

Anlage A zur V/0554/2018

Kurzüberblick

Jahresabschluss 2017 der AirportPark FMO GmbH incl. der Ermächtigung des Vertreters in der Gesellschafterversammlung

Ziele/Teilziele/Zielerreichung

Zustimmung des Gesellschafters Stadt Münster zum Jahresabschluss und damit Aufhebung des Vorbehalts in der Gesellschafterversammlung der AirportPark FMO GmbH

Finanzierung

Produktgruppe:	1501	<i>Anteile an verbundenen Unternehmen</i>				
Auswirkungen auf den Ergebnisplan		Ja	X	Nein		
Auswirkungen auf den Finanzplan		Ja	X	Nein		
Im beschlossenen (Nachtrags-)Haushaltsplan 2018 enthalten?		Ja	X	Nein		teilw.
Im Entwurf des (Nachtrags-)Haushaltsplan 2018 enthalten?		Ja	X	Nein		teilw.
Belastungen in zukünftigen HH-Jahren?		Ja	X	Nein		
Bereits veranschlagt?		Ja	X	Nein		

Pflichtigkeitsgrad

Die Maßnahme/Leistung ist	X	vollständig pflichtig	überwiegend pflichtig	überwiegend freiwillig	vollständig fre willig
---------------------------	---	--------------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------------

HGB, GO NRW, Satzung der Gesellschaft

Unmittelbare, grundsätzliche Relevanz für Querschnittsthemen (Demographie, Gleichstellung, Inklusion, Klimaschutz, Migration)

keine

AirportPark FMO GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2017

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		14.590,00	15.876,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.076,00		7.892,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>950,00</u>	-6.026,00	950,00
III. Finanzanlagen			
1. Genossenschaftsanteile		150,00	150,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	6.480.568,63		8.783.516,65
2. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>0,00</u>	6.480.568,63	700,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. sonstige Vermögensgegenstände		10.719,56	5.289,35
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		570.605,87	225.989,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		27.759,44	30.873,14
		<u>7.110.419,50</u>	<u>9.071.236,78</u>

AirportPark FMO GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2017

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		300.000,00	300.000,00
II. Kapitalrücklage		6.000.000,00	5.700.000,00
III. Verlustvortrag		5.909.724,77-	5.069.232,16-
IV. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)		142.112,22	4840.492,61-
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		42.600,00	14.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.847.978,15		5.182.966,46
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 45.926,83 (Euro 44.988,31)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 2.802.051,32 (Euro 5.137.978,15)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.935,71		29.358,74
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 11.750,01 (Euro 23.199,99)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 57.935,71 (Euro 29.358,74)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.629.518,19</u>	6.535.432,05	3.754.636,35
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 3.474.390,00 (Euro 3.576.390,00)			
- davon aus Steuern Euro 1.659,61 (Euro 1.371,40)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 128.259,03 (Euro 127.772,35)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 3.501.259,16 (Euro 3.626.864,00)			
		<u>7.110.419,50</u>	<u>9.071.236,78</u>

AirportPark FMO GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		3.414.399,50	5.175,00
2. Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Baufträge		<u>2.302.948,02</u>	<u>79.542,66-</u>
3. Gesamtleistung		1.111.451,48	84.717,66
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) übrige sonstige betriebliche Erträge		3.456,75	4.927,33
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00		2.000,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>105.134,93</u>	105.134,93	77.542,66
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	150.497,00		117.250,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>20.142,49</u>	170.639,49	19.299,26
- davon für Altersversorgung Euro 1.800,00 (Euro 1.800,00)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		9.579,94	10.068,50
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	17.353,89		16.791,14
b) Grundstücksaufwendungen	5.685,50		6.450,00
c) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	17.983,93		17.640,48
d) Reparaturen und Instandhaltungen	2.424,00		2.352,00
e) Fahrzeugkosten	18.612,06		16.966,79
f) Werbe- und Reisekosten	113.718,92		117.789,90
g) verschiedene betriebliche Kosten	<u>240.421,73</u>	416.200,03	241.976,30
9. Erträge aus Beteiligungen		6,00	6,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	13,15
		<u>413.359,84</u>	<u>556.463,47-</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
		413.359,84	556.463,47-
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		246.024,80	260.499,94
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,21-</u>	<u>0,12-</u>
13. Ergebnis nach Steuern		167.335,25	816.963,29-
14. sonstige Steuern		<u>25.223,03</u>	<u>23.529,32</u>
15. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)		<u><u>142.112,22</u></u>	<u><u>840.492,61-</u></u>

