

AirportPark FMO GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		15.876,00	10,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.892,00		13.450,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>950,00</u>		<u>950,00</u>
		8.842,00	14.400,00
III. Finanzanlagen			
1. Genossenschaftsanteile		150,00	150,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	8.783.516,65		8.703.973,99
2. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>700,00</u>		<u>3.137,10</u>
		8.784.216,65	8.707.111,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		16.220,22
- davon gegen Gesellschafter Euro 0,00 (Euro 15.903,99)			
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.289,35</u>		<u>9.093,25</u>
		5.289,35	25.313,47
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		225.989,64	218.161,79
		<u>9.040.363,64</u>	<u>8.965.146,35</u>

AirportPark FMO GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
		9.040.363,64	8.965.146,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten		30.873,14	33.704,01
		<hr/>	<hr/>
		9.071.236,78	8.998.850,36
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

AirportPark FMO GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2016

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		300.000,00	300.000,00
II. Kapitalrücklage		5.700.000,00	5.400.000,00
III. Verlustvortrag		5.069.232,16-	4.427.118,17-
IV. Jahresfehlbetrag		840.492,61-	642.113,99-
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		14.000,00	12.200,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.182.966,46		4.447.035,44
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 44.988,31 (Euro 44.068,98)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 5.137.978,15 (Euro 4.402.966,46)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.358,74		28.058,16
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 23.199,99 (Euro 19.299,99)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 29.358,74 (Euro 28.058,16)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.754.636,35</u>		<u>3.880.788,92</u>
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 3.576.390,00 (Euro 3.678.390,00)			
- davon aus Steuern Euro 1.371,40 (Euro 2.715,24)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 127.772,35 (Euro 128.320,08)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 3.626.864,00 (Euro 3.752.468,84)			
		8.966.961,55	8.355.882,52
		<hr/>	<hr/>
		9.071.236,78	8.998.850,36
		<hr/>	<hr/>

Anlage 2 zur Vorlage 555/2017

AirportPark FMO GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		0,00	435.457,00
2. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Baufträge		<u>79.542,66</u>	<u>152.533,84</u>
3. Gesamtleistung		79.542,66	587.990,84
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		246,90
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>10.102,33</u>	10.102,33	<u>27.017,26</u> 27.264,16
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	61.266,00		419.495,12
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>18.276,66</u>	79.542,66	<u>29.702,61</u> 449.197,73
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	117.250,58		115.011,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>19.299,26</u>	136.549,84	<u>18.996,83</u> 134.008,06
- davon für Altersversorgung Euro 1.800,00 (Euro 1.800,00)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		10.068,50	8.667,48
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	16.791,14		16.929,62
b) Grundstücksaufwendungen	6.450,00		6.300,00
c) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	17.640,48		17.822,58
	<u>40.881,62</u>	<u>136.516,01-</u>	<u>41.052,20</u> 23.381,73

AirportPark FMO GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
	40.881,62	136.516,01-	23.381,73 41.052,20
d) Reparaturen und Instandhaltungen	2.352,00		2.454,24
e) Fahrzeugkosten	16.966,79		19.389,97
f) Werbe- und Reisekosten	117.789,90		89.572,60
g) verschiedene betriebliche Kosten	241.976,30		233.728,68
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>0,00</u>		<u>200,00</u>
		419.966,61	386.397,69
9. Erträge aus Beteiligungen		6,00	9,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13,15	38,54
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		260.499,94	256.746,38
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,12-</u>	<u>0,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern		816.963,29-	619.714,80-
14. sonstige Steuern		23.529,32	22.399,19
		<u> </u>	<u> </u>
15. Jahresfehlbetrag		<u>840.492,61</u>	<u>642.113,99</u>

