

Lagebericht der AirportPark FMO GmbH für das Geschäftsjahr 2010

Im Kalenderjahr 2004 wurde durch die Stadt Greven, die Stadt Münster und den Kreis Steinfurt die AirportPark FMO GmbH gegründet, um am internationalen Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) auf zunächst 48 ha ein zukunftsorientiertes Dienstleistungs- und Gewerbezentrum zu entwickeln. Zielsetzung war und ist es, einen Markenstandort für die gesamte Region zu schaffen, um mittel- und langfristig Unternehmen anzusiedeln, für die der Standort und die Adresse „AirportPark FMO“ die Basis für eine nachhaltig positive Geschäftsentwicklung sind.

Die Voraussetzungen hierfür wurden in den letzten beiden Jahren geschaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Kalenderjahr 2008 und dem Abschluss des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Greven im gleichen Jahr waren die rechtlichen Voraussetzungen gegeben. In dem Vertrag mit der Stadt Greven wurde die Erschließung des Gebietes auf die AirportPark FMO GmbH als Erschließungsträger übertragen. Damit hat die Berichtsgesellschaft die Erstellung der Erschließungsanlagen in eigenem Namen und unter eigener Kostentragung übernommen. Diese Kosten werden in den Grundstückskaufpreis einkalkuliert. Nach Fertigstellung von wesentlichen Teilen werden die Anlagen in den nächsten Jahren in das Vermögen der Stadt Greven übertragen.

Im Vorjahr wurden die zentralen Erschließungsmaßnahmen weitgehend fertiggestellt. Am 27.10.2010 erfolgte die Schlussabnahme für die Baustraßen und des Hauptschmutzwasserkanals und damit für den gesamten Hauptauftrag zur Erschließung des ersten Bauabschnitts im AirportPark FMO. Im November 2010 wurde der neue Autobahnzubringer und damit die zentrale Erschließungsstraße – Airportallee – für den AirportPark FMO eröffnet. Mit der Airportallee, den beiden westlichen und östlichen Baustraßen sowie der von Osten nach Westen über den Kreisverkehr bis Strumps Damm querenden Baustraße (K9n) und der Verlängerung der Jean-Joseph-Fiege-Straße Richtung Westen ist nunmehr die notwendige Erschließungsstruktur zur Besiedlung der Grundstücke vorhanden.

Für die Folgejahre wird ein weiterer Ausbau ausschließlich entsprechend den Erfordernissen aufgrund getätigter Grundstücksverkäufe erfolgen. Dies betrifft u. a. den sukzessiven Ausbau der Beleuchtung, die Erstellung notwendig werdender Stichstraßen und ab 2013 den eventuell beginnenden Endausbau der Baustraßen entsprechend dem Verkaufsfortschritt. Im Finanz- und Investitionsplan der Gesellschaft sind bis einschließlich 2015 2.228,2 T€ eingeplant. Die Plandaten 2011 beinhalten zudem den Zahlungsfluss für die Mitfinanzierung der Airportallee und des Kreisverkehrs zur Erschließung des inneren Areals in Höhe von 515,6 T€. Für notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des mit der Naturschutzstiftung des Kreises in den Vorjahren geschlossenen Vertrags wurden im Berichtsjahr 417,4 T€ gezahlt; bis einschließlich 2015 sind weitere Aufwendungen in Höhe von rd. 300,0 T€ vorgesehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte die Vermarktung verstärkt durch Eigenleistung und weniger durch externe Berater. Dadurch konnte der entsprechende Kostenblock spürbar reduziert werden. Gleichwohl sind die Vermarktungsleistungen erheblich intensiver und deutlich strukturierter vorangetrieben worden. Hierzu haben auch die neu entwickelten und überarbeiteten Vermarktungsinstrumente wesentlich beigetragen. Diesbezüglich sind insbesondere zu nennen:

- das neue Vermarktungsschild,
- die überarbeitete Homepage/der neue Internetauftritt inkl. des neuen AirportPark GeoPortals,
- die neue Vermarktungsbroschüre,
- der überarbeitete Messe- und Imagefilm und
- das überarbeitete Modell für den 1. Bauabschnitt.

