

Lagebericht der AirportPark FMO GmbH

Das Jahr 2005 war das erste volle Geschäftsjahr der AirportPark FMO GmbH. Dieses Geschäftsjahr stand im Zeichen weiterer vorbereitender Arbeiten zu der in den nächsten Jahren beabsichtigten Vermarktung von Gewerbeflächen am Münster Osnabrück International Airport (FMO) und schließt inhaltlich wie bilanziell mit einem aus unserer Sicht positiven Ergebnis ab.

Eine Vielzahl von Arbeiten waren und sind zur Erreichung von Planungsrecht abzuschließen. Die landesplanerische Ebene (zur Änderung des Gebietsentwicklungsplanes = GEP) muss das Vorhaben grundsätzlich zulassen. Für die Änderung des GEP wurden in 2005 Meilensteine erreicht. Der Regionalrat hat in der Sitzung am 5.9.2005 mit großer Mehrheit dem Vorhaben zugestimmt und die beantragte Änderung der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt. Diese Genehmigung wurde Anfang 2006 erteilt.

Für die nachfolgenden Planungsebenen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) wurden bereits etliche Vorarbeiten geleistet. Als wesentliche Aufgabe hat sich in 2005 die Klärung erschließungstechnischer Fragen (hier vor allem der Abführung des Oberflächenwassers) herausgestellt. Die AirportPark FMO GmbH hat der Klärung dieser Fragen besondere Beachtung geschenkt und ausgewiesene Experten mit der Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten beauftragt.

Parallel wurden Vermarktungsaktivitäten unternommen. So wurde ein Marketingkonzept (Corporate Design, Internetauftritt, erste Flyer) entwickelt. Im Oktober 2005 wurde das Projekt erstmals auf der bedeutendsten Immobilienfachmesse in Deutschland, der Expo Real in München, vorgestellt.

Die Satzung der AirportPark FMO GmbH sieht vor, dass die Finanzierung der Gesellschaft in den ersten Jahren wie folgt funktioniert: In den ersten drei Jahren sollen die Gesellschafter jeweils eine Million € (d.h. 333.333 € pro Jahr) einbringen, entweder als Verlustabdeckung oder als Zuführung zur Kapitalrücklage. Im Jahr 2005 wurde die Kapitalrücklage um eine Million € erhöht. Ab dem vierten Geschäftsjahr (2007) ist dann nur noch eine vom Betrag begrenzte Verlustabdeckung vorgesehen. Die Finanzierungsregeln der Satzung sehen somit vor, dass der Gesellschaft in den ersten drei Jahren eine angemessene Finanzausstattung zugeführt wird, die auch für die Folgejahre eine ausreichende Liquidität sicherstellt. Der Verkauf eines Grundstückes hat der GmbH in 2005 zusätzliche Liquidität zugeführt.

Der Verkauf dieses Grundstückes ist ebenfalls ein Ausdruck für die öffentliche Zwecksetzung und –erfüllung. Aufgabe und Auftrag der GmbH ist die Schaffung eines Gewerbegebietes am FMO mit der Zielsetzung der Bestandspflege und der Ansiedlung von Unternehmen. Letztlich verbirgt sich dahinter das Ziel der Wirtschaftsförderung und die Absicht, Arbeitsplätze zu schaffen und die wirtschaftliche Stärke der Region zu stärken. Dass in 2005 wichtige Meilensteine auf dem Weg zur Realisierung des AirportParks erreicht wurden und bereits ein Grundstück – vor Schaffung von Planungsrecht – vermarktet werden konnte, unterstreicht die satzungskonforme Ergebnisbilanz der AirportPark FMO GmbH für 2005 und somit die Erreichung der öffentlichen Zwecksetzung.

Im Jahr 2005 erreichte die AirportPark FMO GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 158.341,82 € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag iHv. 66.097,62 €). Im wesentlichen bedingt durch die Kapitalerhöhung stieg in 2005 die Eigenkapitalquote der Gesellschaft von 51,4 % in 2004 auf 67,9 %. Weitere Leistungsindikatoren sind nicht existent, da sich die Gesellschaft derzeit noch im Aufbau des eigentlichen Geschäftsfeldes, dem Verkauf von Grundstücken im AirportPark, befindet. Rentabilitätsindikatoren sind daher derzeit ohne Aussagekraft im Hinblick auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens.

Mit weiteren Umsatzerlösen aus Grundstücksverkäufen ist frühestens Ende 2006/Anfang 2007 zu rechnen. Den Umsatzchancen stehen allerdings noch offene Parameter gegenüber. So sind die Erschließungskosten noch zu ermitteln und hängen von den Gesprächen mit den Fachbehörden ab, die in 2006 zu führen sind. Diese Ergebnisse müssen dann in einem Businessplan kaufmännisch gewürdigt werden. Gleiches gilt für die Verkaufspreise, die für den Abverkauf von Grundstücken zu erzielen sind. Diese sind u.a. von der kaufmännischen Entwicklung abhängig. Diese Entwicklung kann für den Zeitraum ab Ende 2006/2007 noch nicht verlässlich eingeschätzt werden.

Sicherungsgeschäfte zugunsten Dritter durch Gesellschaft existieren nicht.

Umweltaspekte spielen für die AirportPark FMO GmbH insofern eine Rolle, als das Vorhaben auf FFH-Verträglichkeit (FFH = Fauna Flora Habitat) überprüft wurde und im Einklang hiermit stehen muss. Der an das Plangebiet nach Westen angrenzende Elting Mühlenbach steht unter dem Schutz dieses Programms. Beeinträchtigungen der Schutzgüter gilt es zu vermeiden. Mit Studien wurde die Machbarkeit des AirportParks unter Berücksichtigung dieser Schutzgüter nachgewiesen. Ferner hat die AirportPark FMO GmbH je nach Schaffung von Planungsrecht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu leisten. Das Ausmaß von Kompensationsleistungen ergibt sich allerdings erst im Zusammenhang mit dem Aufstellen eines Bebauungsplanes und kann derzeit noch nicht quantifiziert werden.

Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten sowie Zweigstellen der Gesellschaft gibt es nicht (vgl. § 289 Abs. 2 Ziff. 3 und 4 HGB). Arbeitnehmerbelange sind für das Verständnis des Geschäftsverlaufes nicht von Belang.