Lagebericht der AirportPark FMO GmbH für das Geschäftsjahr 2016

Grundlage

Die AirportPark FMO GmbH wurde durch die Stadt Greven, die Stadt Münster und den Kreis Steinfurt in 2004 gegründet. Die gemeinsamen Planungsziele wurden seinerzeit in einem mehrstufigen Entwicklungskonzept (Strukturkonzept, städtebauliche Rahmenplanung, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung) erarbeitet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „AirportPark FMO“ ist im August 2008 verbindliches Planungsrecht für den 1. Bauabschnitt in einer Größenordnung von ca. 48 Hektar geschaffen worden. Als übergeordnete Zielgruppe soll sogenanntes „Flughafenaffines Gewerbe“ angesiedelt werden. Hierunter sind insbesondere Betriebe zu verstehen, die die Flughafeninfrastruktur nutzen und Kundenbeziehungen und Warenströme über den Flugbetrieb unterhalten sowie direkt vom Flughafenbetrieb abhängig sind. Das Konzept eines hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes soll mit den besonderen Standortvorteilen des Flughafens ein überregional ausgerichtetes Flächenpotenzial bieten. Der AirportPark FMO soll hierbei jedoch nicht als Konkurrenzstandort für die lokalen Gewerbestandorte in der Region auftreten, sondern eine Ergänzung der vorhandenen Angebote zur Stärkung der Wirtschaftskraft der gesamten Region darstellen.

Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgte bislang auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 80 „AirportPark FMO – 1. Änderung“ und „1. Vereinfachte Änderung“ sowie den beiden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen „VEP SchuPa“ und „VEP SchuPa II“ in Verbindung mit der Ansiedlung eines neuen Werkstandortes der Schumacher Packaging GmbH. Mit dem Bebauungsplan „VEP SchuPa II“ vergrößerte sich die baurechtlich gesicherte Fläche auf rd. 56 Hektar.

Am 16.03.2016 fasste der Rat der Stadt Greven den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 80 „AirportPark FMO – 2. Änderung“. Zielsetzung der insbesondere im Vorjahr mit den Gesellschaftern, dem Aufsichtsrat und dem Beirat abgestimmten Überlegungen war es, die konzeptionelle Ausrichtung nachfrageorientiert mit den heutigen Marktrealitäten in Übereinstimmung zu bringen, ohne dass die nutzungsstrukturelle Grundausrichtung sowie die repräsentative Ansiedlungsstrategie verändert wird. Die erfolgten Anpassungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Grundstücke nordwestlich des Strumps Damm bzw. nördlich des Unternehmens Schumacher Packaging, d.h. auf die westlichen Randlagen des 1. Realisierungsabschnitts, sowie auf zwei Teilbereiche zwischen Airportallee und Strumps Damm. Mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplans stehen voll erschlossene Teilbereiche von rd. 115.000 m² zusätzlich für gewerblich-logistische Nutzungen zur Verfügung. Insgesamt beläuft sich damit das Verhältnis bezüglich der Angebotsflächen Ende 2016 im planungsrechtlich gesicherten und erschlossenen 1. Realisierungsabschnitt auf rd. 145.200 m² für gewerblich-logistische und auf rd. 97.600 m² für dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Weitere Geschäftsgrundlage für die Aktivitäten der AirportPark FMO GmbH ist der zwischen der Stadt Greven und der Gesellschaft in 2008 geschlossene Erschließungs- und Städtebauliche Vertrag, in welchem die Erschließung des Gebietes auf die Gesellschaft übertragen worden ist. Damit hat die AirportPark FMO GmbH die Erstellung der Erschließungsanlagen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung übernommen. Die Erschließungskosten finden

im Grundstückskaufpreis Berücksichtigung. Nach Fertigstellung von wesentlichen bzw. zusammenhängenden Teilen werden die Anlagen sukzessive kostenfrei in das Vermögen der Stadt Greven übertragen. Eine erste Übernahme von Teilen eines Gewässers und eines Kanalisationsabschnittes für Regen- und Schmutzwasser ist durch die Technischen Betriebe Greven zum 01.01.2015 erfolgt.