Lagebericht der AirportPark FMO GmbH für das Geschäftsjahr 2017

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, Erschließungskonzept, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung) erarbeitet. Grundlage ist der von der Region aufgestellte Gebietsentwicklungsplan Münsterland, der für den AirportPark FMO eine Entwicklungsfläche von rund 200 Hektar ausweist. Diese Ausweisung ist 2014 in dem aktuellen Regionalplan fortgeschrieben worden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „AirportPark FMO“ ist im August 2008 verbindliches Planungsrecht für den 1. Realisierungsabschnitt in einer Größenordnung von ca. 48 Hektar geschaffen worden. Als übergeordnete Zielgruppe soll sogenanntes „Flughafenaffines Gewerbe“ angesiedelt werden. Hierunter sind Betriebe und Unternehmen zu verstehen, die die Flughafeninfrastruktur nutzen und Kundenbeziehungen und/oder Warenströme über den Flugbetrieb unterhalten, d.h. einen nutzungsstrukturellen Bezug zum Flughafen aufweisen. Das Konzept eines hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes soll mit den besonderen Standortvorteilen des Flughafens ein überregional ausgerichtetes Gewerbeflächenpotential bieten. Der AirportPark FMO soll hierbei nicht als Konkurrenzstandort für die lokalen Gewerbestandorte in der Region auftreten, sondern vielmehr eine Ergänzung der vorhandenen Angebote zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft darstellen.

Die ersten Vermarktungserfolge konnten in Verbindung mit planungsrechtlichen Änderungsfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 80 „AirportPark FMO – 1. Änderung“ in Bezug auf die Ansiedlung der ADAC Rettungsstation „Christoph Westfalen“ in 2011 sowie mit den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen „VEP SchuPa“ und „VEP SchuPa II“ in Bezug auf die Ansiedlung eines neuen Werksstandortes des Verpackungsherstellers Schumacher Packaging in 2012 bis 2014 realisiert werden. Mit dem in 2014 festgesetzten Bebauungsplan „VEP SchuPa II“ vergrößerte sich die planungsrechtlich gesicherte Fläche des 1. Realisierungsabschnitts um ca. 8 Hektar auf ca. 56 Hektar.

Im März 2016 ist dann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 80 „AirportPark FMO – 2. Änderung“ gefasst worden. Zielsetzung dieser weiteren Änderung ist es, die mit den Gesellschaftern, dem Aufsichtsrat und dem Beirat abgestimmten Konzeptüberlegungen auf die aktuellen Marktrealitäten und Nachfrageinteressen anzupassen, ohne dass die nutzungsstrukturelle Grundausrichtung sowie die repräsentative Ansiedlungsstrategie verändert wird. Die erfolgten Anpassungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Grundstücke nördlich und östlich des Unternehmens Schumacher Packaging, d.h. auf zwei Teilbereiche entlang der Elly-Beinhorn-Straße sowie auf zwei Teilbereiche zwischen Airportallee und Strumps Damm. Mit Inkraftsetzung dieses Bebauungsplanes sind bereits erschlossene Teilbereiche von rd. 115.000 m² zusätzlich für gewerblich-logistische Ansiedlungen nutzbar geworden.

Als 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 maßgeblich, in welchem die Erschließung des Gebietes auf die Gesell-

schaft übertragen worden ist. Damit hat die AirportPark FMO GmbH die Erstellung der Erschließungsanlagen und der Grünbereiche 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 Berichtsjahr 2017 ist mit drei Ansiedlungen und Grundstücksverkäufen von insgesamt rund 78.000 m² außerordentlich erfolgreich verlaufen. Hierfür gibt es mehrere Gründe, die sich aus der in den Vorjahren getätigten Entwicklungs- und Vermarktungstätigkeit ableiten lassen.

Nach der Ansiedlung der ADAC Rettungsstation „Christoph Westfalen“ mit dem Hubschrauberlandeplatz in 2011 hat sich im darauffolgenden Jahr das fränkische Familienunternehmen Schumacher Packaging, ein führender mittelständischer Hersteller von maßgeschneiderten Verpackungslösungen aus Well- und Vollpappe, bei der Standortsuche für seine Expansion nach Nordwestdeutschland unter mehr als 30 Standorten für den AirportPark FMO entschieden. Ende 2012 wurde der Kaufvertrag über fast 110.000 m² und rund 34.000 m² Reservefläche beurkundet. Im Nachgang erfolgte noch die Reservierung von weiteren rund 8.000 m² Grundstücksfläche für die spätere Vergrößerung des Mitarbeiterparkplatzes. Diese Ansiedlung erzeugte damals und erzeugt heute noch sehr viel positive Aufmerksamkeit für den AirportPark FMO.

