

Jahresabschluss und Lagebericht

AirportPark FMO GmbH, Greven
Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVSEITE

	31.12.2011	31.12.2010
€	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	50.367,00	71.212,00
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.309,00	21.104,00
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	950,00	0,00
	18.259,00	21.104,00
III. Finanzanlagen		
Genossenschaftsanteile	150,00	150,00
	68.776,00	92.466,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. In Ausführung befindliche Bauaufträge	10.124.469,45	10.109.429,47
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	4.898,50	2.800,00
	10.129.365,95	10.112.229,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.426,01	4.118,14
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.441,31	1.308,18
	12.867,32	5.426,32
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	176.721,26	141.194,23
	10.318.954,53	10.258.850,02
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	43.333,42	61.086,10
	10.431.063,95	10.412.402,12

PASSIVSEITE

	31.12.2011	31.12.2010
€	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	300.000,00	300.000,00
II. Kapitalrücklage	4.500.000,00	4.200.000,00
III. Verlustvortrag	2.333.451,90	1.619.849,70
IV. Jahresfehlbetrag	626.004,83	713.602,20
	1.840.543,27	2.166.548,10
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	107.573,60	21.407,44
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.036.910,91	3.662.875,50
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 27.039,80		(25.963,96)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	556.552,42	518.658,02
davon gegenüber Gesellschaftern € 510.027,57		(500.894,48)
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 656.552,42		(518.658,02)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	3.889.483,75	4.042.913,06
davon gegenüber Gesellschaftern € 3.882.390,00		(3.882.390,00)
davon aus Steuern € 6.817,73		(160.523,06)
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 7.093,75		(160.523,06)
	8.482.947,08	8.224.446,58
	10.431.063,95	10.412.402,12

AirportPark FMO GmbH, Greven

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011		2010
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	338.470,00		0,00
2. Erhöhung des Bestandes in Ausführung befindlicher Bauaufträge	15.039,98		982.231,19
3. Gesamtleistung		353.509,98	982.231,19
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Ordentliche betriebliche Erträge			
Sonstige ordentliche Erträge	34.813,19		18.178,71
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		1.600,00
c) Sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.991,00		5.755,00
		43.804,19	25.533,71
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	227.096,52		531.446,49
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	26.953,56		450.784,70
		254.050,08	982.231,19
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	132.595,60		163.349,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 3.096,00	24.325,52		23.070,60 (2.946,00)
		156.921,12	186.419,60
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		38.600,00	31.203,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Ordentliche betriebliche Aufwendungen			
aa) Raumkosten	26.638,21		26.653,27
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	9.302,59		8.538,89
ac) Reparaturen und Instandhaltungen	4.895,50		174,00
ad) Fahrzeugkosten	20.807,41		18.232,43
ae) Werbe- und Reisekosten	86.772,05		89.941,44
af) Kosten der Warenabgabe	0,00		1.989,00
ag) Verschiedene betriebliche Kosten	78.260,07		62.219,03
b) Sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.288,00		2.392,44
		234.963,83	210.140,50
9. Erträge aus Genossenschaftsanteilen		7,50	7,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.656,88	1.717,64
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		317.910,77	291.603,43
davon an verbundene Unternehmen € 210.719,49			(208.719,51)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		- 603.467,25	- 692.108,59
13. Sonstige Steuern		22.537,58	21.493,61
14. Jahresfehlbetrag		626.004,83	713.602,20

Lagebericht der AirportPark FMO GmbH für das Geschäftsjahr 2011

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 infrastrukturellen und rechtlichen Ansiedlungsvoraussetzungen hierfür sind zwischenzeitlich gegeben. Im Berichtsjahr wurde der bestehende Bebauungsplan von 2008 den aktuellen Erfordernissen angepasst. Die Änderungen betrafen im Wesentlichen das zusätzliche Baurecht für einen Hubschrauber-Landeplatz einschließlich einer erweiterten Erschließungszufahrt zur Realisierung des ADAC-Projektes sowie das Baurecht für Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich nahversorgungsrelevantem Sortiment nordöstlich des zentralen Kreisverkehrs.

Weitere Handlungsgrundlage ist der zwischen der Stadt Greven und der AirportPark FMO GmbH abgeschlossene Erschließungs- und Städtebauliche Vertrag, in welchem die Erschließung des Gebietes auf die Berichtsfirma übertragen wurde. Damit hat die AirportPark FMO GmbH 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 kostenfrei in den nächsten Jahren sukzessive in das Vermögen der Stadt Greven übertragen.

