

AirportPark FMO GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2018

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		10.302,00	14.590,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.889,00		5.076,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>950,00</u>	3.839,00	950,00
III. Finanzanlagen			
1. Genossenschaftsanteile		150,00	150,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge		7.252.688,75	6.480.568,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. sonstige Vermögensgegenstände		13.186,93	10.719,56
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		352.582,81	570.605,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		24.022,12	27.759,44
		<u>7.656.771,61</u>	<u>7.110.419,50</u>

AirportPark FMO GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2018

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		300.000,00	300.000,00
II. Kapitalrücklage		6.000.000,00	6.000.000,00
III. Verlustvortrag		5.767.612,55-	5.909.724,77-
IV. Jahresüberschuss		1.582.968,41	142.112,22
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	84.995,00		0,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>54.600,00</u>	139.595,00	42.600,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.652.051,32		2.847.978,15
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 46.884,91 (Euro 45.926,83)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 1.605.166,41 (Euro 2.802.051,32)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	245.872,80		57.935,71
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 6.000,00 (Euro 11.750,01)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 245.872,80 (Euro 57.935,71)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.503.896,63</u>	5.401.820,75	3.629.518,19
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 3.372.390,00 (Euro 3.474.390,00)			
- davon aus Steuern Euro 2.180,30 (Euro 1.659,61)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 128.242,31 (Euro 128.259,03)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 3.375.654,32 (Euro 3.501.259,16)			
		<u>7.656.771,61</u>	<u>7.110.419,50</u>

AirportPark FMO GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		4.656.858,00	3.414.399,50
2. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Baufträge		<u>772.120,12</u>	<u>2.302.948,02</u>
3. Gesamtleistung		5.428.978,12	1.111.451,48
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) übrige sonstige betriebliche Erträge		4.318,53	3.456,75
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.567.098,24		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>398.693,80</u>	2.965.792,04	105.134,93
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	176.638,97		150.497,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>23.049,20</u>	199.688,17	20.142,49
- davon für Altersversorgung Euro 1.800,00 (Euro 1.800,00)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		9.538,61	9.579,94
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	17.156,16		17.353,89
b) Grundstücksaufwendungen	11.250,75		5.685,50
c) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	17.654,92		17.983,93
d) Reparaturen und Instandhaltungen	2.580,49		2.424,00
e) Fahrzeugkosten	15.877,23		18.612,06
f) Werbe- und Reisekosten	103.249,51		113.718,92
g) verschiedene betriebliche Kosten	<u>225.443,02</u>	393.212,08	240.421,73
9. Erträge aus Beteiligungen		6,00	6,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		175.964,46	246.024,80
		<u>1.689.107,29</u>	<u>167.335,04</u>

AirportPark FMO GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
		1.689.107,29	167.335,04
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>84.996,58</u>	<u>0,21</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.604.110,71	167.335,25
13. sonstige Steuern		<u>21.142,30</u>	<u>25.223,03</u>
14. Jahresüberschuss		<u>1.582.968,41</u>	<u>142.112,22</u>

Lagebericht der AirportPark FMO GmbH für das Geschäftsjahr 2018

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. Planerische Grundlage ist der von der Region aufgestellte Regionalplan Münsterland, der für den Airport-Park FMO eine Entwicklungsfläche von rund 200 Hektar ausweist. Diese Ausweisung ist in der zuletzt aktualisierten Fassung 2014 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. Mit dem in 2013 festgesetzten Bebauungsplan „VEP SchuPa II“ vergrößerte sich die planungsrechtlich gesicherte Fläche um rund 8 Hektar und 2018 mit dem weiteren Bebauungsplan „VEP Hermes“ um rund 4 Hektar auf insgesamt derzeitig etwa 60 Hektar. 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.

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 Gesellschaft übertragen worden ist. Damit hat die AirportPark FMO GmbH die Erstellung der Erschließungsanlagen und der Grün- und Gewässerbereiche 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 2018 ist mit drei Ansiedlungen bzw. Grundstücksverkäufen von insgesamt rund 74.000 m² Grundstücksfläche außerordentlich erfolgreich verlaufen. Die Grundlage hierfür wurde vornehmlich durch die strategische Anpassung des Planungsrechts mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 im März 2016 und der damit verbundenen Öffnung für zusätzliche gewerblich-logistische Nutzungen geschaffen.