Ausschlaggebend für diese bedeutende Ansiedlung waren die Bereitstellung eines zusammenhängenden Grundstücks von bis zu 150.000 m² Größe, die Erfüllung der vorgegebenen Zeitschiene zur Inbetriebnahme des neuen Werksstandortes zum 01.07.2014 und die vorhandene duale Verkehrsinfrastruktur 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 im fränkischen 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.

Im Sommer 2014 ist dann das Werk mit seinem 1. Bauabschnitt planmäßig in Betrieb gegangen. Mit einer Investitionssumme von rund 50 Mio. Euro in eine Maschinen- und Fertigungshalle mit Bürotrakt, in die hochkomplexe und innovative Maschinenausstattung sowie in ein Hochregallager sind etwa 120 neue und vielschichtig strukturierte Arbeitsplätze geschaffen worden. Aufgrund der sehr guten Auftragslage hat sich die Schumacher Group entschlossen, im Berichtsjahr 2017 – und damit ein Jahr früher als geplant – den 2. Bauabschnitt mit einer weiteren Fertigungshalle und dem Ausbau der Hochregallagerkapazitäten mit einem Investitionsvolumen von zusätzlich rund 30 Mio. EUR zu realisieren. Ende 2017 sind die Arbeiten an den Gebäuden planmäßig abgeschlossen und weitere neue Maschinen in Betrieb genommen

worden. Die Mitarbeiterzahl ist mit den weiteren Kapazitäten im Werk Greven auf rund 200 gestiegen.

Für die weitere Expansion hat sich das Unternehmen im Kaufvertrag optional westlich angrenzend eine Fläche von 33.759 m² und später zusätzlich in Form einer Reservierungsvereinbarung ein ca. 8.319 m² großes Nachbargrundstück östlich angrenzend an den vorhandenen Parkplatz zur erforderlichen Vergrößerung des Mitarbeiterparkplatzes gesichert. Inklusiv dieser Grundstücke wird sich das gesamte Betriebsgrundstück auf über 150.000 m² ausdehnen und damit die Flächengröße erreichen, die ursprünglich mit der Standortanfrage als Vorgabe seitens Schumacher Packaging gefordert worden ist. Zwei bis drei weitere Bauabschnitte und die Schaffung von zusätzlich 300 vielseitigen und teilweise hochqualifizierten neuen Arbeitsplätzen, d.h. von rund 500 Arbeitsplätzen insgesamt, sollen hiermit einhergehen. Die Reservierungen für diese beiden, rund 42.000 m² großen Grundstücke sind noch bis Ende 2018 befristet, sodass für die AirportPark FMO GmbH in 2018/19 allein aus diesem Grundstücksgeschäft hohe Einnahmen zu erwarten sind.

In den vermarktungsseitig eher schwierigen Jahren 2014 bis 2016, hervorgerufen durch ein Grundstücksangebot für eine weniger nachfragende Klientel aus dem Dienstleistungssegment einhergehend mit anhaltend negativen Pressemeldungen zu den Finanzproblemen und eher schlechten Aussichten zum weiteren Flugbetrieb am Flughafen Münster/Osnabrück, sind immerhin zwei weitere Ansiedlungen gelungen. 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 rund 1.000 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 rund 5.000 m² großen Grundstück umfasst etwa 110 m² Büro- und 1.200 m² Lagerfläche. Für eine spätere Erweiterung ist Platz für zusätzlich rund 160 m² Büro- und 1.400 m² Lagerfläche. Mittelfristig sollen bis zu 30 Arbeitsplätze geschaffen werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft hat der Projektentwickler Dream Tec GmbH Anfang März 2016 mit den Bauarbeiten auf einem ca. 4.900 m² großen Grundstück begonnen. Der 1. Bauabschnitt umfasst ein attraktives 3-geschossiges Bürogebäude mit ca. 735 m² und eine Lagerhalle mit ca. 1.200 m² Nutzfläche. Im Berichtsjahr 2017 sind dann im Mai als Mieter die Firmen Trade X-Networking GmbH (IT-Komponenten-Handel) aus München und die cibX GmbH (Medizintechnik) aus Münster in den Neubau eingezogen. Für die geplante Erweiterung 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 fünf Jahre kaufvertraglich reservieren lassen. Bis Ende 2017 sind schon etwa 30 neue Arbeitsplätze geschaffen worden.

