |
| 3. Sonstige Ausleihungen                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| III. Finanzanlagen                                                                                      | 12.723.160,79         | 12.723.160,79         |
| Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)                                                                  | <b>198.702.860,35</b> | <b>212.326.927,84</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                |                       |                       |
| 1. Grundstücke                                                                                          | 8.803.215,50          | 3.350.895,63          |
| 2. Bauvorbereitungskosten                                                                               | 0,00                  | 5.908.372,44          |
| I. Zum Verkauf bestimmt Grundstücke                                                                     | 8.803.215,50          | 9.259.268,07          |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                           | 1.381.069,26          | 1.104.777,99          |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                                             | 105.777.868,73        | 53.551.694,01         |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                          | 7.824,16              | 589,12                |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                        | 5.123.970,63          | 4.923.960,38          |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                                       | 112.290.732,78        | 59.581.021,50         |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten                                                    | 19.702.979,23         | 12.895.972,43         |
| Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III. )                                                                 | <b>140.796.927,51</b> | <b>81.736.262,00</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                    |                       |                       |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                                                              | <b>470.991,20</b>     | <b>81.430,04</b>      |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                                      | <b>339.970.779,06</b> | <b>294.144.619,88</b> |

**Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe**

Passiva

|                                                                                          | 31.12.2024<br>€       | 31.12.2023<br>€       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                   |                       |                       |
| I. Gezeichnetes Kapital                                                                  | 10.000.000,00         | 10.000.000,00         |
| II. Kapitalrücklage                                                                      | 35.348.361,61         | 35.348.361,61         |
| 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                                                                         | 43.101.666,82         | 41.087.319,22         |
| Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)                                               | <b>94.113.975,47</b>  | <b>92.099.627,87</b>  |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                                 |                       |                       |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                             | 1.989.959,00          | 2.036.988,00          |
| 2. Steuerrückstellungen                                                                  | 283.720,40            | 389.657,11            |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                                               | 6.913.188,11          | 9.773.570,95          |
| Summe Rückstellungen                                                                     | <b>9.186.867,51</b>   | <b>12.200.216,06</b>  |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                              |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                          | 207.971.733,06        | 152.170.516,11        |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | 2.173.463,46          | 2.314.210,01          |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 18.938,61             | 150.126,51            |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern                                           | 212.752,86            | 7.677.496,94          |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern:<br>2.871.396,15 (Vorjahr 861.479,03) € | 5.269.210,78          | 4.813.600,05          |
| Summe Verbindlichkeiten                                                                  | <b>215.646.098,77</b> | <b>167.125.949,62</b> |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                     |                       |                       |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                                               | <b>18.507.086,90</b>  | <b>20.160.290,50</b>  |
| <b>E. Passive latente Steuern</b>                                                        |                       |                       |
| Passive latente Steuern                                                                  | <b>2.516.750,41</b>   | <b>2.558.535,83</b>   |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                       | <b>339.970.779,06</b> | <b>294.144.619,88</b> |

# KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER IDR GRUPPE

## Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe

|                                                                                                                                                 | 2024<br>€            | 2023<br>€            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                                 | 99.467.018,15        | 37.947.899,78        |
| 2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen                                                                             | -456.052,57          | 636.359,28           |
| 3. Gesamtleistung                                                                                                                               | <b>99.010.965,58</b> | <b>38.584.259,06</b> |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                                | 2.958.144,82         | 1.733.830,36         |
| 5. Materialaufwand                                                                                                                              |                      |                      |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                                                                      | 1.647.524,46         | 1.464.552,56         |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                                                         | 67.723.141,03        | 13.081.737,52        |
| 6. Personalaufwand                                                                                                                              |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                           | 5.250.801,83         | 4.858.401,31         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung: 398.675,94 (Vorjahr 341.561,83) € | 1.277.460,34         | 1.139.300,38         |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                                     | 6.599.705,68         | 6.614.546,37         |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                           | 8.289.340,22         | 5.492.399,54         |
| 9. Betriebsergebnis                                                                                                                             | <b>11.181.136,84</b> | <b>7.667.151,74</b>  |
| 10. Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen:<br>2024: 0,00 €, 2023: 0,00 €                                                 | 6.305.577,46         | 6.006.532,47         |
| 11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen                                                                                                       | 443.760,14           | 341.000,77           |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                                                        | 75.854,34            | 83,19                |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens                                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                                                            | 7.199.053,39         | 4.002.407,16         |
| 15. Finanzergebnis                                                                                                                              | <b>-373.861,45</b>   | <b>2.345.209,27</b>  |
| 16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                                                                                                | <b>10.807.275,39</b> | <b>10.012.361,01</b> |
| 17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                                                        | 2.661.450,37         | 1.382.585,80         |
| 18. Ergebnis nach Steuern                                                                                                                       | 8.145.825,02         | 8.629.775,21         |
| 19. Sonstige Steuern                                                                                                                            | 126.544,95           | 188.511,64           |
| 20. Konzernjahresüberschuss                                                                                                                     | <b>8.019.280,07</b>  | <b>8.441.263,57</b>  |
| 21. Gewinnvortrag                                                                                                                               | 41.087.319,22        | 34.546.055,65        |
| 22. Entnahme aus der Kapitalrücklage                                                                                                            | 0,00                 | 0,00                 |
| 23. Ausschüttungen                                                                                                                              | -6.004.932,47        | -1.900.000,00        |
| 24. Konzernbilanzgewinn                                                                                                                         | <b>43.101.666,82</b> | <b>41.087.319,22</b> |

# 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 VER- LUSTRECHNUNG, ANHANG UND LAGEBERICHT **DER IDR AG**

## Bilanz der IDR AG

| Aktiva                                                                                                     | 31.12.2024<br>€       | 31.12.2023<br>€       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                   |                       |                       |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen,<br>gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte        | 163.728,00            | 132.834,00            |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten<br>einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 176.899.667,72        | 191.676.680,22        |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                      | 1.065.139,00          | 767.049,00            |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                               | 223.500,43            | 223.500,43            |
| II. Sachanlagen                                                                                            | 178.188.307,15        | 192.667.229,65        |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                                      | 2.306.099,60          | 2.306.099,60          |
| 2. Beteiligungen                                                                                           | 10.452.061,19         | 10.452.061,19         |
| 3. Sonstige Ausleihungen                                                                                   | 0,00                  | 0,00                  |
| III. Finanzanlagen                                                                                         | 12.758.160,79         | 12.758.160,79         |
| Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)                                                                     | <b>191.110.195,94</b> | <b>205.558.224,44</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                   |                       |                       |
| 1. Grundstücke                                                                                             | 8.803.215,50          | 3.350.895,63          |
| 2. Bauvorbereitungskosten                                                                                  | 0,00                  | 5.908.372,44          |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke                                                                       | 8.803.215,50          | 9.259.268,07          |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                              | 465.761,79            | 332.571,33            |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                                                | 113.071.860,09        | 57.422.831,23         |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen<br>ein Beteiligungsverhältnis besteht                          | 49,93                 | 589,12                |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                           | 4.816.310,78          | 3.451.025,19          |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                                          | 118.353.982,59        | 61.207.016,87         |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten                                                       | 9.720.849,43          | 5.620.727,07          |
| Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III. )                                                                    | <b>136.878.047,52</b> | <b>76.087.012,01</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                       |                       |                       |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                                                                 | <b>175.248,28</b>     | <b>73.098,32</b>      |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                                         | <b>328.163.491,74</b> | <b>281.718.334,77</b> |

**Bilanz der IDR AG**

## Passiva

|                                                                                            | 31.12.2024<br>€       | 31.12.2023<br>€       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                     |                       |                       |
| I. Gezeichnetes Kapital                                                                    | 10.000.000,00         | 10.000.000,00         |
| II. Kapitalrücklage                                                                        | 35.348.361,61         | 35.348.361,61         |
| 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                                                                           | 43.434.804,75         | 41.055.861,26         |
| Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)                                                 | <b>93.248.013,40</b>  | <b>90.869.069,91</b>  |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                                   |                       |                       |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                               | 1.989.959,00          | 2.036.988,00          |
| 2. Steuerrückstellungen                                                                    | 36.351,00             | 195.039,00            |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                                                 | 3.687.482,00          | 4.361.663,00          |
| Summe Rückstellungen                                                                       | <b>5.713.792,00</b>   | <b>6.593.690,00</b>   |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                                |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                            | 201.719.710,81        | 147.275.516,11        |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                        | 725.722,15            | 802.184,66            |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                     | 1.744.120,60          | 2.619.484,64          |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter                                              | 212.752,86            | 7.677.496,94          |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern:<br>2.545.973,54 (Vorjahr 2.854.664,72) € | 4.577.209,78          | 4.017.502,91          |
| Summe Verbindlichkeiten                                                                    | <b>208.979.516,20</b> | <b>162.392.185,26</b> |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                       |                       |                       |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                                                 | <b>17.705.419,73</b>  | <b>19.304.853,77</b>  |
| <b>E. Passive latente Steuern</b>                                                          |                       |                       |
| Passive latente Steuern                                                                    | <b>2.516.750,41</b>   | <b>2.558.535,83</b>   |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                         | <b>328.163.491,74</b> | <b>281.718.334,77</b> |

# GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG DER IDR AG

## Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG

|                                                                                                                                                             | 2024<br>€                    | 2023<br>€            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                                             | 72.201.892,55                | 11.956.509,04        |
| 2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmt Grundstücke                                                                                             | -456.052,57                  | 636.359,28           |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                                            | 1.663.198,11                 | 1.150.520,47         |
| 4. Materialaufwand                                                                                                                                          |                              |                      |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                                                                                  | 1.173.889,45                 | 710.171,54           |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                                                                     | 56.487.318,34                | 2.513.318,76         |
| 5. Personalaufwand                                                                                                                                          |                              |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                                       | 5.250.801,83                 | 4.858.401,31         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung: 397.343,02 (Vorjahr 341.561,83) €             | 1.277.460,34                 | 1.139.300,38         |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.<br>davon außerplanmäßige Abschreibung: 0,00 € (Vorjahr 0,00) € | 6.464.114,68                 | 6.478.720,37         |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                                       | 9.330.131,18                 | 6.115.245,40         |
| 8. Betriebsergebnis                                                                                                                                         | <b>6.574.677,73</b>          | <b>-8.071.768,97</b> |
| 9. Erträge aus Beteiligungen<br>davon aus verbundenen Unternehmen:<br>14.804.792,50 (Vorjahr 12.535.142,71) €                                               | 21.110.369,96<br>443.760,14  | 18.541.675,18        |
| 10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen                                                                                                                   | 25.833,33                    | 341.000,77           |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                                                                    | 5.477.667,47                 | 83,19                |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                                                                        |                              | 2.270.743,05         |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens                                                                                | 0,00<br><b>16.102.295,96</b> | 0,00                 |
| 14. Finanzergebnis                                                                                                                                          |                              | <b>16.612.016,09</b> |
|                                                                                                                                                             | <b>9.527.618,23</b>          |                      |
| 15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                                                                                                            |                              | <b>8.540.247,12</b>  |
|                                                                                                                                                             | 1.040.286,76                 |                      |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                                                                    | 8.487.331,47                 | -55.856,78           |
| 17. Ergebnis nach Steuern                                                                                                                                   |                              | 8.596.103,90         |
|                                                                                                                                                             | 103.455,51                   |                      |
| 18. Sonstige Steuern                                                                                                                                        | <b>8.383.875,96</b>          | 151.067,06           |
| 19. Jahresüberschuss                                                                                                                                        |                              | <b>8.445.036,84</b>  |
|                                                                                                                                                             | 41.055.861,26                |                      |
| 20. Gewinnvortrag                                                                                                                                           | -6.004.932,47                | 34.510.824,42        |
| 21. Ausschüttungen                                                                                                                                          |                              | -1.900.000,00        |
|                                                                                                                                                             | <b>43.434.804,75</b>         |                      |
| 22. Bilanzgewinn                                                                                                                                            |                              | <b>41.055.861,26</b> |

# 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.

Wir weisen darauf hin, dass wir den Bilanzposten „Vorräte“ sowie den Gewinn- und Verlustposten „Bestandsveränderungen“ gemäß den Vorgaben des IDW RS IFA 3 neu bezeichnet haben.

### 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.

Die Bilanzierung und Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke erfolgt sowohl mit den nach § 255 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGB ansatzpflichtigen Aufwendungen, als auch mit den in § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB aufgeführten Aufwendungen und den entsprechenden Bauvorbereitungskosten. Das Bewertungswahlrecht zum Vollkostenansatz wurde somit ausgeübt.

**Anlagenspiegel der IDR AG****Anschaffungs-/ Herstellungskosten**

|                                                                                                               | Stand<br>01.01.2024<br>€ | Zugänge<br>2024€ | Abgänge<br>2024<br>€ | Umbuchungen<br>2024<br>€ | Stand<br>31.12.2024<br>€ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                                   |                          |                  |                      |                          |                          |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte<br>und ähnliche Rechte und Werte                                       | 1.501.344,52             | 85.325,50        | 233.981,42           | 0,00                     | 1.352.688,60             |
| Summe immaterielle Vermögensgegenstände                                                                       | 1.501.344,52             | 85.325,50        | 233.981,42           | 0,00                     | 1.352.688,60             |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                        |                          |                  |                      |                          |                          |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte<br>und Bauten einschließlich der Bauten<br>auf fremden Grundstücken | 369.974.738,19           | 234.717,32       | 8.803.215,50*        | 0,00                     | 361.406.240,01           |
| 2. Maschinen und maschinelle Anlagen                                                                          | 15.462,47                | 0,00             | 0,00                 | 0,00                     | 15.462,47                |
| 3. Andere Anlagen,<br>Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                      | 10.594.449,36            | 499.258,86       | 3.937.347,33         | 0,00                     | 7.156.360,89             |
| 4. Geleistete Anzahlungen<br>und Anlagen im Bau                                                               | 223.500,43               | 0,00             | 0,00                 | 0,00                     | 223.500,43               |
| Summe Sachanlagen                                                                                             | 380.808.150,45           | 733.976,18       | 12.740.562,83        | 0,00                     | 368.801.563,80           |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                     |                          |                  |                      |                          |                          |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                                         | 2.899.931,67             | 0,00             | 0,00                 | 0,00                     | 2.899.931,67             |
| 2. Beteiligungen                                                                                              | 10.551.039,63            | 0,00             | 0,00                 | 0,00                     | 10.551.039,63            |
| Summe Finanzanlagen                                                                                           | 13.450.971,30            | 0,00             | 0,00                 | 0,00                     | 13.450.971,30            |
| Summe Anlagevermögen                                                                                          | 395.760.466,27           | 819.301,68       | 12.974.544,25        | 0,00                     | 383.605.223,70           |

\*Ausweisänderung in das Umlaufvermögen

| Wertberichtigungen       |                      |                      | Buchwerte                |                             |                             |
|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Stand<br>01.01.2024<br>€ | Zugänge<br>2024<br>€ | Abgänge<br>2024<br>€ | Stand<br>31.12.2024<br>€ | Buchwert<br>31.12.2024<br>€ | Buchwert<br>01.12.2023<br>€ |
| 1.368.510,52             | 54.431,50            | 233.981,42           | 1.188.960,60             | 163.728,00                  | 132.834,00                  |
| 1.368.510,52             | 54.431,50            | 233.981,42           | 1.188.960,60             | 163.728,00                  | 132.834,00                  |
| 178.298.057,97           | 6.208.514,32         | 0,00                 | 184.506.572,29           | 176.899.667,72              | 191.676.680,22              |
| 15.462,47                | 0,00                 | 0,00                 | 15.462,47                | 0,00                        | 0,00                        |
| 9.827.400,36             | 201.168,86           | 3.937.347,33         | 6.091.221,89             | 1.065.139,00                | 767.049,00                  |
| 0,00                     | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                     | 223.500,43                  | 223.500,43                  |
| 188.140.920,80           | 6.409.683,18         | 3.937.347,33         | 190.613.256,65           | 178.188.307,15              | 192.667.229,65              |
| 593.832,07               | 0,00                 | 0,00                 | 593.832,07               | 2.306.099,60                | 2.306.099,60                |
| 98.978,44                | 0,00                 | 0,00                 | 98.978,44                | 10.452.061,19               | 10.452.061,19               |
| 692.810,51               | 0,00                 | 0,00                 | 692.810,51               | 12.758.160,79               | 12.758.160,79               |
| 190.202.241,83           | 6.464.114,68         | 4.171.328,75         | 192.495.027,76           | 191.110.195,94              | 205.558.224,44              |

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.

#### 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:      | 1,90 %                                             |
| Rententrend:            | 2,00 %                                             |
| Biometrische Parameter: | Richttafeln 2018 G<br>nach Prof. Dr. Klaus Heubeck |

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf -18 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 15,40 % GewSt. und 15,825 % KSt. und Sol.-Zuschlag..

