

Lagebericht der AirportPark FMO GmbH 2008

Die AirportPark FMO GmbH begann im Jahr 2008, den Beschluss zum Bebauungsplan, vom 05.03.2008, durch die Stadt Greven umzusetzen. Hierzu wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die AirportPark FMO GmbH in das Recht und in die Verpflichtung versetzt, die Erschließungsmaßnahmen im gesamten Gebiet durchzuführen.

Parallel wurde durch den Kreis im Jahr 2008 der Bau des Autobahnanschlusses der K1n begonnen. Somit waren sämtliche Voraussetzungen für den Beginn der Vermarktung geschaffen.

Zum Ende des Jahres 2007 und Anfang 2008 wurden die Marke 'AirportPark FMO', mit Ihren Mehrwerten und ihren Marktstellungspunkten geprägt und gesichert. Die vorhandenen Gutachten und Research hinsichtlich der Marke geben den Zielkorridor der Vermarktungsstrategie in den ausgewählten Branchen, Service- und Dienstleistungen, die den Verknüpfungsbereich des Flughafens suchen, wieder. Im Jahr 2008 konnten aus 100 Kontakten Einzelprojekte, die zurzeit in der weiteren Bearbeitung sind, herauskristallisiert werden.

Mit fünf Investoren wurden im Jahr 2008 Grundstückskaufverhandlungen geführt, die in 2009 zum Abschluss gebracht werden sollen.

Mit fünf weiteren Investoren werden zurzeit konkrete Planungen und Marktanalysen durchgeführt. Grundstückserlöse hieraus werden in 2010/2011 erwartet.

Anfang 2009 wurde ein Grundstück für 12.000 € (100 €/qm) verkauft.

Der verhandelte Grundstückskaufpreis liegt zwischen 60-90 €/qm und es wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2009, trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise, Grundstücksverkäufe in einem Volumen von 1-1,3 Mio. € beurkundet werden können (dies entspricht etwa einer Grundstücksfläche von 20.000 qm).

Die drei Gesellschafter, Stadt Greven, Stadt Münster und Kreis Steinfurt, haben in der Sitzung vom 28.02.2008 eine weitere Zuführung zur Kapitalrücklage in Höhe von € 100.000 je Gesellschafter, beschlossen und eingezahlt.

Des Weiteren wurden am 28.03.2008 Verträge zu Gesellschafterdarlehen in Höhe von € 1.294.130 je Gesellschafter geschlossen. Diese stehen somit zur Gesamtfinanzierung zur Verfügung.

Die mit den Banken im Jahr 2008 geführten Finanzierungsgespräche wurden durch die Finanz- und Bankenkrise überholt und es werden neue Vorabbedingungen gestellt. Da die Institute zurzeit zu mittelfristigen oder kurzfristigen Arrangements tendieren, wird auf Basis des Businessplans von 3,5 Mio. € Fremdkapitalbedarf bis zum Jahr 2011 ausgegangen.

Weiter soll versucht werden, befristete Kreditlinien bei Banken in einen Betriebsmittelkredit umzustellen.

Weitere Liquiditätssteuermöglichkeiten sind:

- ⇒ Stundung von Verbindlichkeiten
- ⇒ zeitliche Verlängerung von Maßnahmen,

um so die Liquidität zu strecken und mit den Banken einen Verhandlungszeitraum zu erzielen.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass die Situation sich zum Ende des zweiten Quartals 2009 tendenzmäßig entspannt.