Vor dem Hintergrund der strategischen Anpassung des Planungsrechts mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 hinsichtlich zusätzlicher gewerblich-logistischer Nutzungen und deren systematische Bewerbung auf Veranstaltungen, Messen, in Printmedien sowie im Internet mit dem Homepage-Relaunch konnten im zweiten Halbjahr 2016 verschiedene neue Projekte mit konkreten Realisierungschancen akquiriert werden. Förderlich hierfür waren darüber hinaus die inzwischen wieder positiven Nachrichten zum Flughafenbetrieb gewesen. Zudem trifft die rege Grundstücksnachfrage von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben in der Region

Münsterland auf ein zunehmend enges Flächenangebot, insbesondere bei Grundstücksgesuchen von über 25.000 m² Größe. Der AirportPark FMO kann diese Nachfrage demgegenüber optimal bedienen.

Am 29.08.2017 ist zunächst der Grundstückskaufvertrag mit der Firma Beresa GmbH & Co. KG, Münster, beurkundet worden. Das neue BERESA Administrations- und Logistikzentrum soll als zentraler Standort im AirportPark FMO das Fahrzeugmanagement der BERESA-Gruppe und den Ausbau der Online-Vertriebsaktivitäten des Unternehmens unterstützen. Das von BERESA erworbene rund 42.000 m² große Grundstück liegt westlich direkt an der Airportallee mit Zufahrt von der Haupterschließung Otto-Lilienthal-Straße. Die Investitionssumme für das Projekt mit Büro-, Ausstellungs-, Hallen- und Parkplatzflächen beziffert BERESA auf rund 12-13 Mio. Euro. Auf dem Grundstück sind weitere bauliche Verdichtungsmöglichkeiten gegeben. Das Unternehmen plant anfänglich mit etwa 60 neuen Arbeitsplätzen. Eine Verdopplung der Arbeitsplatzzahl wird in Aussicht gestellt. Der Baustart soll im 2. Quartal 2018 erfolgen, die Fertigstellung ist bis Ende 2019 geplant. Die Geschäftsführung von BERESA sieht in der unmittelbaren Nähe des neuen Standorts am Flughafen FMO entscheidende Wettbewerbsvorteile im Segment des Wiederverkaufs von Leasingfahrzeugen. Rund 15.000 Fahrzeuge sollen dann im AirportPark FMO pro Jahr nach zentralen Qualitätsvorgaben für den deutschland- und europaweiten Online-Vertrieb aufbereitet werden.

Unmittelbar nachfolgend ist am 30.08.2017 der Grundstückskaufvertrag mit der HB Halle GmbH, Ostbevern, beurkundet worden. Nutzer der Liegenschaft wird die Hubertus Bäumer GmbH sein. Die Firma ist der deutsche Generalvertreter der Marken „HECHT made for garden“ aus Tschechien und der eigenen Marke „zooprimus“. Zum Sortiment gehören rund 1.000 Produkte an Gartengeräten und Gartenartikeln, von Bewässerungstechnik über Hand- und Aufsitzrasenmäher sowie Gartenmöbel bis hin zu diversen Zooartikeln. Das wachsende Online-Exklusivvertriebsgeschäft für Deutschland führt nun zur Expansion der Hubertus Bäumer GmbH in den AirportPark FMO. Hierfür sind außer den langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem neuen Betriebsstandort insbesondere die Flughafennähe für die vielfältigen Geschäftsbeziehungen nach Tschechien, die Möglichkeiten der Warenversorgung per Luftfracht sowie die deutschlandweiten Kundenbeziehungen im Großhandel maßgeblich gewesen.

Das Unternehmen plant, das Projekt in drei Bauabschnitten innerhalb der nächsten fünf Jahre durchzuführen. Insofern ist im Grundstückskaufvertrag die Teilung des rund 15.700 m² großen Gesamtgrundstücks in ein Kaufgrundstück von ca. 8.500 m² Größe für den Bau eines Büro- und Ausstellungsgebäudes (ca. 350 m² Nutzfläche) und eines Lagers mit Werkstatt (ca. 2.500 m²) sowie in ein auf fünf Jahre befristetes Verkaufsangebot für das Reservierungsgrundstück von ca. 7.200 m² Größe zur Erweiterung mit zwei zusätzlichen Lagergebäuden (insgesamt ca. 3.700 m²) vereinbart worden. Der Baubeginn wird für das 2. Quartal 2018 angestrebt, die Inbetriebnahme soll Mitte 2019 erfolgen. Die Firma plant zunächst mit 20 Arbeitsplätzen, wovon etwa die Hälfte neu geschaffen werden soll.