Vermarktung

Das fränkische Familienunternehmen Schumacher Packaging, ein führender mittelständischer Hersteller von maßgeschneiderten Verpackungslösungen aus Well- und Vollpappe, hat sich Ende 2012 bei der Standortsuche für seine Expansion nach Nordwestdeutschland unter mehr als 30 Standorten für den AirportPark FMO entschieden. Ausschlaggebend waren die Bereitstellung eines zusammenhängenden Grundstücks von bis zu 150.000 m² Größe, die Erfüllung der vorgegebenen Zeitschiene zur Inbetriebnahme des neuen Werkstandorts am 01.07.2014 und die vorhandene verkehrsmäßige Infrastruktur von Autobahn und Flughafen. In Bezug auf die unmittelbare Nähe zum Flughafen Münster/Osnabrück ist der Standortvorteil für die Schumacher Group insbesondere darin zu sehen, dass bei einem Maschinenausfall die gesamte Logistik hinsichtlich des schnellen Transports von Ersatzteilen aus dem Zentrallager in Ebersdorf bei Coburg und von internen Monteurspezialisten mittels eigenem Fluggerät sehr zeit- und kostensparend abgewickelt werden kann. Darüber hinaus bietet der direkte Autobahnanschluss optimale Voraussetzungen zur Erreichung des von dem Unternehmen angestrebten Ausbaus der Absatzmärkte in Nordwest-Deutschland, im Ruhrgebiet, in Belgien und in den Niederlanden sowie in den skandinavischen Ländern. Das Unternehmen hat bereits im ersten Bauabschnitt rund 50 Mio. Euro in eine Maschinen- und Fertigungshalle mit Bürotrakt sowie in ein Hochregallager investiert sowie etwa 120 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Die Firmenleitung von Schumacher Packaging zeigt sich mit der Auftragslage und den Standortbedingungen im AirportPark FMO bisher außerordentlich zufrieden. Nur wenige Monate nach dem Produktionsstart wurde schon der Drei-Schicht-Betrieb eingeführt. Im Berichtsjahr, d.h. ein Jahr früher als vorgesehen, wurden bereits die Planungen für den zweiten Bauabschnitt vorangetrieben.

Die Ausbauplanungen beziehen sich im Wesentlichen auf eine neue Fertigungshalle und auf die Vergrößerung der Hochregallagerkapazitäten. Beide Bauteile werden Richtung Süden auf dem bereits im Eigentum des Unternehmens befindlichen Grundstücksteil an den Bestand angeschlossen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden hierfür schon mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Greven zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP SchuPa“ geschaffen. Diese erste Erweiterung soll bis Ende 2017 fertiggestellt werden. Die Investitionssumme wird unternehmensseitig mit rund 30 Mio. Euro angegeben, sodass Schumacher Packaging dann insgesamt etwa 80 Mio. Euro in den Werksstandort Greven investiert haben wird.

Für die weitere Expansion hat sich das Unternehmen im Kaufvertrag vom Oktober 2012 optional eine Fläche von 33.759 m² und später zusätzlich in Form einer Reservierungsvereinbarung ein ca. 8.319 m² großes Nachbargrundstück angrenzend an den vorhandenen Parkplatz zur erforderlichen Vergrößerung des Mitarbeiterparkplatzes gesichert. Inklusive dieser Grundstücke wird sich das gesamte Betriebsgrundstück auf über 150.000 m² ausdehnen und

damit die Flächengröße erreichen, die ursprünglich mit der Standortanfrage seitens Schumacher Packaging als Vorgabe gefordert worden ist. Hiermit verbunden sind in den nächsten Jahren zwei weitere Bauabschnitte und die Schaffung von insgesamt rund 500 vielseitigen und teilweise hochqualifizierten neuen Arbeitsplätzen.