Im November 2010 wurde der neue Autobahnzubringer zur A 1 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 (K 9n) und der Verlängerung der Joan-Joseph-Fiege-Straße Richtung Westen ist die notwendige Erschließungsstruktur zur Bebauung der Grundstücke vorhanden. Der Rat der Stadt Greven hat der Benennung der bisherigen neuen Straßen nach Pionieren der Luftfahrt im vergangenen Jahr zugestimmt.

Die im Berichtsjahr getätigten Erschließungsmaßnahmen standen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf für die noch in 2011 abgeschlossene Baumaßnahme „ADAC-Luftrettung“. Im Einzelnen erfolgten eine Verbreiterung dieses Erschließungsabschnitts auf dem ehemaligen Strumps Damm (heute: Otto-Lilienthal-Straße) sowie der Zufahrt mit Wendehammer, die Anlage einer Pumpstation an der Zufahrt und die notwendige Verlegung der Druckrohrleitung für das Schmutzwasser an den Hauptschmutzwasserkanal. Der Endausbau dieses rund 200 m langen Straßenabschnitts erfolgt bis Ende Mai 2012. Insbesondere die letzten beiden Maßnahmen kommen auch weiteren potentiellen Baumaßnahmen zugute.

Insgesamt betrugen die Erschließungskosten einschließlich der Planungskosten im Berichtsjahr 225,8 T€. Seit Beginn der Erschließungsmaßnahmen wurden Mittel in Höhe von rd. 3.034,0 T€ investiert. Für die Folgejahre wird ein weiterer Ausbau stringent ausschließlich entsprechend der Erfordernisse aufgrund getätigter Grundstücksverkäufe erfolgen. Dies betrifft unter anderem die dann notwendige Erstellung von Stichstraßen, den sukzessiven Ausbau der Straßenbeleuchtung und einen eventuellen Endausbau von Teilbereichen bestehen-

der Baustraßen. Alles in allem weist der Investitionsplan für die Jahre 2012–2016 Gesamtinvestitionen von etwas mehr als 1,9 Mio. € aus. Für notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des mit der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt geschlossenen Vertrages wurden bisher 1.047,8 T€ aufgebracht; für die Folgejahre werden die Kompensationsmaßnahmen dann deutlich geringer ausfallen.

Neben verschiedenen anderen infrastrukturellen Wettbewerbsvorteilen ist im AirportPark FMO die Bereitstellung einer Fernwärmeleitung mit einem deutlichen Kostenvorteil für den Nutzer verbunden. Im Berichtsjahr wurde die vom Biomasse-Heizkraftwerk der Goldenen Mühle am Ladbergener Hafen bereits bestehende Fernwärmeleitung zum FMO innerhalb des AirportPark FMO bis zum ADAC-Neubau von der MEC Energy Contracting GmbH auf eigene Rechnung verlängert. In der Funktion eines Blockheizkraftwerkes mit Fernwärmeleitung lassen sich nach Aussage des Investors bis zu 15% Betriebskosten einsparen. Ferner erfüllen die Bauvorhaben bereits durch den Fernwärmeanschluss die Anforderungen des neuen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes.

Am 15.04.2011 wurde mit regionalen Investoren der Kaufvertrag über eine Grundstücksfläche von 6.154 m² für das ADAC-Projekt unterzeichnet. Nachdem der erste Spatenstich im Folgemonat erfolgte, wurde noch im Laufe des Jahres das Gebäude für die ADAC-Luftrettung einschließlich Sozialbereich und Hangar sowie einem Hubschrauber-Landeplatz fertiggestellt. So konnte nach nur 6-monatiger Bauzeit der Betrieb planmäßig am 01.12.2011 aufgenommen werden. Etwa 50 Mitarbeiter des ADAC versehen hier im 7-Tage-/ 24-Stunden-Betrieb ihren Dienst.

Nördlich angrenzend an das ADAC-Grundstück ist darüber hinaus die Ansiedlung eines Entwicklungsbetriebs im Autozulieferbereich vorgesehen. Die im Laufe des letzten Jahres gegründete Firma FufeX GmbH aus Castrop-Rauxel beabsichtigt den Kauf eines rd. 1.200 m² großen Grundstücks zuzüglich einer Optionsfläche von rd. 2.300 m² zur Errichtung einer modular erweiterbaren Werkhalle mit Büro. Das Unternehmen entwickelt und rüstet Autogasanlagen um und schult Werkstattpersonal aus ganz Deutschland zur Lizenzierung von Umrüstungen der Fahrzeuge. Ferner entwickelt die Firma Komponenten für Hybridmotoren. Der Kaufvertrag ist zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt, der Vertragsabschluss wird noch im 1. Halbjahr 2012 erwartet.