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 2.516.750,41 €. 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 31.12.2024 folgende Buchwerte enthalten:

|                                            | T€             |
|--------------------------------------------|----------------|
| a) Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten | 172.696        |
| b) Grundstücke mit Erbbaurechten           | 210            |
| c) Unbebaute Grundstücke                   | 3.994          |
|                                            | <b>176.900</b> |

### Beteiligungsliste

Name und Sitz der Gesellschaft

|                                                               | Anteil am<br>Kapital<br>% | Eigenkapital<br>31.12.2024<br>T€ | Ergebnis für das<br>Geschäftsjahr 2024<br>T€ |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| Bürger Bau- und Projektmanagement GmbH, Düsseldorf            | 100,00                    | 125                              | 444 *                                        |
| Elbsee-Kieswerk Düsseldorf GmbH + Co, Düsseldorf              | 100,00                    | 54                               | 48                                           |
| Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf                             | 20,00                     | 527.484                          | 66.763                                       |
| IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf              | 100,00                    | 60                               | 2                                            |
| IDR Bahn GmbH & Co. KG, Düsseldorf                            | 100,00                    | 4.790                            | 567                                          |
| IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf                               | 100,00                    | 72                               | 1                                            |
| IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf                       | 100,00                    | 511                              | 1.633                                        |
| IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf                       | 100,00                    | 109                              | 1.171                                        |
| IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf                       | 100,00                    | 1                                | 1.021                                        |
| IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf                        | 100,00                    | 147                              | 1.133                                        |
| IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf                        | 100,00                    | 141                              | 1.860                                        |
| IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf | 100,00                    | 1                                | 574                                          |
| IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf | 100,00                    | 1                                | 5.185                                        |
| IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf | 100,00                    | 228                              | 2.228                                        |
| IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf | 100,00                    | -308                             | -378                                         |
| IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf                   | 100,00                    | -13                              | -5                                           |
| Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf         | 1,00                      | 0                                | -124 **                                      |
| Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH        | 100,00                    | 130                              | -22                                          |

\*) mit der Gesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

\*\*) Ergebnis aus dem Vorjahr

## 2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Das zum Verkauf bestimmte Grundstück betrifft das Bauvorhaben „Benrather Rochade“ (8.803 T€). Die Errichtung erfolgt durch ein verbundenes Unternehmen im Rahmen eines Generalunternehmervertrages. Das Objekt wird nach Fertigstellung an die Landeshauptstadt Düsseldorf verkauft. Der Wert von 8.803 T€ wurde im Berichtsjahr aus dem Anlagevermögen in das

Umlaufvermögen umgegliedert, da eine im Kaufvertrag enthaltene Option durch den Veräußerer gezogen wurde.

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Wesentlichen Forderungen gegen die Bürger Bau- und Projektmanagement

GmbH in Höhe von 105.696 T€ für die Vorfinanzierung der beauftragten Projekte (93.058 T€) sowie Verrechnungen von Gewinnabführungen, Zinsbelastungen und Forderungen / Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber den Objektgesellschaften (Sonstige Vermögensgegenstände) enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen im Wesentlichen Steuervorauszahlungen/-erstattungsansprüche (4.414 T€), sowie debitorische Kreditoren (123 T€).

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

#### 4. Eigenkapital

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

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

#### 5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen Zinsen aus Körperschaftssteuern der Vorjahre, für die eine Aussetzung der Vollziehung beantragt wurde.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Beträge für Drohverlustrückstellungen (1.767 T€). Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, offene Leistungsverpflichtungen für einen möglichen infrastrukturellen Rückbau, Abschlusskosten und Personalaufwendungen.

#### 6. 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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter betreffen solche aus Verbindlichkeiten aus einem Grundstückkauf (7.677 T€) und der Verrechnung aus der Restforderung aus dem Verkauf der Real-schule Borbecker Straße (7.465 T€).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen 1.458 T€ Zinsabgrenzungen und 2.546 T€ aus Steuern enthalten.

|                                                     | Insgesamt<br>2024<br>T€ | davon mit einer Restlaufzeit |                             |                                | davon durch<br>Grundpfand-<br>rechte gesichert<br>T€ | Insgesamt<br>Vorjahr<br>T€ |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                     |                         | bis zu<br>1 Jahr<br>T€       | von 1 bis<br>5 Jahren<br>T€ | von mehr als<br>5 Jahren<br>T€ |                                                      |                            |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                            |                         |                              |                             |                                |                                                      |                            |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 201.720                 | 137.108                      | 19.348                      | 45.264                         | 201.720                                              | 147.276                    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 726                     | 726                          | 0                           | 0                              | 0                                                    | 802                        |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1.744                   | 1.744                        | 0                           | 0                              | 0                                                    | 2.619                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Unternehmen |                         |                              |                             |                                |                                                      |                            |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter          | 213                     | 213                          | 0                           | 0                              | 0                                                    | 7.678                      |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 4.577                   | 4.577                        | 0                           | 0                              | 0                                                    | 4.017                      |
|                                                     | <b>208.980</b>          | <b>144.368</b>               | <b>19.348</b>               | <b>45.264</b>                  | <b>201.720</b>                                       | <b>162.392</b>             |

**7. 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, eine Sponsoringmaßnahme für das Parkhaus Carlsplatz und Erbbauzinsen.

**8. Latente Steuern**

Insgesamt ergab sich im Geschäftsjahr ein passivischer Überhang latenter Steuern in Höhe von 2.516.750,41 €. Der passivische Überhang setzt sich wie folgt zusammen:

|                                                | aktive latente<br>Steuern | passive latente<br>Steuern |
|------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Latente Steuern in T€</b>                   |                           |                            |
| Anlagevermögen                                 | 2.160                     | 9.074                      |
| Finanzanlagevermögen                           | 149                       | 0                          |
| Steuerliche Verlustvorträge                    | 3.382                     | 0                          |
| Pensionsrückstellungen                         | 315                       | 0                          |
| Sonstige Rückstellungen                        | 551                       | 0                          |
|                                                | <b>6.557</b>              | <b>9.074</b>               |
| Passiver Überhang, saldiert<br>(Vorjahr 2.559) | <b>2.517</b>              |                            |

**IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG****1. Umsatzerlöse**

Aufgliederung nach Bereichen  
(nur Inland)

|                  | T€            |
|------------------|---------------|
| Erlöse Projekte  | 59.065        |
| Liegenschaften   | 7.992         |
| Dienstleistungen | 4.417         |
| Sonstiges        | 729           |
|                  | <b>72.203</b> |

**2. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Drohverlust- und sonstigen Rückstellungen (1.549 T€)

**3. Materialaufwand**

Der Materialaufwand enthält insbesondere Aufwendungen für bezogene Waren (1.174 T€), davon im Wesentlichen für weiterbelastete Waren (1.111 T€), und Aufwendungen für bezogene Leistungen (56.487 T€), hier im Wesentlichen Baumaßnahmen für die Realschule Borbecker Str. (54.468 T€).

**4. Abschreibungen**

Die Abschreibungen erfolgten unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

**5. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Verlustübernahmen der IDR für zwei Tochtergesellschaften (2.840 T€), Rechts- und Beratungskosten (536 T€), Werbekosten (481 T€), Aufwendungen für fremde Dienstleistungen (1.715 T€) sowie Kraftfahrzeugkosten (362 T€) ausgewiesen. Die Aufwendungen aus Verlustübernahmen sind als außerordentlich einzustufen.

**6. Erträge aus Beteiligungen**

In den Erträgen aus Beteiligungen sind die Gewinnübernahmen aus verbundenen Unternehmen (21.110 T€) ausgewiesen.

**7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind solche aus der Aufzinsung in Höhe von 37 T€ enthalten.

**8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten im Wesentlichen Körperschaftsteuer und

Solidaritätszuschlag (1.014 T€), sowie die anteilige Auflösung der passivierten latenten Steuern in Höhe von 42 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.

Darüber hinaus hat die IDR AG gegenüber der Stadtparkasse Düsseldorf zu Gunsten der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG eine Kapitaldienstsicherungsgarantie über die Zahlung von Darlehenszinsen und der Darlehenstilgung (ursprüngliche Darlehenshöhe 5,5 Mio. €) abgegeben. Die Laufzeit endet spätestens am 30. März 2046.

Das Risiko einer Inanspruchnahme aus diesen Erklärungen wird aus heutiger Sicht als gering eingeschätzt.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Wartungs-, Miet-, Leasing- und Erbbaurechtsverträge resultieren die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

|               | T€    |
|---------------|-------|
| 2025          | 2.296 |
| 2026 bis 2029 | 8.684 |
| ab 2030 p.a.  | 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 jährlichen Erbbaurechtsverpflichtungen weisen eine Laufzeit bis zu 40 Jahren aus.