Nach einer Bauzeit von etwa sieben Monaten hat das Unternehmen Regio-Logistik Deutschland GmbH & Co. KG Anfang Mai 2016 den Betrieb im AirportPark FMO aufgenommen. Der auf das Konzept „same day delivery“ spezialisierte Paketexpress-Dienstleister arbeitet erfolgreich für über 850 Gewerbekunden in der Region Münster-Osnabrück. Die Unternehmensführung beabsichtigt, mit neuen Partnern das Konzept „regio-logistik“ bundesweit vom AirportPark FMO aus in anderen Regionen zu etablieren. Der neue Firmensitz auf dem ca. 4.999 m² großen Grundstück umfasst rund 110 m² Büro- und 1.200 m² Lagerfläche. Für eine spätere Erweiterung sind zusätzlich rund 160 m² Büro- und 1.400 m² Lagerfläche geplant. Mittelfristig sollen bis zu 30 Arbeitsplätze, u.a. in der Verwaltung, Disposition und Lagerhaltung sowie im Paketdienst, geschaffen werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden oben genannten Ansiedlungen hat das weltweit mit hochwertigen Netzwerkkomponenten handelnde IT-Unternehmen Dream Tec GmbH Anfang März 2016 mit den Bauarbeiten auf einem ca. 4.900 m² großen Grundstück begonnen. Im ersten Bauabschnitt wird ein attraktives 3-geschossiges Bürogebäude mit ca. 735 m² und eine Lagerhalle mit ca. 1.200 m² Nutzfläche erstellt. Als Mieter stehen bereits die Firmen Trade X-Networking GmbH (IT-Komponenten-Handel) aus München und die Firma cibX GmbH (Medizintechnik) aus Münster fest. Für die geplanten Erweiterungsnotwendigkeiten auf bis zu 2.100 m² Büro- und 2.400 m² Hallenfläche hat sich das Unternehmen ein ca. 3.100 m² großes Optionsgrundstück für maximal 5 Jahre kaufvertraglich reservieren lassen. Der Umzug aus den derzeitig angemieteten Flächen im Airport Center ist für Anfang April 2017 vorgesehen. Bis Ende 2017 sollen etwa 30 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Neben der individuellen Architektur des Bürogebäudes wurde für das Gesamtvorhaben von Dream Tec ein besonderes intelligentes gebäudetechnisches Konzept entwickelt. Beispielfhaft werden die Büroräume über eine im Einzelraum regulierbare Betonkernaktivierung gewärmt bzw. gekühlt. In der Lagerhalle wird zudem eine besondere Industriefußbodenheizung installiert. Der Gesamtkomplex wird kostengünstig über das im AirportPark FMO verlegte Fernwärmenetz versorgt.

Für 2017 und die Folgejahre sind im Zuge der konkreten Kaufvertragsverhandlungen einige neue Ansiedlungen zu erwarten. So beabsichtigt ein IT-Unternehmen aus Niedersachsen seine neue Firmenzentrale im AirportPark FMO anzusiedeln. Nachdem sich der Grundstücksverkauf zum Ende des Berichtsjahres aus verschiedenen Gesichtspunkten nicht mehr realisieren ließ, zeichnet sich der Vertragsabschluss nunmehr für das erste Halbjahr 2017 ab. Das rund 5.200 m² große Grundstück befindet sich in zentraler Lage nordöstlich direkt am Kreisverkehr. Das Baukonzept sieht Büroflächen, ein Rechenzentrum sowie eine Servicehalle mit Reparaturwerkstatt vor. Das Unternehmen bietet Lösungen in allen Bereichen der betrieblichen EDV, angefangen bei Standard-Arbeitsplätzen bis hin zu großen, virtuellen Umgebungen (private clouds) an. Dabei steht die Wartung der Server und Arbeitsplätze bis zur Konzeptionierung und Umsetzung von EDV-Projekten im Fokus der IT-Dienstleistung. Neben der auf rund 25 Arbeitsplätze ausgerichteten neuen Zentrale im AirportPark FMO sollen die Niederlassungen in Münster und Düsseldorf weiterbestehen bleiben.

Vor dem Hintergrund der strategischen Anpassung des Planungsrechts mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 80 und deren systematische Bewerbung auf Veranstaltungen, Messen und in Printmedien sowie im Internet mit dem Homepage-Relaunch wurden im zweiten Halbjahr 2016 verschiedene neue Projekte mit aus heutiger Sicht konkreten Realisierungschancen im kommenden Jahr akquiriert.

Dabei ist das Ansiedlungsinteresse eines namhaften Autohändlers aus dem Wirtschaftsdreieck Münster, Osnabrück und Bielefeld für ein Aufbereitungszentrum für Leasingfahrzeuge auf einem 42.000 m² großen Grundstück südwestlich des Kreisverkehrs weit vorangeschritten. Am neuen Standort sollen sowohl eigene Fachkräfte als auch Dienstleister aus den Bereichen Aufbereitung, Lager, Disponierung, Auslieferung, IT und Vertrieb beschäftigt werden. Insgesamt geht das Unternehmen von bis zu 200 neuen Arbeitsplätzen aus.