Das Bündel dieser Maßnahmen hat entscheidend dazu beigetragen, die Vorzüge des AirportPark FMO auch überregional zu vermitteln. Die moderne Glasfaserinfrastruktur, die günstige Energieversorgung über ein Biomasse-Heizkraftwerk und die im Flughafen vorhandenen Rechenzentren werden zwischenzeitlich als weitere überzeugende Service- und Kostenvorteile wahrgenommen.

In 2010 haben sich die Gespräche hinsichtlich einer Ansiedlung der ADAC-Luftrettung mit Sozialgebäude und Hangar und einem Hubschrauberlandeplatz konkretisiert. Die Investition wird von regionalen Privatinvestoren getätigt. Die Unterzeichnung des Kaufvertrages über eine Grundstücksfläche von 6.154 m² erfolgt im April 2011. Bis Ende 2011 ist die Baufertigstellung vorgesehen. In direkter Nachbarschaft wird eine Entwicklungsgesellschaft im Autozulieferergewerbe eine Werkhalle mit Büro errichten. Die zunächst benötigte Grundstücksgröße beträgt 1.200 m² zu züglich einer Optionsfläche von 2.100 m². Der Verkauf wird voraussichtlich Ende des II. Quartals 2011 vertraglich abgeschlossen.

Mit der Westfalen AG konnte am 01.09.2010 eine schriftliche Reservierungsvereinbarung über ein etwa 5.650 m² großes Grundstück direkt am zentralen Kreisverkehr abgeschlossen werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit einer Tankstelle mit Bistro, Autowaschanlage und einem Burger King Restaurant. Die Westfalen AG führt im II. Quartal 2011 Frequenzzählungen der Fahrzeuge auf der Airportallee durch. Das Ergebnis ist eine der Entscheidungsgrundlagen für den endgültigen Ankauf des Grundstücks; die Geschäftsführung erwartet diesen für das I. Halbjahr 2012.

Bei den Büroprojekten „D|Vision Center“ und „Kompetenzzentrum“ hat sich in 2010 durch die Investoren und Projektentwickler die notwendige Ankermieterschaft nicht realisieren lassen. Die Büroflächennachfrage ist insgesamt sehr verhalten, insbesondere bei den benötigten Flächengrößen von über 1.000 m² je Nachfrage. Deutlich stärkeres Mietinteresse besteht demgegenüber bei der AirportPark FMO GmbH vor allem bei kleinflächigen Nachfragen von 100 – 250 m² Büro mietfläche und für relativ kurzfristige Anmietmöglichkeiten innerhalb von 1 – 6 Monaten. Diese Mietnachfrage ist jedoch aufgrund der geringen Größe und des zeitnahen Mietwunsches für die beiden geplanten Projekte nicht relevant, da diese zum Einen eine Gesamtmietnachfrage von 2.500 bis 3.000 m² benötigen und zum Anderen erst frühestens in 1½ Jahren bezugsfertig wären. Nichtsdestoweniger konnte die AirportPark FMO GmbH diese Nachfrage an das bestehende Airport Center weitervermitteln und damit diese Firmen (u. a. IT, Logistikdienstleistung, Beratung) an den FMO-Standort binden. Bei künftigen Wachstum dieser Firmen bzw. Auslaufen des jeweiligen Mietvertrags ist eine Übersiedlung in dann potentiell bestehende Büroobjekte im AirportPark FMO durchaus realistisch.

Die Verkehrsfreigabe der neuen Zufahrt von der Autobahn A1 über die Airportallee zum Flughafen und damit der Brückenschlag zwischen Luft- und Straßenverkehr rückt den AirportPark FMO verstärkt in den Fokus der Logistikbranche und macht ihn auch für großflächige Ansiedlungen interessant. Konkrete Gespräche werden derzeit geführt. Von den Interessenten geschätzt werden neben den Business-Verbindungen des Flughafens vor allem der 24-Stunden-Betrieb, der kurze Weg zur Autobahn, keine unmittelbare Wohnbebauung und die flexibel parzellierbaren Grundstücke in zusammenhängenden Größen bis zu 100.000 m². Positiv wirkt in diesem Zusammenhang, dass das Münsterland erst kürzlich in einer Logistikstudie des Fraunhofer Instituts als eine der bedeutenden Logistik-Regionen in Deutschland eingestuft wurde. Die Beratungsgesellschaft Exper Consult hebt zu dem den AirportPark FMO in der Region als zentralen Logistikstandort hervor. Vor diesem Gesamthintergrund – dem Abschluss der zentralen Erschließungsmaßnahmen und der verbesserten Nachfragesituation – hält es die Geschäftsführung für gerechtfertigt, in den Plandaten des Wirtschafts- und Finanzplans für die kommenden Jahre von einem jährlichen Grundstücksverkauf von rd. 15.000 m² Fläche auszugehen.