Schließlich ist am 07.11.2017 noch der Grundstückskaufvertrag mit der FIEGE Systemzentrale Besitzgesellschaft mbH & Co. KG beurkundet worden. Das in der fünften Generation inhabergeführte Familienunternehmen aus Greven bewirtschaftet an 160 Standorten rund 2,7 Mio. m² Lager- und Logistikflächen in 15 Ländern. FIEGE ist damit zu einem der zehn stärksten Kontraktlogistikdienstleister im Kernmarkt Europa geworden. Für FIEGE ist es optimal, dass sich das Vorhaben direkt an die Liegenschaft der Systemzentrale anschließt, von wo aus die Unternehmensgruppe insgesamt gesteuert wird. Konkret ist der Bau einer ca. 20.000 m² großen

Logistikhalle an der Otto-Lilienthal-Straße zzgl. Büroflächen an der Airportallee geplant. Bis zu 120 neue Arbeitsplätze sollen geschaffen werden. Für die notwendige, rund 40.000 m² große Grundstücksfläche, sollen ein bereits im FIEGE-Eigentum befindliches Grundstück sowie die zwei aus dem Bestand der AirportPark FMO GmbH erworbenen Grundstücke mit einer Größe von zusammen rund 28.000 m² arrondiert werden. Das unter dem Projektnamen „FIEGE Innovation Center“ geplante Vorhaben soll als hochmodernes Forschungs- und Entwicklungszentrum betrieben werden. So sollen hier neue Logistiktrends in Verbindung mit Industrie 4.0 und Robot-Technik erarbeitet, erprobt, weiterentwickelt und angewandt werden. Am neuen Standort möchte FIEGE den Geschäftspartnern und Kunden unter realen Bedingungen im laufenden Betrieb diese neuen Trends dann präsentieren und vorführen. Das FIEGE-Projekt stellt damit eine weitere bedeutsame Ansiedlung im AirportPark FMO dar.

Die oben genannten Vermarktungserfolge haben mitentscheidend dazu beigetragen, den AirportPark FMO inzwischen nicht nur im Münsterland, sondern auch überregional als bevorzugten Gewerbestandort bekannt zu machen. Vor diesem Hintergrund und mit den besonderen Standortvorzügen, u.a. hinsichtlich des weiteren Grundstücksangebots und der Möglichkeit des 24-Stunden-Betriebs über die gesamte Woche, ist es gelungen, eine beachtenswerte Projektentwicklung aus dem Logistikgewerbe zu akquirieren. Am 28.09.2017 ist dann mit dem Investor ECE Projektmanagement GmbH und Co. KG aus Hamburg für das Projekt „Hermes Logistik-Center Münster/Osnabrück“ ein Grundstückskaufvertrag beurkundet worden, der allerdings erst mit der Planungs- und Baurechtschaffung für das Projekt, voraussichtlich frühestens im Herbst 2018 bzw. spätestens im 1. Quartal 2019, mit der Zahlung des Kaufpreises ergebniswirksam wird. Der für die Projektentwicklung erforderliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan „VEP Hermes“ ist für das etwa 63.100 m² große Projektgrundstück bereits im Juli 2017 mit dem Aufstellungsbeschluss von der Stadt Greven auf den Weg gebracht worden. Die Planungsmaßnahmen zum Baugenehmigungsverfahren von dem Investor ECE wie auch zu den noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen von der AirportPark FMO GmbH sind parallel eingeleitet worden.

Hermes Germany GmbH wird als Paket-Express-Dienstleister das neue Logistik-Center im AirportPark FMO langfristig nutzen und an dem Standort mit dem Investor ECE zusammen rund 40 Mio. Euro investieren. ECE wird eine nachhaltige, mit DGNB-Gold zertifizierte Immobilie errichten. Hermes wird in das neue Logistik-Center modernste Fördertechnik einbauen und hiermit täglich rund 100.000 Pakete umschlagen. Für den Expressdienst stellen die Möglichkeiten eines teilweise abzuwickelnden Warenumschlags über den Flughafen einen mitentscheidenden Standortfaktor dar. Hermes wird auf dem Betriebsgelände rund 110 neue Arbeitsplätze gewerblicher, technischer und kaufmännischer Ausrichtung (Lageristen, Mechatroniker, Elektroingenieure, IT-Spezialisten und Bürokaufleute) sowie jeweilige Ausbildungsplätze schaffen. Es handelt sich überwiegend um Vollzeit-Arbeitsplätze, deren finanzielle Ausstattung mindestens nach NRW-Tarif (Bereich Logistik) erfolgt.