### Sicherungspolitik, Finanzderivate und Bildung von Bewertungseinheiten

Zum 31. Dezember 2024 hat die IDR AG insgesamt 15 Zinsswapgeschäfte abgeschlossen, bei denen die zinsinduzierten Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung von Investitionen mit dem Kreditvolumen von 56.689 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.

Die gegenläufigen Wertschwankungen gleichen sich über die Laufzeit der Darlehen aus.

Die bilanzielle Abbildung erfolgt nach der Einfrierungsmethode.

Der aufgrund der bestehenden Bewertungseinheiten (abgeschlossene Kreditgeschäfte) bilanziell nicht zu erfassende Marktwert der Zinsswaps betrug zum 31. Dezember 2024 -1.320 T€.

## VI. SONSTIGE ANGABEN

### Vorstände im Geschäftsjahr 2024

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Manfred Kornfeld, Mülheim  |              |
| Festvergütung:             | 182.972,00 € |
| Prämien:                   | 27.645,00 €  |
| Nebenleistungen:           | 130.000,00 € |
| Gesamt:                    | 340.617,00 € |
| Ekkehard Vinçon, Meerbusch |              |
| Festvergütung:             | 182.972,00 € |
| Prämien:                   | 27.645,00 €  |
| Nebenleistungen:           | 130.000,00 € |
| Gesamt:                    | 340.617,00 € |

Herrn Ekkehard Vinçon wird für die Geschäftsführertätigkeit der Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH ein Jahresgehalt von 30 T€ gezahlt, diese Summe ist in den obigen Nebenleistungen enthalten.

Herrn Manfred Kornfeld wird für die Geschäftsführertätigkeit der IPM Düsseldorf GmbH ein Jahresgehalt von 30 T€ gezahlt, diese Summe ist in den obigen Nebenleistungen enthalten.

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern und deren Hinterbliebenen sind 1.172 T€ zurückgestellt. Die laufenden Bezüge für ehemalige Vorstandsmitglieder bzw. ihre Hinterbliebenen betrugen 70 T€.

Dem Aufsichtsrat wurden 35 T€ vergütet.

Für Abschlussprüferhonorare wurden für das Berichtsjahr 64 T€ aufgewendet. Diese betreffen Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfung.

Die Entwicklung des Personalstandes ergibt sich wie folgt:

|                                      | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------|------|
| Vorstand                             | 2    | 2    |
| Angestellte und gewerb. Arbeitnehmer | 59   | 56   |
| Auszubildende                        | 3    | 2    |
| (im Durchschnitt)                    | 64   | 60   |

### Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen in der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 43.434.804,75 € für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende in Höhe von insgesamt 7.252.772,00 € auszuschütten und den Restbetrag von 36.182.032,75 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Düsseldorf, den 06. August 2025

Industrietrains Düsseldorf-Reisholz AG

Der Vorstand

**Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2024:**

| <b>Aufsichtsrat</b>                                                                   | <b>Bezüge im Berichtsjahr</b> |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
|                                                                                       | Sitzungsgelder                | Aufwands-<br>entschädigung |
| <b>Vorsitzender:</b>                                                                  |                               |                            |
| MdL Peter Blumenrath                                                                  | 1.560,00 €                    | 2.406,00 €                 |
| <b>Stellvertretender Vorsitzender:</b>                                                |                               |                            |
| Ratsherr Jörk Cardeneo                                                                | 1.716,00 €                    | 1.804,00 €                 |
| <b>Weitere Mitglieder:</b>                                                            |                               |                            |
| Ratsherr Burkhard Albes                                                               | 468,00 €                      | 1.203,00 €                 |
| Ratsherr Dirk Angerhausen                                                             | 1.716,00 €                    | 1.203,00 €                 |
| Ratsfrau Elke Fobbe                                                                   | 1.404,00 €                    | 1.203,00 €                 |
| Ratsfrau Dr. Frederike Möller                                                         | 936,00 €                      | 1.203,00 €                 |
| Ratsherr Mirko Rohloff                                                                | 1.716,00 €                    | 1.203,00 €                 |
| Ratsherr Giuseppe Saitta                                                              | 1.716,00 €                    | 1.203,00 €                 |
| Ratsfrau Anja Vorspel                                                                 | 1.092,00 €                    | 1.203,00 €                 |
| Büroleiter des Oberbürgermeisters<br>Olaf Wagner (bis 31.12.2023)                     | 0,00 €                        | 1.203,00 €                 |
| Büroleiterin des Oberbürgermeisters<br>Dr. Kristina Neven-Daroussis (seit 01.01.2024) | 624,00 €                      | 0,00 €                     |
| <b>Arbeitnehmervertreter der IDR AG:</b>                                              |                               |                            |
| Kaufm. Angestellte Heidi Geske (bis 08.2023)                                          | 0,00 €                        | 802,00 €                   |
| Kaufm. Angestellte Marie Schluck-Switon                                               | 468,00 €                      | 0,00 €                     |
| Lokrangierführer Hermann Knakowski                                                    | 624,00 €                      | 1.203,00 €                 |
| Kaufm. Angestellte Elke Matzerath                                                     | 468,00 €                      | 1.203,00 €                 |
| Sekretärin Rosaria Accorso                                                            | 1.092,00 €                    | 1.203,00 €                 |
| Dipl.-Volkswirt Klaus Terspecken (bis 08.2023)                                        | 0,00 €                        | 802,00 €                   |
| Kaufm. Angest. Anne-Kathrin Schürmann (bis 30.09.2024)                                | 0,00 €                        | 100,25 €                   |
| Techn. Angestellter Alpaslan Süleyman                                                 | 624,00 €                      | 401,00 €                   |

# LAGEBERICHT DER IDR AG

## I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### **Geschäftsmodell**

Satzungsmäßiger Geschäftszweck der Industrieterains 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, Umschlageneinrichtungen, 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.

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**

Im Jahr 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 2024 lag die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei 50 Prozent.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Im Fahrwasser einer synchronisierten Geldpolitik der Notenbanken zur Eindämmung des Inflationsdrucks blieb die Wachstumsrate der Weltwirtschaft 2024 mit 3,2 % ungewöhnlich resilient gegenüber den Leitzinserhöhungen in den entwickelten Volkswirtschaften. Allerdings divergierte die Wachstumsdynamik stark zwischen den jeweiligen Wirtschaftsräumen. Während nach Schätzung des Internationalen Währungsfonds (IMF) das Bruttoinlandsprodukt der USA um 2,8 % und das des Euroraums noch um 0,8 % wachsen konnte, schrumpfte dagegen die deutsche Wirtschaft im gleichen Zeitraum um -0,2 %. Die Schwellenländer legten im gleichen Zeitraum um 4,2 % zu.

Die mit den Zinserhöhungen beabsichtigte Eindämmung von Investition und Konsum in Verbindung mit einer relativen Wachstumsschwäche

der chinesischen Wirtschaft hat zu einer Entspannung der Arbeitsmärkte geführt, und eine Wiederherstellung der nach dem Ausbruch von Pandemie und Ukraine-Krieg gestörten Lieferketten begünstigt. Auch haben ausweichende Maßnahmen zu einer Minderung der Energieabhängigkeit von russischen Energiequellen zu einer Beruhigung der Energiepreise und insgesamt zu einer Beruhigung der Inflation geführt. Die gewonnenen Spielräume haben die Notenbanken 2024 für eine Senkung der Leitzinsen genutzt. Die weitere Entwicklung unterliegt den Risiken der künftigen Geldpolitik, der Konjunkturentwicklung Chinas, den Risiken einer zunehmend protektionistischen und unilateralen Handelspolitik der globalen Wirtschaftsmächte und einer drohenden Eskalation regionaler Konflikte. Die wachsende Verschuldung nationaler Haushalte engt zudem wirtschaftliche Spielräume künftig ein.

Im Berichtsjahr 2024 hatten die heimischen Immobilienmärkte mit den Auswirkungen zunehmender Rezessionserwartungen zu kämpfen. Die investitionsabträglichen Rahmenbedingungen dämpften die Flächennachfrage und führten dazu, dass über alle Bedarfsklassen hinweg Expansions- und Umzugspläne abgesagt oder auf Eis gelegt wurden. Hinzu kamen die zunehmenden ESG- und Nachhaltigkeitsanforderungen des Marktes. Während moderne und ESG-konforme Flächen stark nachgefragt sind, geraten ältere Objekte mit Modernisierungstau und hohem konventionellen Energiebedarf sowie starren und nicht zeitgemäßen Grundrissen zunehmend unter Druck. Der Homeoffice-Effekt treibt den Leerstand zusätzlich hoch.