Das betriebsnotwendige Vermögen der Gesellschaft besteht mit einem Betrag von 10.109,4 T€ im Wesentlichen aus dem Wert der zu vermarktenden Grundstücke. Die Kapitalstruktur besteht hauptsächlich aus Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen sowie langfristigen Bankverbindlichkeiten. Letztere sind durch Bürgschaften der Gesellschafter abgesichert.

Die AirportPark FMO GmbH konnte aufgrund einer konsequenten Ausgabenbudgetierung und eines begleitenden Finanzmanagements den Jahresfehlbetrag auf 713,6 T€ reduzieren. Dies entspricht einer Verbesserung von 70,6 T€ gegenüber dem Fehlbetrag in Höhe von 784,2 T€ im Vorjahr. Ursächlich für den Fehlbetrag in 2010 sind insbesondere die noch nicht eingetretenen Verkaufserlöse aus eingeplanten Grundstücksverkäufen. Für die Folgejahre ist nunmehr eine Realisierung von Verkaufserlösen zu erwarten – mit der Folge einer deutlichen Verbesserung der Betriebsergebnisse der Gesellschaft. Die Plandaten weisen für die kommenden fünf Jahre Jahresfehlbeträge in einer Bandbreite zwischen 197,3 T€ und 324,0 T€ aus. Akkumuliert entsprechen die prognostizierten Jahresergebnisse in etwa der Größenordnung des vorausberechneten Zwischenaufwands. Dieses verdeutlicht, dass das operative Geschäft positiv – zumindest aber ausgeglichen – gestaltet werden kann.

Im Vorjahr wurde die Liquidität der Gesellschaft durch eine langfristige Kreditaufnahme sichergestellt. Zur Besicherung wurden damals bestehende Bürgschaften der Gesellschafter umgewidmet. Die Gesellschafter haben zudem im Geschäftsjahr eine Zuführung zur Kapitalrücklage von je 100,0 T€ beschlossen und durchgeführt. Unter Zugrundelegung der Plandaten des Wirtschaftsplans bzw. des Investitionsplans ist die Liquidität der Gesellschaft bis Ende 2015 gegeben. Dabei liegen die Risiken der Gesellschaft im Wesentlichen darin, dass die Grundstücke nicht in dem geplanten Zeitraum und Umfang vermarktet werden können und es hierdurch zu Liquiditätsengpässen kommen kann. Andererseits sind neue Handlungsspielräume durchaus als realistisch einzuschätzen, und zwar insbesondere dann, wenn der dem Planansatz von jährlich 1.0 Mio. € zugrunde liegende Liquiditätszufluss aus Verkaufserlösen im Zeitablauf erhöht werden kann.

Es ist zu konstatieren, dass nunmehr die wesentlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermarktung gegeben sind. Sowohl die exzellenten infrastrukturellen Voraussetzungen und die verschiedenen Mehrwerte für die Unternehmen als auch die intensiven substanziellen Interessentengespräche in den vergangenen Monaten stärken nachhaltig das Vertrauen und die Überzeugung der Geschäftsführung darin, dass sich der AirportPark FMO als Markenstandort für das Münsterland etablieren wird. Dies wird die regionale Wirtschaftsstruktur in ihren Kernbereichen und den daraus resultierenden Zulieferbereichen positiv weiterentwickeln und das Arbeitsplatzangebot sichern und erweitern.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Greven, den 15. April 2011

AirportPark FMO GmbH


Udo Schröer
Geschäftsführer