Zum Ende des Berichtsjahres 2017 zeichnen sich weitere konkrete Ansiedlungen ab. So hat das Bauunternehmen Depenbrock aus Stemwede bereits eine Bauvoranfrage für einen Verwaltungs- und Schulungskomplex gestellt. Das für das attraktive Bauprojekt vorgesehene, ca. 8.000 m² große Grundstück liegt direkt am zentralen Kreisverkehr an der Airportallee. Das familiengeführte Unternehmen mit mehr als 1.000 Beschäftigten plant angrenzend noch rund 5.000 m² für die Erweiterung des Verwaltungsstandortes im AirportPark FMO zu reservieren.

Im Zuge der in 2017 durchgeführten Erweiterung von Schumacher Packaging sowie der Ansiedlungen von BERESA und FIEGE sowie vor allem auch von HERMES 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. 2.500 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. In einem zweiten Bauabschnitt sind dann 52 Zimmer vorgesehen, wobei auch Familienzimmer und Tagungsräume konzeptionell umsetzbar wären, sofern sich künftig hierfür eine Nachfrage ergeben sollte. Ansonsten plant der Hotelbetreiber Kooperationen mit dem Tagungs- und Gastronomiebereich des Flughafens.

Vor dem Hintergrund der weiteren anstehenden Grundstücksverkäufe und der damit dann einhergehenden Angebotsengpässe im AirportPark FMO, insbesondere bei größeren und stark nachgefragten Grundstückszuschnitten von über 25.000 m² Größe, sind die erforderlichen Schritte zur Erweiterung des Flughafen-Businessparks im Berichtsjahr 2017 intensiviert worden. Zudem beansprucht das Hermes Logistik-Center zusätzlich zu entwickelnde Grundstücke, sodass bereits konkrete Ankaufsverhandlungen für den Ausbau des AirportPark FMO-Gebietes in einen 2. Realisierungsabschnitt angelaufen sind. Diese erste Ausbaustufe der Erweiterung könnte rund 15 bis 20 Hektar neue Gewerbeflächen umfassen.

Insgesamt zeigen die im Berichtsjahr 2017 durchgeführten Ansiedlungen sowie die anstehenden Projekte und weiteren Vermarktungsgespräche deutlich, dass der AirportPark FMO inzwischen als etablierter Gewerbestandort im Münsterland und über die Region hinaus angesehen ist. Von rund 321.000 m² Verkaufsfläche im 1. Realisierungsabschnitt sind inklusive des für das Hermes-Projekt veräußerten Grundstücksanteils bis Ende 2017 rund 231.000 m² verkauft und zusätzlich rund 44.000 m² in Kaufverträgen reserviert. Somit bleiben lediglich noch rund 46.000 m² zur Vermarktung übrig, wovon sich wiederum mehr als die Hälfte der Grundstücke bereits in konkreten Verkaufsverhandlungen befinden. Vor dem Hintergrund der andauernden wirtschaftlichen Stabilität und Wachstumsaussichten sowie der Flächenengpässe bei zahlreichen Unternehmen einerseits und des mittlerweile recht eingeschränkten Vermarktungsangebots im Gewerbestandort andererseits hält es die Geschäftsführung der AirportPark FMO GmbH für gerechtfertigt, die von der Gebietsentwicklungsplanung zur Verfügung gestellte Flächenentwicklung von insgesamt rund 200 Hektar nachfrageorientiert mit einem 2. Realisierungsabschnitt voranzutreiben und damit das mittlerweile eingeschränkte Grundstücksangebot bedarfsgerecht zu erweitern.

Infrastruktur

Im Berichtsjahr 2017 erfolgten keine größeren Investitionen im Straßen- und Kanalisationsbau. Hergestellt wurde lediglich die Zufahrt für das Unternehmen Dream Tec, die oberste Asphalt-schicht für den südlichen Teil der Elly-Beinhorn-Straße sowie der Rad- und Gehweg entlang der Otto-Lilienthal-Straße zwischen Strumps Damm und Elly-Beinhorn-Straße. Zudem fielen im geringen Maße Kosten für Planungsleistungen und Aufwendungen für die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt an. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug in 2017 rund 105,1 T€.