Der Markt für Büroimmobilien in den sieben größten deutschen Bürozentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart („Big Seven“), verzeichnete 2024 allerdings eine im Vergleich zum Vorjahr insgesamt stabile Vermietungsdynamik. Laut Jahresbericht der Deutsche Immobilien-Partner (DIP) nahm der

Büroflächenumsatz 2024 der „Big Seven“ (und 9 weiterer deutscher Städte) um rund 4,0 % im Vergleich zum Vorjahr zu. Die Angebotsreserve erhöhte sich dort innerhalb eines Jahres um rund 21 %; die mittlere Leerstandsquote der 16 DIP-Märkte stieg um 1,2 Prozentpunkte auf 6,7 %.

In Düsseldorf nahm der Büroflächenumsatz erneut ab, und zwar um 18 % auf 231.400 m<sup>2</sup> (Vorjahr 282.000 m<sup>2</sup>) ab. Die Angebotsreserve stieg um 200.000 m<sup>2</sup> oder 25,0 % auf rund 1.000.000 m<sup>2</sup> (Vorjahr 800.000 m<sup>2</sup>). Es steht nochmals mehr Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung als im Vorjahr. Entsprechend erhöhte sich die Leerstands-Quote in Düsseldorf gegenüber Vorjahr erneut um 0,7 Prozentpunkte auf nunmehr 10,5 %.

## **2. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**

Wesentliche Steuerungsgrößen der Gesellschaft sind der Umsatz und das Ergebnis vor Steuern (EBT) aus der jeweiligen Objektbewirtschaftung. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung und eines monatlichen/quartalsweisen Berichtswesens werden Soll-/Ist-Abweichungen gegenüber den aktuellen Planungen wie auch gegenüber den Vorjahreszahlen regelmäßig analysiert und eventuellen Abweichungen nachgegangen. Die Bewertung des Objekterfolgs orientiert sich zudem an der Minimierung der Leerstandsquote bzw. an einer Optimierung der Belegungsquote als auch an den qualitativen Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung des bautechnischen Gebäudezustands und seines energetischen Gebäudepotenzials. Nachhaltigkeitsgrundsätze gewinnen zudem eine größere Bedeutung.

## **3. Geschäftsverlauf und Lage**

### **Projektentwicklung und Bauvorhaben**

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft die Arbeiten an den laufenden Großprojekten Großmarkt und Benrather Rochade planmäßig fortgeführt. Zudem konnte die Realschule an der Borbecker Straße erfolgreich fertiggestellt und einschließ-

lich der Schlussabrechnung an die Landeshauptstadt Düsseldorf übergeben werden.

Die dreizügige Realschule wurde im Auftrag der Stadt Düsseldorf auf einem rund 14.193 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Borbecker Straße 25 errichtet. Der moderne Schulkomplex bietet Unterrichtsräume für ca. 540 Schüler\*innen in Cluster-Struktur sowie Räumlichkeiten für Ganztagsbetreuung, Inklusion, Fachunterricht und Verwaltung. Ergänzt wird das Gebäudeensemble durch eine Aula mit Pausenhalle, eine Mensa, eine Zweifachsporthalle zur schulischen und vereinsbezogenen Nutzung (inkl. Umkleiden und Geräteräumen) sowie eine Hausmeisterwohnung.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Benrather Rochade hat die IDR AG darüber hinaus die Investitionsentscheidung für einen weiteren Schulcampus im Düsseldorfer Süden getroffen. Die Büniger Bau- und Projektmanagement GmbH wurde mit Planung, Projektierung und Errichtung einer weiteren dreizügigen Realschule beauftragt. Der entsprechende Bauvertrag mit der Ten Brinke Bau GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2023 geschlossen. Nach dem Spatenstich konnte auch bereits der Grundstein für den Neubau an der Benrodestraße / Marbacher Straße gelegt werden. Die hierfür erforderlichen Grundstücke wurden bis 2023 im Anlagevermögen der IDR AG ausgewiesen und aufgrund des bevorstehenden Verkaufs der Schulen in 2024 in das Umlaufvermögen umgegliedert.

Auf dem rund 19.500 m<sup>2</sup> großen Areal realisiert die IDR AG einen Bildungsstandort mit zwei Schulgebäuden – für das Schloss-Gymnasium Benrath sowie die Städtische Realschule Benrath – inklusive einer Vierfach-Sporthalle. Der Rat der Stadt Düsseldorf hat den Abschluss eines Mietvertrags mit der IDR AG beschlossen, wobei der Stadt alternativ auch eine Kaufoption für die Gebäude eingeräumt wurde. Diese Option wurde im Jahr 2024 gezogen. Der Baufortschritt verlief im Berichtsjahr planmäßig, sodass das Schloss-

Gymnasium bereits im Frühjahr 2025 übergeben werden konnte. Die Gesamtübergabe des Schulcampus ist für das Schuljahr 2025 vorgesehen.

Neben diesen Großprojekten wurde im Jahr 2024 auch das Bauvorhaben Craftsman's Places an der Tellerlingstraße 43/43a in Düsseldorf-Benrath kontinuierlich von der Büniger GmbH weitergeführt.

### **Bestandsportfolio und Vermietung**

Das Vermietungsgeschäft im Bestandsportfolio der IDR AG war weiterhin belastet durch den Leerstand an der Theodorstraße 182 infolge der Insolvenz der MMEC Mannesmann GmbH im Jahr 2021. Nachdem bereits im Jahr 2022 eine Etage vollständig neu vermietet werden konnte, wurden in den Jahren 2023 und 2024 weitere Mietverträge abgeschlossen. Inzwischen ist das Gebäude – bis auf wenige Restflächen – nahezu vollständig vermarktet.

### **a) Ertragslage**

Die IDR AG erzielte im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse in Höhe von 72.202 T€ (Vorjahr 11.957 T€). Die Umsatzerlöse im Segment Immobilienmanagement, bestehend aus Vermietung, Verpachtung, Erbbauzinsen, Parkgebühren sowie Nebenkosten, beliefen sich im Berichtsjahr auf 7.992 T€ und lagen damit in etwa auf dem Vorjahresniveau (7.828 T€). Der signifikante Anstieg der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf einen Sondereffekt (58.985 T€) zurückzuführen: den einmaligen Ertrag aus dem Verkauf der Realschule an der Borbecker Straße an die Stadt Düsseldorf.. Zusätzlich erhöhten sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch einen Anstieg der Dienstleistungserlöse um 397 T€ sowie durch höhere Erlöse aus Weiterberechnungen in Höhe von 323 T€.

Die Bestandsveränderung ging insgesamt um 1.092 T€ zurück. Dieser Rückgang ist auf die Ausbuchung der Realschule Borbecker Straße im Rahmen des Verkaufs in Verbindung mit

der Umgliederung des Grundstückes für die Benrather Rochade aus dem Anlagevermögen zurückzuführen.

Insbesondere durch die Auflösung von Drohverlustrückstellungen für die Tiefgarage Grabbeplatz (1.200 T€) sowie dem Dome mit Parkhaus (300 T€) realisierte die IDR AG sonstige betriebliche Erträge von 1.663 T€ (Vorjahr 1.151 T€).

Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen der IDR AG betrugen 56.4876 T€ (Vorjahr: 3.223 T€). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für den Bau der Realschule Borbecker Straße. Darüber hinaus blieben die Materialaufwendungen nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr.

Der Personalaufwand der IDR AG belief sich auf 6.528 T€ (Vorjahr 5.998 T€). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus weiteren Personaleinstellungen sowie tariflichen Erhöhungen gemäß der Betriebsvereinbarung zur Lohngestaltung. Im Jahresdurchschnitt 2024 beschäftigte die IDR AG 64 Mitarbeiter, ohne Auszubildende (Vorjahr 60 Mitarbeiter, ohne Auszubildende).