Vor diesem Hintergrund und den besonderen Standortvorzügen, die der AirportPark FMO aufweist, ist es noch in 2017 gelungen, eine beachtenswerte Ansiedlung aus dem Logistikgewerbe zu akquirieren. So konnte am 28.09.2017 mit dem Investor ECE Projektmanagement GmbH und Co. KG aus Hamburg der Grundstückskaufvertrag für ein ca. 63.728 m² großes Grundstück für das Projekt „Hermes Logistik-Center Münster/Osnabrück“ beurkundet werden. Nachdem das Planungsrecht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Hermes“ bereits am 25.07.2018 in Kraft getreten war, konnte zeitnah auch die Baugenehmigung erteilt werden. Da das Projekt entsprechend der kaufvertraglichen Vereinbarungen nur mit Zahlung des gesamten Kaufpreises in den Besitz der Käuferin übergehen und damit auch nur dann in Bau gehen konnte, hat die Käuferin auf sämtliche Rücktrittsrechte verzichtet und den Kaufpreis im September 2018 gezahlt.

Die Hermes Germany GmbH wird als Paket-Express-Dienstleister das neue Logistik-Center im AirportPark FMO langfristig nutzen und hier mit dem Investor ECE zusammen rund 42 Mio. Euro investieren. ECE errichtet eine nachhaltige, mit DGNB-Gold zertifizierte Immobilie. Hermes wird in das neue Logistik-Center modernste Sortiertechnik einbauen, wodurch ein durchschnittlicher Umschlag von rund 100.000 Paketen pro Tag erreicht werden soll. Für den Expressdienst ist die Möglichkeit des Warenumschlags über den Flughafen ein substanzieller Standortvorteil. Etwa 110 neue Arbeitsplätze mit gewerblicher, technischer und kaufmännischer Ausrichtung sowie jeweilige Ausbildungsplätze sollen auf dem Betriebsstandort geschaffen werden. Es handelt sich überwiegend um Vollzeit-Arbeitsplätze, deren finanzielle Ausstattung mindestens nach NRW-Tarif (Bereich Logistik) erfolgen soll.

Zum Jahresende 2018 wurden die Hochbauarbeiten an der Logistikhalle bereits größtenteils abgeschlossen, sodass hier schon mit dem Innenausbau begonnen werden konnte. Zugleich sind die Arbeiten im Hochbau für die Büro-, Technik- und Sozialflächen gestartet. Das Logistik-Center Münster/Osnabrück soll Ende des Sommers 2019 fertiggestellt werden und im Oktober 2019 vollständig in Betrieb gehen.

Anfang des Geschäftsjahres, am 13. Februar 2018, wurde der Grundstückskaufvertrag mit dem familiengeführten Bauunternehmen Depenbrock aus Stemwede abgeschlossen. Auf dem ca. 8.004 m² großen Grundstück soll im ersten Bauabschnitt ein neuer Verwaltungs- und Ausbildungsstandort entstehen. Das dreigeschossige Bürogebäude wird entlang der Airportallee errichtet. Ein Anbau soll in einem späteren zweiten Bauabschnitt Erweiterungsflächen bieten. In einem zusätzlichen Gebäude auf dem hinteren Grundstücksteil soll die Ausbildung für Poliere, Maschinisten und für das sonstige gewerbliche Personal im Umgang mit verschiedenen Gerätschaften durchgeführt werden. Zudem wurde dem Unternehmen die östlich angrenzende Restfläche dieses Areals als Optionsfläche mit einer Größe von ca. 4.968 m² im Kaufvertrag als Kaufangebot mit einer Frist von 5 Jahren für die Erweiterung des Standorts reserviert.