Für den Zeitraum 2018 – 2022 sind im Investitionsplan der Gesellschaft Kosten für Erschließungsmaßnahmen in Höhe von rund 2,5 Mio. €, für Planungsleistungen von rund 51,5 T€ und für Aufwendungen für die Naturschutzstiftung von rund 124,9 T€ eingestellt. In 2018 sind hiervon voraussichtlich rund 600,0 T€ für Erschließungsmaßnahmen, die veranschlagten Planungskosten von etwa 50,0 T€ und der größte Teil der Kosten für die Naturschutzstiftung in Höhe von rund 100,0 T€ aufzuwenden. Die Erschließungs- und Planungskosten sind überwiegend im Zusammenhang mit der Projektentwicklung für das Hermes Logistik-Center geplant. Im zeitlichen Zusammenhang mit weiteren Verkäufen ist dann 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 einer 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 2017 eingeplanten Grundstücksverkaufserlöse in Höhe von 907,5 T€ sind im Berichtsjahr deutlich übertroffen worden. Die Umsatzerlöse für die drei Grundstücksverkäufe an Beresa, Hubertus Bäume und Fiege belaufen sich auf insgesamt rund 3,4 Mio. €.

Die Gesamtaufwendungen fallen mit 867,7 T€ etwas höher aus als im Vorjahr (850,6 T€). Ursächlich hierfür ist bei den Personalkosten die Berücksichtigung der Bonusregelung für das Geschäftsführergehalt, da der Bonus für das Berichtsjahr 2017 anzurechnen ist (Auszahlung in 2018). Ansonsten entspricht die Kostenstruktur im Wesentlichen den Werten des Vorjahres. Vor dem Hintergrund, dass die Gesamtaufwendungen in den vergangenen Jahren durch entsprechende Controlling- und Steuerungsmaßnahmen auf ein Volumen verstetigt worden sind, das die zwingend notwendigen Kosten widerspiegelt, wird die Aufwandsseite auch in den kommenden Jahren keine signifikanten Veränderungen aufweisen. Im Zusammenhang mit den Grundstücksverkäufen sind schließlich noch die Bestandsveränderungen in Höhe von 2,4 Mio. € in Abzug zu bringen. Unter Berücksichtigung dieser Parameter weist das Jahresergebnis 2017 einen Gewinn von 142,1 T€ aus. Im Wirtschaftsplan ist demgegenüber ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 414,1 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 im Mai 2017 wurde deshalb ein Betrag von 300,0 T€ der Kapitalrücklage der Gesellschaft zugeführt. Die Kapitalrücklage hat sich damit in 2017 auf 6,0 Mio. € erhöht.

Unter Einbeziehung des Jahresgewinns im Berichtsjahr 2017 in Höhe von 142,1 T€, des Stammkapitals von 300,0 T€ und der Kapitalrücklage von 6,0 Mio. € einerseits sowie eines Verlustvortrages von 5,9 Mio. € andererseits beläuft sich das Eigenkapital der GmbH zum 31.12.2017 auf 532,4 T€.

Für den Planungszeitraum 2018 – 2022 zeichnen sich aus heutiger Sicht überwiegend Jahresfehlbeträge aber auch ein signifikanter Jahresgewinn für 2019 ab. Für das Jahr 2018 wird bei vorsichtiger Planung mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 417,4 T€ gerechnet. Ursächlich hierfür ist, dass die in 2018 und in den Jahren ab 2020 geplanten Verkaufserlöse unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen wohl nicht die notwendigen Deckungsbeiträge bilanzwirksam erbringen werden. Deshalb wurde auch in der Finanzplanung für diese Jahre eine weitere jährliche Zuführung zur Kapitalrücklage eingeplant. In 2019 ist demgegenüber mit einem außerordentlichen Jahresgewinn von rund 1,4 Mio. € zu rechnen, da dann das bereits in 2017 beurkundete Grundstücksverkaufsgeschäft für das Hermes Logistik-Center nach erfolgreicher Projektentwicklung ergebniswirksam werden dürfte.