Die planmäßigen Abschreibungen der IDR AG beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf 6.464 T€ (Vorjahr 6.479 T€). Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht vorzunehmen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der IDR AG stiegen im Geschäftsjahr 2024 deutlich auf 9.330 T€ gegenüber 6.115 T€ im Vorjahr. Zum einen erfolgten im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr Drohverlustrückstellungen für Schloss Eller (140 T€) und den Rheinturm (1.157 T€). Zum anderen wurden im Geschäftsjahr Ingenieurleistungen in Höhe von 2.565 T€ aufgewendet, was einem Mehrbetrag von 2.070 T€ gegenüber dem Vorjahr entspricht. Ein Großteil der Ingenieurleistungen entfiel dabei auf die Projekte Realschule Borbecker Straße, Craftmen's Place Zum Gut Heiligendonk, Eissporthalle Benrath, Senioren-

wohnen Benrodestraße sowie Craftmen's Place Kappeler Straße. Darüber hinaus musste erneut ein Verlustausgleich (2.700 T€) an die IDR Sonstige Immobilien Vier GmbH & Co. KG aufgrund von erforderlichen Umbaumaßnahmen geleistet werden.

Während die IDR AG für 2024 einen operativen Verlust von -7.623 T€ (Vorjahr -8.072 T€) ausweist, beläuft sich unter Einbeziehung der Beteiligungserträge aus den Objektgesellschaften (14.805 T€), der Gewinnabführung der Bürger Bau- und Projektmanagement GmbH (444 T€) und der Dividendenausschüttung der Messe Düsseldorf GmbH auf die 20 %ige Messe-Beteiligung der IDR AG (6.303 T€) das EBIT auf 13.929 T€ (Vorjahr 10.811 T€).

Die gesamten Zinsaufwendungen der IDR AG erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 gegenüber Vorjahr um 3.207 T€ auf 5.478 T€. Im Wesentlichen ist dies auf höhere Zinsaufwendungen für das Projekt „Benrather Rochade“ an der Benrode-/ Marbacherstraße zurückzuführen.

Das EBT der IDR AG übertraf mit 9.500 T€ den Vorjahreswert (Vorjahr 8.540 T€).

Der Jahresüberschuss 2024 der IDR AG blieb auf konstant hohem Niveau zum Vorjahr 8.384 T€ (Vorjahr 8.445 T€).

Nach Ausschüttung der Jahresdividende 2023 in Höhe von 6.005 T€ an den Gesellschafter beläuft sich der Bilanzgewinn der IDR AG im Geschäftsjahr 2024 auf 43.435 T€.

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

Im Vergleich zu der Gesamt-Planung 2024 lag der Gruppenumsatz im Geschäftsjahr 2024 mit

100.427 T€ um 61.591 T€ über Plan (38.836 T€). Der gesteigerte Umsatz ist im Wesentlichen durch den Verkauf der Realschule Borbecker Straße (58.985 T€) geprägt. Zudem konnte die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG für die Asylbewerberunterkünfte höhere Mieteinnahmen als geplant generieren.

Im Hinblick auf die Planung des Jahresergebnisses der (konsolidierten) IDR-Gruppe konnte das anvisierte EBT (2.906 T€) um 7.775 T€ übertroffen werden, er erreichte zum Jahresende 10.681 T€. Die positive Planabweichung ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen: Eine in der Planung nicht berücksichtigte Ausschüttung der Messe Düsseldorf GmbH in Höhe von 6.303 T€, ein höheres Ergebnis aus dem Verkauf der Realschule Borbecker Straße (+723 T€), geringere Personalaufwendungen (+502 T€) sowie höhere Erträge aus Gewinnabführung der Bürger Bau- und Projektmanagement GmbH (+408 T€).

Der konsolidierte Jahresüberschuss schloss mit 8.019 T€ über dem geplanten Gruppenergebnis (1.626 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:

Nach Abzug der planmäßigen Abschreibungen sowie der Ausweisänderung der Benrather Rochade (8.803 T€) ins Umlaufvermögen wegen des ausstehenden Verkaufs verringerte sich das Sachanlagevermögen der IDR AG mit 178.188 T€ im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um 7,5 % (Vorjahr 192.667 T€).

Das Finanzanlagevermögen mit 2.758 T€ umfasst neben den Anteilen an der Bürger Bau- und Projektmanagement GmbH, der IDR Bahn

GmbH & Co. KG und den Objektgesellschaften im Wesentlichen die Beteiligung an der Messe Düsseldorf GmbH. Es blieb im Vorjahresvergleich unverändert.

Das Umlaufvermögen hat um 60.791 T€ zugenommen. Im Wesentlichen erhöhten sich im Jahresvergleich insbesondere die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 55.649 T€, die sonstigen Vermögensgegenstände um 1.365 T€ sowie der Kassenbestand um 4.100 T€. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke beinhaltet die Benrather Rochade.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen (113.072 T€) sind im Wesentlichen Forderungen gegen die Bürger Bau- und Projektmanagement GmbH für die Vorfinanzierung der beauftragten Projekte (105.696 T€) sowie Forderungen betreffend die Erträge aus Beteiligungen gegen die Objektgesellschaften in Höhe von 7.294 T€ enthalten.

Der Anstieg der Sonstigen Vermögensgegenstände beruht auf einer Erhöhung der Körperschaftsteuerforderungen per 31. Dezember 2024 wegen der noch ausstehenden Vorjahreserstattung für den Veranlagungszeitraum 2023.

Die Rückstellungen nahmen per Saldo um 880 T€ auf 5.714 T€ ab, insbesondere aufgrund der Auflösungen von Drohverlust Rückstellungen für die Tiefgarage Grabbplatz und den Dome inklusive Parkhaus als auch Rückstellungen für ausstehende Rechnungen. Die Pensionsrückstellungen haben sich ebenfalls leicht reduziert. Für den Rheinturm wurde eine Drohverlust Rückstellung zugeführt.

Nach Aufnahme neuer Investitionsdarlehen für die „Benrather Rochade“ an der Benrode-/Marbacherstraße erhöhten sich unter Berücksichtigung der planmäßigen Darlehenstilgungen die Verbindlichkeiten der IDR AG gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 54.444 T€ auf

201.720 T€. Die Laufzeit der Finanzierung des Schulkomplexes an der Benrodestraße läuft fest bis zum 30.09.2025 und wird mit Fertigstellung, Übergabe an die Stadt Düsseldorf sowie Kaufpreiszahlung vollständig zurückgeführt. Der Zinssatz beträgt aktuell 3,665 % p.a. bei einer laufenden Inanspruchnahme auf dem Baukonto.

Bei Anlage von Geldmarktkrediten ist der Euribor (je nach Laufzeit 1–6 Monats Euribor) zzgl. einer Marge von 0,82 % p.a. vereinbart. Die Absicherung der Finanzierung erfolgt über ein Patronat der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich auf 726 T€ (Vorjahr 802 T€).

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nahmen um 875 T€ ab und umfassen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen gegenüber sechs Objektgesellschaften (1.744 T€). Ferner bestand aus dem Grundstückserwerb „Großmarkt Ulmenstraße“ eine Verbindlichkeit gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von 213 T€. Insgesamt nahmen die gesamten Verbindlichkeiten um 46.588 T€ auf nunmehr 208.980 T€ zu.

Die Rechnungsabgrenzungsposten mit 17.705 T€ umfassen im Wesentlichen solche im Zusammenhang mit Finanzierungen für drei Objekte aus verkauften Mieten sowie eine Sponsoring-Maßnahme am Parkhaus Carlsplatz, 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 9.074 T€; nach Saldierung mit aktiven Latenten Steuern besteht zum 31.12.2024 ein Passiver Überhang von 2.517 T€ (Vorjahr 2.559 T€).

Das Gesamtvermögen der IDR AG hat sich per Saldo um 46.445 T€ auf 328.163 T€ (Vorjahr 281.718 T€) erhöht. Die Eigenkapitalquote der IDR

AG nahm dabei ab und beläuft sich auf 28,4 % (Vorjahr 32,3 %).

#### **c) Finanzlage**

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert und die Überwachung der Liquidität 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.

Unsere Kapitalstruktur ist ausgewogen.

#### **4. 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**

Der Internationale Wirtschaftsfonds (IWF) erwartet in seinem World Economic Outlook Update

(Januar 2025) für 2025 ein durchschnittliches Wachstum der Weltwirtschaft von 3,3 Prozent. Für die Industrieländer wird ein Wachstum von 1,9 Prozent erwartet; wobei für die USA mit einer Rate von 2,7 Prozent und für den Euroraum von nur 1,0 Prozent gerechnet wird. Für Deutschland prognostiziert der IWF für 2025 ein Wachstum von lediglich 0,3 Prozent.

Die weitere Entwicklung unterliegt den Risiken der künftigen Geldpolitik, der Konjunkturerwicklung Chinas, den Risiken einer zunehmend protektionistischen und unilateralen Handelspolitik der globalen Wirtschaftsmächte und einer drohenden Eskalation regionaler Konflikte. Die wachsende Verschuldung nationaler Haushalte engt zudem wirtschaftliche Spielräume künftig ein.