Am 19.09.2011 verkaufte die Gesellschaft ein Grundstück direkt an der Airportallee südwestlich des zentralen Kreisverkehrs in einer Größenordnung von 5.000 m² an ein LED-Entwicklungsunternehmen. Dem Unternehmen wurde zudem ein Optionsrecht von maximal 5 Jahren auf eine weitere angrenzende Fläche von 7.000 m² gewährt. Im Hinblick auf interne Planungs- und Finanzierungsnotwendigkeiten hat sich das Unternehmen ein vertragliches Rücktrittsrecht bis spätestens zum 31.12.2011 einräumen lassen. Dieses Rücktrittsrecht wurde in der Folge schrittweise – zuletzt im ersten Quartal 2012 – bis zum 31.12.2012 verlängert. Wenige Tage vor Abschluss dieses Lageberichtes informierte uns das Unternehmen darüber, dass aus firmeninternen Überlegungen das Investitionsvorhaben im Laufe des Kalenderjahres 2012 nicht realisiert werden soll und insofern von dem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht werde.

Mit der Westfalen AG wurde am 01.09.2010 eine Reservierungsvereinbarung über ein ca. 5.650 m² großes Grundstück direkt am zentralen Kreisverkehr für die Bebauung mit einer Tankstelle mit Bistro, Autowaschanlage und einem Burger King-Restaurant abgeschlossen. Die Westfalen AG führte im II. Quartal 2011 Verkehrsfrequenzzählungen auf der Airportallee

durch, um auf dieser Grundlage zukünftige Umsatzzahlen prognostizieren zu können. Dieses Vorgehen wird im Frühsommer 2012 erneut erfolgen, sodass dann Vergleichszahlen zur angenommenen Frequenzsteigerung vorliegen werden. Die Geschäftsführung der AirportPark FMO GmbH erwartet eine Ankaufsentscheidung zu Beginn des IV. Quartals 2012, auch vor dem Hintergrund, dass die Reservierungsvereinbarung zum Jahresende 2012 ausläuft.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass die Grundstücksnachfragen in erster Linie aus den Bereichen Dienstleistung, Informations- und Kommunikationstechnologie, Fahrzeug-/ Maschinenbau und Logistik kommen. Die derzeit geführten Ansiedlungsgespräche sind unterschiedlich weit fortgeschritten; zum Teil liegen bereits Architekturkonzepte und Grundstücksplanungen vor, zum Teil erste, positiv bewertbare Absichtserklärungen. Vor dem Hintergrund, dass der AirportPark FMO flexibel parzellierbare Grundstücke in zusammenhängenden Größen bis zu 100.000 m² bereitstellen kann, haben sich Nachfragen aus dem Logistikbereich gemehrt. Die Kompetenz in diesem Segment wurde auch dadurch gestärkt, dass die AirportPark FMO GmbH auf der europaweit bedeutenden Immobilienmesse Expo Real 2011 in München als Partner der Logistikinitiative Greven/Rheine mit dem 1. Preis als bester Logistikstandort in NRW 2011 ausgezeichnet wurde. Gemeinsam verfügt der Raum Greven/Rheine als einzige Logistikregion in NRW über den Anschluss an alle vier Verkehrsträger – Straße, Schiene, Wasserstraße und Flughafen. Diese gute Vernetzung, die bereits bestehende regionale Arbeitsplatzdichte im Bereich Logistik und letztlich die hervorragend geeigneten Gewerbeflächenpotentiale vor allem im neuen AirportPark FMO waren von wesentlicher Bedeutung für die Auszeichnung.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bestätigte sich, dass am Standort AirportPark FMO Büroflächeneinheiten von über 1.000 m², die für eine größere Büroimmobilie zur Finanzierung notwendig wären, nicht nachgefragt werden. Mietinteresse besteht demgegenüber kontinuierlich im kleinflächigen Segment von 100–250 m² Bürofläche in Kombination mit relativ kurzfristiger Anmietmöglichkeit innerhalb von 3-6 Monaten. Derzeitig vermittelt die AirportPark FMO GmbH solche Anfragen an das bestehende Airport Center weiter, um diese Firmen zumindest an den FMO-Standort zu binden. In Gesprächen mit Privatinvestoren wird seitens der AirportPark FMO GmbH zurzeit überlegt, in welcher Form für solche Interessenten ein Neubauprojekt realisiert werden kann und dabei das Risiko für den Einzelnen überschaubar bleibt. Insgesamt zeigen die aktuellen Gespräche mit Investoren- und Mietinteressenten deutlich, dass sich das Vertrauen und die Überzeugung für den Standort nachhaltig positiv entwickelt haben. Deshalb hält es die Geschäftsführung weiterhin 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 Jahresergebnis 2011 konnte gegenüber dem Vorjahr um 87,6 T€ verbessert werden, sodass sich der Jahresfehlbetrag auf 626,0 T€ reduzierte. Positiv beeinflussten vor allem die Erlöse aus dem Grundstücksverkauf für das ADAC-Projekt das Ergebnis, wenngleich festgehalten werden muss, dass durch die parallele Zuordnung der anteiligen Herstellungskosten zum Grundstücksverkauf rd. zwei Drittel des Erlösbetrages die Gewinn- und Verlustrechnung der GmbH wieder belasten. Andererseits werden künftige Ansiedlungen an dieser Erschließung bzw. deren Erlösbeiträge nahezu vollständig positiv verbucht werden können. Die Ausgaben für das operative Geschäft konnten auf der bereits in 2010 herabgesetzten Linie gehalten werden. Diese stringente Ausrichtung prägt auch die Wirtschaftspläne für die Folgejahre. Unter den skizzierten Rahmenbedingungen ist für die nächsten Jahre eine deutliche Verbesserung der Betriebsergebnisse der Gesellschaft zu erwarten. Die Plandaten gehen von Jahresfehlbeträgen in einer Größenordnung von jährlich 300,0 T€ - 400,0 T€ aus, die