Im Zuge der Ansiedlung und der für Anfang 2017 vorgesehenen Erweiterung von Schumacher Packaging sowie der Planung für das Aufbereitungszentrum für Leasingfahrzeuge hat ein Investor und Betreiber von kostengünstigen Automatentankstellen ein betriebswirtschaftlich ausreichendes Potential für die Errichtung einer solchen Tankstelle im AirportPark FMO ermittelt. In Europa verfügt das Tankstellennetz bereits über 800 Stationen vornehmlich in Gewerbe- und Industriegebieten. Da sich die Größe einer Automatentankstelle auf die Zapfsäulen mit Rangierflächen beschränkt, ist ein Grundstück von maximal ca. 2.000 m² erforderlich. Der AirportPark FMO erhält hiermit einen weiteren Mehrwert für die angesiedelten Unternehmen.

Weit fortgeschritten ist ebenfalls die Planung eines Investors und gleichermaßen Betreibers für ein Flughafen-Hotel im AirportPark FMO. Das „Park, Sleep & Fly“-Konzept sieht zunächst einen ersten Bauabschnitt mit 54 Zimmern vor. Der 4-geschossige Hotelkörper soll in attraktiver Lage direkt an der Airportallee auf dem am nächsten zum Terminal gelegenen Grundstück der AirportPark FMO GmbH nördlich des Gewässers errichtet werden. Das Airporthotel wird zu günstigen Preisen freundlich eingerichtete Hotelzimmer mit kostenlosem W-LAN anbieten. In einem zweiten Bauabschnitt sind dann 52 Zimmer vorgesehen, wobei auch Familienzimmer und Tagungsräume konzeptionell umsetzbar wären, sofern sich künftig hiernach eine Nachfrage ergeben sollte.

Im Oktober 2016 akquirierte die Geschäftsführung auf einem Logistik-Kongress das Projekt für ein Logistik-Center mit einem Grundstücksbedarf von rund 58.000 m². Aufgrund der Autobahn- und Flughafennähe sowie des 24/7-Betriebes und der Grundstücksverfügbarkeit wurde der AirportPark FMO als optimaler Standort sowohl durch den Investor als auch durch den Betreiber des Paketexpressdienstes identifiziert. Das Investitionsvolumen für Grundstück, Immobilie und Einbauten für die Intralogistik wird mit rund 40 Mio. Euro veranschlagt. In der Anlage sollen künftig 110 neue Arbeitsplätze gewerblicher, technischer und kaufmännischer Ausrichtung entstehen. Dazu kommen die Arbeitsplätze für den Fuhrpark. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden zum Ende des Berichtsjahres unterschiedliche Grundstücksvarianten, die die benötigte Größe, die Schaffung des Baurechts und den optimalen Grundstückszuschnitt mit den Erschließungsmöglichkeiten beinhalteten, erarbeitet. Die Meilensteine der Projektentwicklung sehen unternehmensseitig den Grundstücksankauf Mitte 2017, die Baurechtschaffung bis Mitte 2018 und die Inbetriebnahme des Logistik-Centers bis Ende 2019 vor.

Die Nachfrage des Paketexpress-Dienstleisters sowie weitere großflächige Grundstücksanfragen haben die Überlegungen zur Umsetzung des geplanten 2. Realisierungsabschnittes nochmals beschleunigt. Der Abschnitt soll sich östlich an die bestehende Erschließungssituation von der August-Euler-Straße hinter den Parkhäusern des FMO bis möglichst weit an den Kanal anschließen. Eine planungs- und vermarktungsorientierte Abschnittsgröße soll dabei 20 bis 25 Hektar je nach Arrondierungs- und Ankaufsmöglichkeiten der einzelnen Liegenschaften umfassen. Die bestehende Freigefällekanalisation und Haupterschließung wurde bereits für diesen 2. Realisierungsabschnitt in das vorgesehene Plangebiet hinein technisch ausgerichtet. Für die Erstellung der notwendigen Flächennutzungsplan-Änderung sowie des neuen Bebauungsplanes ist eine Zeitschiene von voraussichtlich 18 Monaten zu veranschlagen. Vor dem Hintergrund der anstehenden Grundstücksverkäufe und der damit dann einhergehenden Angebotsengpässe im AirportPark FMO insbesondere bei größeren Grundstückszuschnitten über 25.000 m² Größe sind die erforderlichen Schritte zur Erweiterung des Flughafen-Businessparks im vierten Quartal stark intensiviert worden.