Die Stimmung der deutschen Wirtschaft zeigt sich zu Jahresbeginn 2025 verhalten. Der ifo-Geschäftsklimaindex (Januar 2025) ist gegenüber Januar 2024 von 85,4 auf 85,1 gefallen. Im Bauhauptgewerbe verharrt das Geschäftsklima weiterhin auf niedrigem Niveau. Trotz eines hohen Investitionsbedarfs bleibt die Nachfrage nach Bauleistungen schwach. Während der Tiefbau von der Energie- und Mobilitätswende profitiert, leidet der Wirtschaftshochbau weiter unter der schwachen Konjunktur. Investitionen in Bürogebäude, Fabrikhallen und Handelsflächen sind rückläufig.

Zudem leidet der öffentliche Bau weiterhin unter dem massiven Investitionsstau von Bund, Ländern und Kommunen. Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes rechnet für 2025 mit einem realen Umsatzrückgang von 2,5 % und einem weiteren Beschäftigungsrückgang von rund 7.000 Beschäftigten.

#### **Erwartete Geschäftsentwicklung der IDR-Gruppe**

Vor dem Hintergrund der guten Auftrags- und Beschäftigungslage, insbesondere vor dem Hintergrund der Einbindung in die kommunalen Unternehmensstrukturen der Landeshauptstadt

Düsseldorf, sehen wir die IDR-Gruppe trotz der gegenwärtigen Risikolagen mittel- und langfristig weiterhin auf einem guten Weg.

Für unser in der Landeshauptstadt verortetes Vermietungsgeschäft rechnen wir im Geschäftsjahr 2025 mit stabilen Büro- und Gewerbeflächenumsätzen auf dem Niveau des Berichtsjahres 2024 und perspektivisch mit einer beherrschbaren Leerstands-Quote.

Unter dem Dachkonzept „Craftmen’s Places“ (CMP) entstehen auf eigenem Grund und Boden derzeit zwei weitere Gewerbeeinheiten. Zum einen wird der CMP Telling-/Paulsmühlenstraße 2025 fertiggestellt werden und in die Vermietung gehen.

Der knappe Bestand an eigenen Entwicklungsflächen ist aber ein begrenzender Wachstumsfaktor; die mangelnden Grundstücksoptionen beschränken künftig das Potenzial der IDR AG für neue Bau- und Projektentwicklungen. Die Begrenzungen kann die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG aber mit Bau- und Projektentwicklungen im Auftrag der Landeshauptstadt Düsseldorf kompensieren.

In diesem Sinne investiert die IDR, gemäß Wirtschaftsplanung für 2025, auch im laufenden Jahr in das aktuelle Neubauvorhaben „Benrather Rochade“. 2025 wird der errichtete Schulcampus aus Gymnasium und Realschule gesamthaft auf die Stadt Düsseldorf übergehen und von der Landeshauptstadt käuflich erworben werden.

Ferner beginnen 2025 die Planungen für die Errichtung des Jugendfreizeitzentrums „Spektakulum“ im Zeitraum 2026/2027, das anschließend an die Stadt Düsseldorf vermietet werden soll.

Für das Geschäftsjahr 2025 planen wir im Rahmen unserer mittelfristigen Wirtschaftsplanung (2025–2029) mit Miet- und Pächterlösen, Erbbauzinsen und Dienstleistungserlösen der IDR AG von insgesamt rund 10.189 T€ und konsoli-

dierten Umsatzerlösen der IDR-Gruppe in Höhe von 36.783 T€. Wir erwarten für die IDR-Gruppe ein positives Jahresergebnis in einer Größenordnung von 398 T€ und ein EBT von 2.118 T€. Dabei berücksichtigt unsere Planung nicht die Veräußerung der Benrather Rochade; diese wirkt sich in Höhe einer prozentualen Marge aus dem Verkauf auf unsere Ertragslage aus.

## IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Chancen & Risikomanagement

Im Rahmen unseres „Internen Kontrollsystems“ identifizieren, analysieren und bewerten wir regelmäßig die Chancen und Risiken für eine erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens. Wir prüfen laufend Investitionschancen in kommunale wie kommerziell gesteuerte Bau- und Entwicklungsprojekte unter Beachtung damit verbundener Markt-, Liquiditäts-, Zins- und Kreditrisiken. Die Renditeansprüche unserer Gesellschaft stehen dabei ebenso im Fokus der unternehmerischen Kalküle wie die Beachtung städtebaulicher Beiträge im Sinne des Gesellschafters.

### Chancen

Wenngleich die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Entwicklungen wenig Grund zu regem Optimismus bieten (Konjunktur- und Wachstumsschwäche, Handelskonflikte und Protektionismus, Energieversorgung, Inflation und Baukostenentwicklung), sieht die IDR AG als Folge der Fokussierung ihres Geschäftsmodells auf die Standortqualitäten der Landeshauptstadt Düsseldorf wie auch auf der Grundlage ihres Gesellschafterhintergrunds gute Chancen, ihren Geschäftserfolg zu behaupten.

Die IDR AG verfolgt den Ansatz, neben ihrem Basisgeschäft des Bauens und Vermietens im eigenen Bestand, zusätzliche Erträge im Projektgeschäft zu erwirtschaften; zumal eine kommunalpolitisch initiierte Realisierung weitgehend unabhängig von konjunkturellen Krisensympto-

men erfolgen kann. Die derzeit laufenden Projekte bestätigen diesen Ansatz.

### 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.

Die IDR AG hat sich daher zum Ziel gesetzt, sich als attraktiver Arbeitgeber für eine jüngere Generation zu positionieren. Dies treibt die Optimierung und Digitalisierung von Kommunikations- und Arbeitsprozessen wie auch des Dokumentenmanagements voran. Digitalisierung bildet die Voraussetzung für effiziente Arbeitsplätze von morgen und ist Bedingung dafür, dass die IDR AG von jungen Menschen als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird. In diesem Sinne hat die IDR AG ihre Belegschaft im Laufe der letzten 5 Jahre per Saldo um 25 Prozent auf 60 Mitarbeiter (2023) aufgestockt und den Personalbestand etwas verjüngt.

Zugleich verbessern wir die Teilhabe von weiblichen Mitarbeitern in der Führungsstruktur des Unternehmens; zum 31. Dezember 2024 lag die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei 50 Prozent.

### Marktrisiken

Begrenzungen für die aktive Geschäftsentwicklung ergeben sich vor dem Hintergrund eines knappen Angebots an Bauland auf hohem Preisniveau im Großraum Düsseldorf. Wenngleich die IDR AG in nennenswertem Umfang auch Bauprojekte

für die Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelt und von deren Grundstücksoptionen profitiert, so bleibt doch grundsätzlich die Orientierung an Angeboten des freien Grundstücksmarktes essenziell für das Geschäftsmodell. In Düsseldorf wird die knappe Angebotssituation an modernen Entwicklungsflächen regelmäßig ein begrenzender Faktor bleiben. Mangelnde Grundstücksoptionen begrenzen aber das Investitionspotenzial, und dürften die Preise für Bau- und Projektentwicklungen weiterhin auf hohem Niveau belassen. Sofern die IDR AG nicht über geeignete Grundstücksreserven verfügt und/oder kommunal initiierte Projekte zurückgefahren werden, könnte dies zu Auftrags- und Beschäftigungsproblemen führen.

Wir registrieren eine Zurückhaltung bei der Mietflächennachfrage; die Pandemie hat – unterstützt von IT-basierten Kommunikationsprogrammen – dem Trend zum Arbeitsplatz im Homeoffice einen kräftigen Schub verliehen. Der derzeitige Mietermarkt schafft auf der Vermieterseite Verhandlungsdruck im Hinblick auf die erzielbare Vertragsmiete bei Neuvermietungen als auch bei Anschlussvereinbarungen und fordert mitunter Zugeständnisse an mietfreie Zeiten und weitere Incentives.

Das IDR-Portfolio ist von dem zunehmenden Leerstand in Düsseldorf bislang im Wesentlichen verschont geblieben, auch wenn die vollständige Anschlussvermietung des in Folge der Mannesmann-Insolvenz leergezogenen Bürogebäudes an der Theodorstraße 182 noch nicht vollständig abgeschlossen ist.

Drohenden Mietausfällen auf Mieterseite begegnen wir in Einzelfällen mit angemessenen Mietstundungen, um Leerstände zu vermeiden.

