

Lagebericht der AirportPark FMO GmbH 2007

Die AirportPark FMO GmbH wurde zum 1. Juli 2004 gegründet und absolvierte 2007 das dritte volle Geschäftsjahr. Lt. Satzung ist die Aufgabe der Gesellschaft die Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen am Münster/Osnabrück International Airport (FMO). Während im Jahr 2005 die Änderung des Regionalplanes realisiert wurde, wurde im Jahr 2006 das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Stadt Greven durchgeführt. Das Jahr 2007 war nun geprägt von der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im März 2008 durch den Rat der Stadt Greven gefasst.

Somit wurden sämtliche planerischen Voraussetzungen für den Beginn der Vermarktung geschaffen. Auch wurden im Jahr 2007 bereits Planungsarbeiten für die Erschließung des ersten Bauabschnittes durchgeführt. Die sukzessive Baureifmachung muss mit der Erschließung ab dem Jahr 2008 einhergehen und ist Voraussetzung für die Vermarktung erster Flächen.

Die drei Gesellschafter Stadt Greven, Stadt Münster und Kreis Steinfurt haben in den Jahren 2004 – 2006 jeweils eine Zuführung zur Kapitalrücklage in einer Höhe beschlossen, dass jeder Gesellschafter nach den drei Jahren den Betrag von 1 Mio. Euro der Kapitalrücklage zugeführt hat. Neben der Stammeinlage, die 2004 in voller Höhe eingebracht wurde, haben die Gesellschafter in 2007 eine weitere Zuführung zur Kapitalrücklage in Höhe von 100.000 Euro je Gesellschafter beschlossen und eingezahlt. Die bisherigen Planungen, wonach die weitere Liquidität der GmbH durch Kommunalbürgschaften und Kredite sichergestellt werden sollte, war aufgrund im Laufe des Jahres 2007 bekannt gewordener europarechtlicher Regelungen allerdings nicht mehr umsetzbar. Stattdessen wurde im Laufe des Jahres 2007 ein alternatives Finanzierungsmodell erarbeitet, das eine Finanzierung der Investitionen der kommenden Jahre über Gesellschafterdarlehen und hypothekarisch abzusichernde Fremdmittel vorsieht. Da die Gewährung von Gesellschafterdarlehen durch Gesellschafter-Gremien noch zu beschließen war, wurde eine Zwischenfinanzierung nötig. Somit wurde ein sukzessive abrufbares Darlehen in Höhe von bis zu 500.000 Euro bei der Volksbank Nordmünsterland aufgenommen. Die erforderlichen Beschlüsse sind bis Ende März gefasst worden. Damit sind die Voraussetzungen für eine weitere solide Liquidität des Unternehmens geschaffen worden.

Mit Übergang in der Planungs- und die Umsetzungsphase haben die Gesellschafter im Jahr 2007 die Einstellung eines hauptamtlichen Geschäftsführers beschlossen. Dieser, Herr Frank Muench, hat zum 01.10.2007 sein Amt aufgenommen. Damit fallen in der Gesellschaft nun erstmals neben Planungs- und Geschäftsbesorgungskosten auch eigene Personalkosten an.

Die öffentliche Zwecksetzung wurde im Jahr 2007 erfüllt, da die Realisierung des AirportParks in 2007 ein wesentliches Stück voran gekommen ist. In 2007 konnten die noch fehlenden Planungsarbeiten vorgelegt werden. Somit kann mit der Umsetzung der Pläne begonnen werden, was zur Schaffung von Arbeitsplätzen und weiteren wirtschaftlichen Belebung in der Region führen wird.