In der Gesamtheit zeigt sich, dass Nachfragen vornehmlich aus den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologie, Fahrzeug-/ Maschinenbau, Logistik sowie von Dienstleistungsunternehmen sowohl aus dem Entwicklungs- und Fertigungs- als auch dem EDV-Bereich kommen. Demgegenüber hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum bestätigt, dass am Flughafen-Standort Münster/Osnabrück Büroflächeneinheiten von mindestens 1.000 m², die für die Finanzierung einer Büroimmobilie notwendig wären, nicht nachgefragt werden. Mietinteresse besteht lediglich kontinuierlich im Segment von 100–250 m² kleinen Büroflächeneinheiten in Kombination mit einer relativ kurzfristig gewünschten Anmietmöglichkeit innerhalb von 3-6 Monaten. Zurzeit leitet die AirportPark FMO GmbH derartige Anfragen an das bestehende Airport Center weiter, um diese Firmen zumindest an den Flughafen-Standort zu binden. In diesem Zusammenhang verfolgt die Geschäftsführung weiterhin Überlegungen, in welcher Form für solche Interessenten ggfs. ein Neubauprojekt realisiert werden kann.

Insgesamt zeigen die aktuellen Vermarktungsgespräche deutlich, dass sich das Vertrauen und die Überzeugung für den Standort positiv entwickelt haben. Deshalb hält es die Geschäftsführung der AirportPark FMO GmbH nach wie vor für gerechtfertigt, in den Plandaten des Wirtschafts- und Finanzplans für die kommenden Jahre von einem Grundstücksverkauf von durchschnittlich 16.500 m² Fläche pro Jahr auszugehen.

Infrastruktur

Im Berichtsjahr erfolgten keine größeren Investitionen im Straßen- und Kanalisationsbau. Hergestellt wurde lediglich die Zufahrt für das Unternehmen Regio-Logistik. Zudem fielen im geringen Maße Kosten für Planungsleistungen und Aufwendungen für die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt an. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug in 2016 deshalb nur rund 79,5 T€.

Für den Zeitraum 2017 – 2021 sind im Investitionsplan der Gesellschaft Kosten in Höhe von insgesamt 1.896,7 T€ eingestellt. Für 2017 sind lediglich die Erstellung eines Geh- und Radweges auf der nördlichen Seite der Otto-Lilienthal-Straße vom Strumps Damm bis zur Elly-Beinhorn-Straße und die Zufahrten für das Bauprojekt der Firma Dream-Tec geplant. Im zeitlichen Zusammenhang mit weiteren Verkäufen ist der Endausbau der August-Euler-

Straße vom Parkhaus A bis zur Otto-Lilienthal-Straße und weiter bis zum Kreisverkehr an der Airportallee vorgesehen. Ebenso ist ein möglicher Endausbau der Joan-Joseph-Fiege-Straße und der Elly-Beinhorn-Straße bis zum Anschluss an die Otto-Lilienthal-Straße in die mittelfristige Investitionsplanung eingeflossen. Zudem ist die sukzessive Ausstattung des erschlossenen Areals mit LED-Straßenbeleuchtung in den Planungen enthalten. Die Vergabe von Erschließungsmaßnahmen wird sich weiterhin konsequent an den Notwendigkeiten im Zusammenhang mit künftigen Grundstücksverkäufen und den hierbei vereinbarten Kaufvertragsregelungen ausrichten.

Jahresergebnis und Liquidität

Die im Wirtschaftsplan 2016 eingeplanten Grundstücksverkaufserlöse in Höhe von 907,5 T€ konnten im Berichtsjahr nicht realisiert werden. Ursächlich hierfür ist u.a., dass ein vorbereiteter und bereits abgestimmter Kaufvertrag mit einem IT-Unternehmen aufgrund einer käuferseitig veränderten Zeitschiene sowie einer Verlegung des Projektgrundstücks einhergehend mit einem größeren Grundstückszuschnitt nicht mehr im Berichtsjahr abgeschlossen werden konnte. Der Vertragsabschluss wird nunmehr im ersten Halbjahr 2017 erwartet. Auch die oftmals negative öffentliche Berichterstattung zum Flughafen wirkte in einigen Gesprächen erschwerend und bedurfte der differenzierten Interpretation durch die Geschäftsführung.