sich im Wesentlichen aus dem vorausberechneten Zinsaufwand ergeben. Die mittelfristige Zielsetzung, das operative Geschäft auf Dauer positiv zu gestalten, wird sukzessive umgesetzt.

Unter Zugrundelegung der Planwerte des Wirtschafts- und Investitionsplans der AirportPark FMO GmbH ist die Liquidität der Gesellschaft unter Inanspruchnahme der bestehenden Kreditlinie im Zeitablauf gegeben. Dabei liegen die Risiken der Gesellschaft im Wesentlichen darin, dass die Grundstücke nicht in dem geplanten Zeitfenster und Umfang vermarktet werden können, was in der Folge zu Liquiditätsengpässen über bestimmte Zeiträume führen wird. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben die Gesellschafter entsprechend der Vereinbarungen je 100,0 T€ der Kapitalrücklage der Gesellschaft zugeführt. Neben den eingeplanten Erschließungsmaßnahmen weist die Finanzplanung für die Kalenderjahre 2012 und 2013 Zahlungsabflüsse in Höhe von 515,6 T€ für die Mitfinanzierung der Airportallee und des Kreisverkehrs zur Erschließung des inneren Areals des Gewerbegebietes, 120,0 T€ für den Brandschutz für eine zusätzliche Stelle bei der Feuerwehr Greven und 155,9 T€ als Ausgleichszahlung an die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt aus. Im Zeitablauf des Vorjahres und im Berichtsjahr haben sich Investitionsvorhaben aus unterschiedlichen Gründen (z.B. stark verlängerte Finanzierungsprüfzeiträume und unternehmensinterne Umstrukturierungen) zeitlich zum Teil deutlich nach hinten verschoben. Bei Fortsetzung dieser Tendenz zeichnet sich ab, dass die Gesellschaft voraussichtlich im Geschäftsjahr 2012 eine Stärkung ihrer Liquiditätsausstattung benötigt. Andererseits sind neue Handlungsspielräume in den folgenden Jahren durchaus möglich und auch erreichbar, insbesondere dann, wenn der dem Planansatz zugrunde liegende Liquiditätszufluss aus Verkaufserlösen von jährlich 1,0 Mio. € erhöht werden kann.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht im Wesentlichen mit einem Betrag von 10.124,5 T€ aus dem Wert der zu vermarktenden Grundstücke. Die Kapitalstruktur besteht vornehmlich aus Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen sowie langfristigen Bankverbindlichkeiten. Letztere sind durch Bürgschaften der Gesellschafter abgesichert.

Die Geschäftsführung ist weiterhin davon überzeugt, dass sich der AirportPark FMO mittel- und langfristig als erfolgreicher Markenstandort für das gesamte Münsterland und die angrenzenden Regionen entwickeln wird. Dabei wird nicht verkannt, dass Entscheidungsprozesse einer Unternehmensansiedlung einerseits von unterschiedlich bewertbaren harten und weichen Standortfaktoren, unternehmensinternen Wachstumsstrategien und andererseits externen, vor allem allgemeinen Wirtschafts- und Finanzierungsbedingungen abhängig sind. Letztlich resultiert die Überzeugung der Geschäftsführung in den Standort AirportPark FMO nicht nur aus den verschiedenen infrastrukturellen Standortvorteilen und den angebotenen Mehrwerten für das einzelne Unternehmen, sondern insbesondere aus den konstruktiven und substanziellen Geschäftskontakten im Berichtsjahr bzw. auch der vergangenen Monate.

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

Greven, 21. Mai 2012

Udo Schröer
Geschäftsführer