Da die GmbH auch in 2007 – noch – kein Planungsrecht für die eigenen Flächen vorweisen konnte, weist sie in 2007 keine Verkaufs-Umsätze aus. Somit wurde in

2007 ein Jahresfehlbetrag von 159.887,14 Euro erwirtschaftet (Jahresfehlbetrag 2006 82.180,29 Euro). Die Eigenkapitalquote hat sich von 78,8 % in 2006 auf 74,1 % in 2007 reduziert. Weitere Leistungsindikatoren sind nicht existent, da sich die Gesellschaft derzeit noch im Aufbau des eigenen Geschäftsfeldes, dem Verkauf von Grundstücken im AirportPark, befindet. Rentabilitätsindikatoren sind daher wie in den Vorjahren ohne Aussagekraft im Hinblick auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens.

In den Jahren 2008 und 2009 stehen Investitionen an, die im Wirtschaftsplan mit rd. 6,4 Mio. EUR beziffert werden. Gerade in den ersten Jahren der Vermarktungstätigkeit ist der Anteil der Investitionsmaßnahmen überproportional im Vergleich zur Gesamtlaufzeit des Projektes. Auch die Kostenbeteiligung der AirportPark FMO GmbH am Bau der K 1 n (Autobahnzubringer) schlägt im Wirtschaftsplan für die Jahre 2008 und 2009 zu Buche, verbunden mit den notwendigen Finanzierungskosten. Zudem werden die Marketingaufwendungen in den ersten zwei Jahren der Vermarktung mit Budgets von 195.000 EUR bzw. 145.000 EUR höher sein als in den Folgejahren. Dem stehen zunächst kalkulierte moderate Einnahmen aus dem Verkauf von Grundstücken gegenüber. Somit erwartet die Geschäftsführung in den kommenden zwei Jahren Verluste, die aber aufgrund der Kapitalausstattung der Gesellschaft nicht als bestandsgefährdend eingestuft werden.

Risiken im Geschäftsverlauf ergeben sich durch die Ungewissheit der Nachfrage nach Grundstücken im Bereich des AirportParks, die in der Wirtschaftsplanung nur geschätzt werden konnte. Vorausgegangen war die Berechnung alternativer Modelle, wobei unter Verwendung konservativer Ansätze das im Wirtschaftsplan abgebildete Modell als wahrscheinlich eingestuft wird. Allerdings wurden bei der Schätzung der Erträge die bisher geführten Gespräche mit möglichen Interessenten sowie zahlreiche Messekontakte berücksichtigt. Auch wurden und werden zahlreiche Gespräche mit Interessenten geführt, die über reine Interessensbekundungen hinausgehen. Damit – sowie mit einem gezielten und offensiven Marketing – soll erreicht werden, dass mit Aufnahme der Investitionstätigkeit (Bau von Erschließungsanlagen etc.) auch der Abverkauf von Grundstücken einhergeht. Überhaupt soll die Erschließung von Grundstücken modular und bedarfsorientiert erfolgen, um die Risiken der Gesellschaft zu reduzieren. Demgegenüber ergeben sich Chancen für die Gesellschaft, die zu einem positiveren Verlauf als im Wirtschaftsplan angenommen führen können. So hat die Gesellschaft Grundstücke erworben, die als Erweiterungsflächen in Betracht kommen. Bei Entwicklung und Vermarktung dieser Flächen entfallen die hohen Anlaufkosten, was zu einer positiveren Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft führt. Auch ist ein schnellerer Abverkauf der Grundstücke als im Wirtschaftsplan angenommen denkbar. Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen handelt es sich um eine Maßnahme der Wirtschaftsförderung und somit eine Angebotsplanung. Die Chancen und Risiken des Projektes AirportParks stehen somit nach Ansicht der Geschäftsführung in einem – im Vergleich zur Art und Größe des Projektes – angemessenen und üblichen Verhältnis.

Sicherungsgeschäfte zugunsten Dritter durch die 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 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu leisten. Das Ausmaß von Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten sowie Zweigstellen der Gesellschaft gibt es nicht (vgl. § 289 Abs. 2 Ziff. 3 und 4 HGB). Die Gesellschaft hat seit dem 01.10.2007 einen Geschäftsführer. Die weiterführende Würdigung von Arbeitnehmerbelangen ist für das Verständnis des Geschäftsverlaufes nicht von Belang.