Die Gesamtaufwendungen entsprechen mit 850,6 T€ prinzipiell den Vorgaben des Wirtschaftsplans. Erkennbar gestiegen sind im Berichtsjahr die Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit. Die Geschäftsführung sah es vor dem Hintergrund der Änderung des Bebauungsplans zugunsten gewerblich-logistischer Nutzungen als notwendig und zielführend an, das neue Angebot regional und überregional vor allem auf Messen, in Printmedien sowie im Internet verstärkt zu publizieren. Die positiven Resonanzen, die sich schließlich in neuen konkreten Kaufinteressenten zeigen, bestätigen diese akzentuierte Vorgehensweise. Es ist zugleich zu betonen, dass die Ausgaben in den letzten Jahren durch entsprechende Steuerungs- und Controlling-Maßnahmen auf ein Volumen verstetigt werden konnten, das die zwingend notwendigen Kosten widerspiegelt. Unter Berücksichtigung dieser Parameter weist das Jahresergebnis 2016 einen Verlust von 840,5 T€ aus. Im Wirtschaftsplan ist ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 424,4 T€ geplant gewesen.

Der Gesellschaftsvertrag der AirportPark FMO GmbH sieht vor, dass Aufwendungen der Gesellschaft, soweit sie nicht aus den Erträgen gedeckt werden können, bis zu einer Höhe von 100,0 T€ je Gesellschafter und Geschäftsjahr von den Gesellschaftern zu übernehmen sind. Auf der Grundlage eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung wurde deshalb im Juni 2016 ein Betrag von 300,0 T€ der Kapitalrücklage der Gesellschaft zugeführt. Die Kapitalrücklage hat sich damit auf insgesamt 5,7 Mio. € erhöht.

Unter Einbeziehung des Jahresfehlbetrages in 2016 in Höhe von 840,5 T€, bei einem Stammkapital von 300,0 T€ und einer Kapitalrücklage von 5.700,0 T€ sowie einem Verlustvortrag von 5.069,2 T€, beträgt das Eigenkapital der GmbH zum 31.12.2016 noch 90,3 T€. Damit war die Hälfte des Stammkapitals verloren und die Geschäftsführung nach § 49 Abs. 3 GmbHG verpflichtet, die Gesellschafter hierüber unverzüglich zu informieren. Dies ist im Februar 2017 geschehen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei der Gewährung der Gesellschafterdarlehen in 2008 diese bereits mit Rangrücktritt ausgestattet

wurden. Dies hat zur Folge, dass die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Restvaluten der Gesellschafterdarlehen zum Stichtag 31.12.2016 ein positives wirtschaftliches Eigenkapital in Höhe von 3.666,7 T€ ausweist. Somit liegt keine Überschuldung vor. Die Gesellschafter wollen in Abhängigkeit von den erwarteten Projektumsetzungen über mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Eigenkapitalsituation der Gesellschaft in den kommenden Gremiensitzungen entscheiden.

Für den Planungszeitraum 2017 – 2021 zeichnen sich aus heutiger Sicht nochmals Jahresfehlbeträge ab. Für das Jahr 2017 wird bei betont vorsichtiger Planung mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 414,1 T€ gerechnet. Ursächlich hierfür ist, dass die in 2017 und den Folgejahren geplanten Verkaufserlöse unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen noch nicht die notwendigen Deckungsbeiträge bilanzwirksam erbringen werden. Deshalb wurde auch in der Finanzplanung eine weitere jährliche Zuführung zur Kapitalrücklage eingeplant.

Gleichwohl sieht die Geschäftsführung der AirportPark FMO GmbH für das Planungsjahr 2017 und die Folgejahre eine stabile Grundlage gegeben. Aus den vorgestellten Projekten mit konkreten Realisierungschancen in 2017 werden Verkaufserlöse in Höhe von rd. 2,6 – 2,7 Mio. € erwartet. Sofern diese Erlöse insgesamt zufließen werden, wird die Gesellschaft aus heutiger Sicht ein positives Jahresergebnis ausweisen können. Die mittelfristige Zielsetzung, das operative Geschäft auf Dauer positiv zu gestalten, wird weiterhin entschlossen verfolgt.