### **ESG und Nachhaltigkeitsrisiken**

Der Gebäudesektor wird zudem künftig gefordert sein, nicht nur einen substanziellen Beitrag zur Erreichung der politisch definierten Klima-

ziele zu leisten, sondern zugleich die energetisch bedingten Heiz- und Nebenkosten für den Nutzer zu minimieren. Nachhaltigkeitskriterien werden im gesamten Lebenszyklus von Immobilien zunehmende Relevanz bekommen – von der Planung von Neubauten, der Sanierung von Bestandsimmobilien bis zur Vermietung und den Betrieb des Objekts. Die politischen und ökonomischen Ansprüche gehen dabei über den Klimaschutz hinaus; auch soziale Verantwortung und gute Unternehmensführung stehen unter dem Kürzel ESG (Environmental, Social & Governance) im Fokus von Politik und Wirtschaft. Die Klassifikation einer Immobilie als ESG-konform wird als wertbildender Faktor zu einer langfristigen Werterhaltung über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie beitragen.

Die IDR AG ist aktuell nicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verpflichtet, da die Richtlinie noch nicht in deutsches Gesetz umgesetzt worden ist. Zugleich ist zum aktuellen Zeitpunkt unklar, ob die Gesellschaft nach der Omnibus-Initiative der EU-Kommission noch zur Berichterstattung verpflichtet wäre. Gleichwohl orientiert sie ihr Handeln an der Verantwortung für nachhaltige ökologische wie auch soziale Standards und beachtet die einschlägigen Richtlinien für gute Unternehmensführung.

Insgesamt werden für einen langfristigen Vermarktungserfolg des IDR-Immobilienportfolios zunehmende Anforderungen des Marktes an die eigene Produktentwicklung zu beachten sein.

### **Liquiditätsrisiken**

#### **Inflation**

Die von den Notenbanken 2024 stufenweise vollzogene Senkung der Leitzinsen hat in Kombination mit der Verminderung der Energieabhängigkeit von russischen Energiequellen zu einer Beruhigung der Inflationsraten und der Energie- und Erzeugerpreise geführt. Gleichwohl ist nicht zu erwarten, dass sich die Bauzinsen absehbar

noch einmal dem Niveau vergangener Boomjahre nähern werden. Auch führen reduzierte Preissteigerungsraten nicht automatisch zu Preissenkungen bei allen Baustoffen, wenngleich die Preise einzelner Baumaterialien zuletzt etwas rückläufig waren. Die gegenwärtigen Zins- und Preisentwicklungen mildern Kalkulationsrisiken für neue – aber auch laufende – Projektentwicklungen derzeit zwar etwas ab, leiten allein aber noch keine Trendumkehr für die Bautätigkeit ein. Risikobegrenzende Maßnahmen insbesondere zur Eindämmung eigener Liquiditätsrisiken, aber auch der Risiken der beteiligten Vertragspartner (Kostensteigerungen, Insolvenzen, Ruhen der Baustelle, Bauzeiten-Überschreitung, Pönalen) bleiben weiterhin unabdingbar. Hier nimmt das Liquiditätscontrolling auf Basis einer laufenden Liquiditäts- und Finanzplanung als Projekt-Steuerungsinstrument auf beiden Seiten eine zentrale Bedeutung ein. Festpreisvereinbarungen, Fertigstellungs- und Gewährleistungsbürgschaften, Bankgarantien, auch Patronatserklärungen, sind geeignet, Liquiditätsrisiken für Auftraggeber und Auftragsnehmer abzusichern.

### **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 Kreditlinien mit der Stadtsparkasse Düsseldorf und der Westerwald Bank e.G. vereinbart; deren Inanspruchnahme mit Erlösen aus späteren Grundstücksverkäufen getilgt werden sollen. Eine alternative Liquiditätssicherung durch Veräußerungen aus dem eigenen Bestand führte dagegen zu Substanzverzehr und zu einer Erosion der IDR-Vermögensbasis; insbesondere dann, wenn

die realisierten Erträge aus den Immobilienverkäufen nicht vollständig in neue Bauvorhaben reinvestiert würden.

Die Liquiditätslage der IDR AG sehen wir gleichwohl als stabil und gesichert an.

### **Finanzierungs-, Zins- und Kreditrisiken**

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der IDR AG ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt die Gesellschaft eine konservative Risikopolitik.

Die Notenbanken haben die – als Antwort auf die 2020 anziehende Inflation – praktizierte Phase einer stufenweisen Zinserhöhung gestoppt und im Jahr 2024 begonnen, die Leitzinsen in mehreren Schritten zu senken. Die mit den Zinssenkungen verbundene Erwartung einer konjunkturellen Belebung soll die Finanzierungskosten von Bauprojekten zwar etwas mindern, die geschäftspolitischen Ausrichtungen in der Bankenlandschaft verändern sich allerdings rasant.

Bei langfristigen Finanzierungen wird die Auswahl von potenziellen starken Finanzierungspartnern – auch mit Blick auf die Größe der finanzierten Projekte – geringer. So fallen einzelne Finanzierungspartner für die IDR AG aufgrund der Art des Finanzierungsmodells (z.B. Forfaitierungen) oder der Art des Projektes (z.B. Schulen oder einzelne Grundstücke) aus. Die Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern könnte damit steigen.

Durch den Abschluss von Forward-Darlehen hat die IDR AG die jeweils zeitnah anstehenden Anschlussfinanzierungen von Altdarlehen auf Basis eines günstigen Zinsniveaus weitgehend gesichert. Aus Objektfinanzierungen drohen der Gesellschaft keine nennenswerten Zinsänderungsrisiken; die Finanzierungsdarlehen werden zum Ende der jeweiligen Vertragslaufzeiten im Wesentlichen ausgetilgt sein. Neue Darlehensfi-

finanzierungen können über Zins-SWAPs oder ggfs. über Forfaitierungen abgesichert werden.

Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft überwiegend aus ihrem Cash-Flow. Ferner nutzt sie Kreditlinien und Finanzierungsinstrumente von Geschäfts- und Förderbanken, Zuschüsse und Fördermittel von Bund, Land und Kommune, wie auch Lieferantenkredite (Zahlungsziele) und Skonti.

Die IDR AG begrenzt durch ein zeitnahes Monitoring ihres Debitorenmanagements das Risiko von Zahlungsausfällen. Soweit bei Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögensgegenständen Bonitätsrisiken und/oder Ausfallrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die IDR AG aufgrund der eingerichteten Maßnahmen die Risiken als überschaubar und ausgleichbar bewertet.

#### **Rendite- und Erfolgsrisiken**

Die genannten Risiken können weiteren Kosten- und Preiserhöhungen in der Bauwirtschaft führen. Sind die Baukosten in Deutschland auch ohne inflatorischen Druck schon sehr hoch, so können die genannten Risiken die Preise nicht nur für Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben, sondern auch für Wartungs- und Instandhaltungsleistungen negativ beeinflussen, und die Rentabilität einer Investition in Frage stellen. Sinkende Investitionsrenditen führen dazu, dass ein Break-Even bestenfalls erst spät erreicht wird. Erfolgs- und Deckungsbeiträge auch aus der Bewirtschaftung von Bestandsobjekten werden entsprechend belastet.

#### **Zusammenfassung zum Chancen- und Risikobericht**

Vor dem Hintergrund einer stabilen Auftrags- und Beschäftigungslage der IDR AG sehen wir die Gesellschaft trotz der gegenwärtigen Risikolagen unverändert auf einem guten Weg. Wir gehen davon aus, dass die Politik des billigen Geldes und

das günstige Zinsniveau des vergangenen Jahrzehnts vorläufig beendet ist, und das Investitionsklima in Deutschland strukturell belastet bleibt. Wir stellen die Geschäfts- und Portfoliostruktur der Gesellschaft regelmäßig auf den Prüfstand, analysieren die Risikopotenziale und ergreifen geeignete Maßnahmen zu ihrer Beherrschung.

#### **Schlussfolgerung zum Abhängigkeitsbericht**

Schlussfolgerung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG.

Die IDR AG war im Geschäftsjahr 2024 ein von der Stadt Düsseldorf abhängiges Unternehmen i. S. d. § 312 AktG. Der Vorstand der IDR AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt, der die folgende Schlussfolgerung enthält:

„Gemäß § 312 Abs. 3 AktG erklären wir, dass die IDR AG bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten vorgenommenen Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und nicht benachteiligt wurde.“

Düsseldorf, den 07. August 2025

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 2024 in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer 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](http://www.idr.de)

## **Konzept und Gestaltung**

waxtum gmbh, Düsseldorf

## **Abbildungen**

waxtum gmbh, Frank Klewe, Düsseldorf (Titel, Seiten 11+15)  
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](http://www.idr.de)