Die AirportPark FMO schließt das Wirtschaftsjahr 2008 mit einem Verlust in Höhe von 686 T€ ab. Die Planung ging von einem Verlust von 404 T€ aus. Wesentliche Veränderungen ergeben sich in 3 Positionen:

Zum einen konnten Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 400 T€ nicht realisiert werden. Dies ist auf Verzögerungen in der Vermarktung zurückzuführen. Des Weiteren wurden im Bereich Werbe- und Marketingkosten gegenüber der Planung ca. 100 T€ mehr aufgewandt. Ein Teil dieser Aufwendungen war zunächst für das Wirtschaftsjahr 2009 geplant und ist im Hinblick auf die im Oktober 2008 stattgefundene EXPO-REAL-Messe vorgezogen worden. Dies gilt auch für die bereits beschriebene Markenentwicklung. In den Folgejahren werden sich entsprechende Kostenminderungen ergeben.

Die für das Wirtschaftsjahr 2008 geplante Kostenbeteiligung am Bau der K1 wurde entgegen dem Wirtschaftsplan auf das Kalenderjahr 2009 verschoben.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 386 T€ verschlechtert. Die Eigenkapitalquote beträgt 37,9% (VJ 74,2%), wobei sich gleichzeitig die Bilanzsumme von 4.653 T€ auf 8.087 T€ erhöht hat. Des Weiteren haben Gesellschafter – wie bereits erwähnt – Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3.882 T€ zur Verfügung gestellt. Diese Darlehen sind mit einem Rangrücktritt versehen.

Risiken im Geschäftsverlauf ergeben sich durch die Ungewissheit der Nachfrage und durch die besonderen Irritationen aus der Finanz- und Bankenkrise, die in der Wirtschaftsplanung nur eingeschätzt werden können. Grundsätzlich ist bei langfristigen Projekten ein Ausgleich von belebender Konjunktur und Krisen zusehen.

Die im letzten Jahr begonnenen Vermarktungsgespräche konnten intensiviert werden. Sie sind jedoch durch die Finanz- und Wirtschaftskrise beeinträchtigt.

Der Vorteil des AirportPark FMO liegt darin, dass vorrangig Investoren angesprochen wurden, die bereits in der Vergangenheit Objekte mit Eigenkapital unterlegt haben. Wenn diese anstatt 20% nun 35% Eigenkapital einbringen müssen, wird die Finanzierung schwieriger und zeitverzögert, jedoch nicht unmöglich.

Das gleiche Problem findet sich bei den Nutzern. Hier kann gesagt werden, dass Nutzer durch die letzten Monate in ihren Wachstumsraten auf das Jahr 2006 zurückgeworfen wurden. Somit werden sich die Erweiterungen, die für 2010

angedacht waren, auf 2011/2012 verschoben. Vom Grundsatz her werden die Gespräche weitergeführt.

Allgemein kann auch davon ausgegangen werden, dass aufgrund verschiedener Informationen aus Mittelstands- und Wirtschaftsinstituten im Laufe des Jahres 2009 die Talsohle erreicht wird und die Bereitschaft für Gespräche im 2. Halbjahr dieses Jahres und in 2010 wieder steigt.

Aus diesem Grund hat die AirportPark FMO GmbH sich entschieden, die bestehenden Kontakte zu intensivieren, da eine stärkere Betreuung der einzelnen Investoren und Nutzer notwendig ist. Weitergehende Vermarktungsansprachen anhand der vorhandenen Adressenliste (es sind von 600 Adressen 300 angesprochen worden) sind auf die Zeit nach April 2009 zurückgestellt worden.

Unter aller Berücksichtigung – 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. 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.

Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen handelt es sich um eine Maßnahme der Wirtschaftsförderung und somit eine Angebotsplanung. Durch den Beginn der Vermarktung und der Ansiedlungsgespräche werden hiermit die Grundlagen zur Ansiedlung von Firmen und damit verbunden Arbeitsplätze geschaffen. Somit ist die öffentliche Zwecksetzung im Jahr 2008 erfüllt worden. Die Chancen und Risiken des Projektes AirportPark 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.

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 und seit dem 01.08.2008 eine Angestellte.

Die weiterführende Würdigung von Arbeitnehmerbelangen ist für das Verständnis des Geschäftsverlaufes nicht von Belang.