Grundsätzlich ist bezüglich der Risiken für die Gesellschaft nach wie vor darauf hinzuweisen, dass Grundstücke nicht in dem geplanten Zeitfenster und Umfang vermarktet werden können, was dann in der Folge zu einem zusätzlichen Liquiditätsbedarf führt. Mit Blick auf den Planungshorizont bis Ende 2021 ist aus heutiger Sicht zu konstatieren, dass auf der Grundlage der Plandaten der Gesellschaft und der Möglichkeit der variablen Inanspruchnahme der Kreditlinie im Rahmen eines bestehenden Konsortialkreditverhältnisses die Liquidität der Gesellschaft ausreichend gegeben sein wird. Voraussetzung ist ein jährlicher Verkaufserlös von 907,5 T€.

Seit 2014 hat die Gesellschaft mit der Tilgung der Gesellschafterdarlehen begonnen. Damit erfolgt die Umsetzung der Intention der vereinbarten Tilgungsregelung, nach der ein Teil der Verkaufserlöse zur Tilgung der Gesellschafterdarlehen Verwendung finden soll. Entsprechend ist im Wirtschaftsplan 2017 – 2021 hierfür kalenderjährlich ein Betrag von 102,0 T€ eingestellt worden. Die Darlehen valutierten zum 31.12.2016 noch mit insgesamt 3.576,4 T€.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht im Wesentlichen mit einem Betrag von 8.783,5 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.

Ausblick

Die Geschäftsführung ist aufgrund der beschriebenen fundierten Ansiedlungsvorhaben und weiterer Interessenbekundungen in den vergangenen Monaten zweifelsohne davon überzeugt, dass sich der AirportPark FMO mittel- und langfristig als erfolgreicher Premiumstandort für das gesamte Münsterland und die angrenzenden Regionen entwickeln wird. Die erfolgte Ausrichtung des Bebauungsplans in geeigneten Teilbereichen an die Nachfragesituation im Berichtsjahr und die sich abzeichnende Konkretisierung des 2. Realisierungsabschnittes mit einem nachfrageorientierten Angebot an größeren Grundstücken für gewerblich-logistische Nutzungen bestärken diese Ansicht.

Die sehr guten Verkehrsbedingungen mit dem direkten Autobahnanschluss an die A1 sowie die Lage vis-a-vis dem Flughafen Münster/Osnabrück bieten beste Voraussetzungen für die angesiedelten Unternehmen und deren Expansion in neue Absatzmärkte, insbesondere nach Westeuropa. Effiziente Grundstückszuschnitte und langfristige Reservierungsmöglichkeiten kommen den Wünschen der Unternehmen ziel- und expansionsorientiert entgegen. Das in der Gesamtheit sehr attraktive Standortpaket bietet darüber hinaus verschiedene Vorteile für den Nutzer. So steht z.B. ein leistungsstarker Breitbandanschluss via Glasfaser zur Verfügung. Ebenso bietet der optionale Anschluss an das Fernwärmenetz eines Biomasseheizkraftwerkes eine erhebliche Energiekosteneinsparung. Schließlich bietet die 24/7-Betriebsmöglichkeit die oft notwendige und vielfach gewünschte Flexibilität für die jeweiligen Betriebsprozesse.

Der Geschäftsführung ist bewusst, dass Entscheidungsprozesse einer Unternehmensansiedlung von unterschiedlich bewertbaren harten und weichen Standortfaktoren, unternehmensinternen Wachstumsstrategien und von externen Einflüssen, vor allem von allgemeinen Wirtschafts- und Finanzierungsbedingungen, abhängig sind. In diesem Zusammenhang darf der Stellenwert der öffentlichen Diskussion um den Flughafen Münster/Osnabrück in seiner gesamten Bandbreite nicht unterbewertet werden. Ein breiter regionaler Konsens bei der Fortentwicklung des AirportPark FMO und bei der Sicherung und Erweiterung des Flughafenbetriebs mit attraktiven internationalen Flugzielen wird auch zukünftig ein unverzichtbarer Bestandteil für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des AirportPark FMO zu einem exzellenten Markenstandort sein.

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

Greven, 23. März 2017



Udo Schröer
Geschäftsführer