Aus heutiger Sicht erwartet die Gesellschaft in den Jahren 2018/19 allein aus den Optionsgeschäften mit Schumacher Packaging aus der Übernahme der reservierten Grundstücke sowie mit ECE in Bezug auf die Projektentwicklung nach dem noch zu schaffenden Baurecht für das Hermes Logistik-Center Umsatzerlöse von rund 5,7 Mio. €. Damit wird die Gesellschaft für die Zukunft nicht nur in die Lage versetzt, die weiteren Erschließungsmaßnahmen zu finanzieren, sondern auch den geplanten, mit dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung beschlossenen Grundstücksankauf von rund 130.000 m² aus Eigenmitteln zu realisieren. Ausschlaggebend hierfür sind der zusätzliche Grundstücksbedarf und die baurechtlichen Erfordernisse im Zusammenhang mit der Auflösung von benachbarter Wohnbebauung für das Hermes-Projekt. Gleichzeitig wird es der Gesellschaft dadurch ermöglicht, das zunehmend enge Gewerbeflächenangebot mit einer ersten Ausbaustufe in den 2. Realisierungsabschnitt zu erweitern und die bereits heute vorliegenden Ansiedlungsanfragen bedienen zu können. Die für die drei Liegenschaften veranschlagten Kaufpreise von insgesamt rund 2,4 Mio. € sind im Investitionsplan für das Jahr 2018 enthalten.

Grundsätzlich ist bezüglich der Risiken für die Gesellschaft nach wie vor darauf hinzuweisen, dass Grundstücke nicht in dem geplanten Zeitfenster und Umfang vermarktet werden könnten. Aufgrund des erfolgreichen Geschäftsjahres 2017 und der zu erwartenden Verkaufserlöse verfügt die Gesellschaft für die Folgejahre allerdings über eine ausreichende Liquidität.

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 2018 – 2022 hierfür kalenderjährlich ein Betrag von 102,0 T€ eingestellt worden. Die Darlehen valutierten zum 31.12.2017 noch mit insgesamt 3.474,4 T€.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht im Wesentlichen mit einem Betrag von 6,48 Mio. € 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 erfolgreichen Grundstücksverkaufsgeschäfte im Berichtsjahr 2017 und weiterer konkreter Interessenbekundungen davon überzeugt, dass sich der AirportPark FMO schon heute zu einem Premiumstandort für das gesamte Münsterland und die angrenzenden Regionen entwickelt hat. Die in 2016 erfolgte Ausrichtung des Bebauungsplans in geeigneten Teilbereichen an die Nachfragesituation und die sich abzeichnende Konkretisierung des 2. Realisierungsabschnittes mit einem weiteren nachfrageorientierten Angebot an größeren Grundstücken bestärken diese Ansicht.

Die erfolgreiche Vermarktungstätigkeit im Berichtsjahr 2017 ermöglicht der Gesellschaft, das geplante Preisniveau von durchschnittlich 55 EUR/m² zunehmend durchzusetzen. Für die Folgejahre sind je nach Lage und Zuschnitt der Grundstücke im AirportPark FMO auch deutlich höhere Einzelverkaufspreise von 60 EUR/m² und mehr zu erwarten.

Derzeitige Investorengespräche lassen erfreulicherweise erhoffen, dass die noch vorhandenen Grundstücke mit Planungsrecht zeitnah veräußert werden können. So ist es nicht nur betriebswirtschaftlich sondern auch nachfrageorientiert sinnvoll, potentiellen Flächenengpässen heute schon strategisch mit einem entsprechenden Angebot an planungsrechtlich gesicherten Grundstücken zu begegnen, was durch die Gremienbeschlüsse zum Ankauf weiterer Liegenschaften bereits im Berichtsjahr 2017 eingeleitet worden ist.

Bei der Vermarktung des AirportPark FMO kommen die besonderen Standortvorteile zunehmend zum Tragen. Die sehr guten Verkehrsbedingungen mit dem direkten Autobahnanschluss an die A1 sowie die Lage vor 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 weitere Vorteile für den Nutzer. So kann z.B. ein leistungsstarker Breitbandanschluss via Glasfaser optional bezogen werden. Ebenso bietet neben dem Gasanschluss der Anschluss an das Fernwärmenetz eines Biomasseheizkraftwerkes die Möglichkeit einer lukrativen Energiekosteneinsparung. Schließlich ermöglicht die 24/7-Betriebsmöglichkeit eine 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 sowie 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. So haben die wieder ansteigenden Passagierzahlen in 2017 und die

damit einhergehenden positiven Pressemeldungen zum Flughafen FMO das Standortimage deutlich verbessert.

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

Greven, 30. März 2018



Udo Schröer
Geschäftsführer