Mit diesem Projekt konnte ein weiteres namhaftes und stark wachsendes inhabergeführtes Unternehmen aus der Baubranche gewonnen werden, welches ein attraktives Gebäude in zentraler Lage des AirportPark FMO errichten wird. Das Bauantragsverfahren soll im I. Halbjahr 2019 eingeleitet werden. Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist dann aus heutiger Sicht bis Anfang 2022 zu rechnen.

Am 26.06.2018 wurde der Grundstückskaufvertrag über eine Fläche von ca. 2.249 m² mit der Firma Hempelmann Wittemöller GmbH, Hiddenhausen, für die Errichtung einer Automaten-Tankstelle beurkundet. Das Grundstück befindet sich gegenüber von Schumacher Packaging

an der Otto-Lilienthal-Straße. Das Unternehmen verfügt unter dem Namen „tankpool 24“ in Deutschland und Europa über ein Tankstellennetz von über 1.000 Stationen. Der AirportPark FMO erhält hiermit einen weiteren Mehrwert für die im Gewerbepark angesiedelten Firmen. Das Projekt soll noch in 2019 realisiert werden.

In Bezug auf die im Geschäftsjahr 2017 bilanzwirksam gewordenen Grundstücksverkäufe haben inzwischen zwei von drei Unternehmen mit den Bauarbeiten begonnen. So wurde im August 2017 der Kaufvertrag über ca. 42.018 m² Grundstücksfläche mit der Firma Beresa GmbH & Co. KG, Münster, beurkundet. Das Grundstück liegt westlich direkt an der Airportallee mit zwei Zufahrten von der Haupteinfahrt Otto-Lilienthal-Straße. Das neue BERESA Administrations- und Logistikzentrum soll als zentraler Standort im AirportPark FMO das Fahrzeugmanagement und den Ausbau der Online-Vertriebsaktivitäten der BERESA-Gruppe unterstützen. Die Geschäftsführung des Unternehmens sieht in der unmittelbaren Nähe des neuen Standorts am Flughafen FMO entscheidende Wettbewerbsvorteile im Segment des Wiederverkaufs von Leasingfahrzeugen. Bis zu 20.000 Mercedes-Fahrzeuge sollen im AirportPark FMO pro Jahr nach zentralen Qualitätsvorgaben für den deutschland- und europaweiten Online-Vertrieb aufbereitet werden. Auf dem Grundstück sind hinter dem attraktiven Büro- und Ausstellungsgebäude sowie den Hallentrakten weitere bauliche Verdichtungsmöglichkeiten gegeben. Die Bauarbeiten sind im Herbst 2018 gestartet und sollen bis Ende 2019 abgeschlossen werden. Das Unternehmen plant anfänglich mit etwa 70 neuen Arbeitsplätzen.

Ebenfalls im August 2017 wurde der Grundstückskaufvertrag mit der HB Halle GmbH, Ostbevern, über ein Grundstück von ca. 8.541 m² sowie über ein zusätzliches Kaufangebot von ca. 7.238 m² Größe als optionale Erweiterungsfläche beurkundet. Die Firma ist der deutsche Generalvertreter der Marken „HECHT made for garden“ aus Tschechien und der eigenen Marke „zooprimum“. 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 hat zur Expansion der Hubertus Bäume GmbH von seinem bisherigen Standort in den AirportPark FMO geführt. 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. Mit den Erdbauarbeiten wurde im November 2018 begonnen, sodass erwartet werden kann, dass der erste Bauabschnitt mit einem Büro- und Hallengebäude noch in 2019 fertiggestellt wird.

Über diese neuen Baumaßnahmen hinaus verfolgt die Schumacher Packaging GmbH mit dem seit 2014 in Betrieb gegangenen Werk stringent und ambitioniert seine Expansionspläne im AirportPark FMO. Aufgrund der sehr guten Auftragslage hatte sich das fränkische Familienunternehmen, ein führender Hersteller von individuellen Verpackungslösungen aus Well- und Vollpappe, schon in 2017 – und damit ein Jahr früher als geplant – entschlossen, den 2. Bauabschnitt mit einer weiteren Fertigungshalle und einem Ausbau der Hochregallagerkapazitäten mit einem Investitionsvolumen von zusätzlich rund 30 Mio. € zu realisieren. Ende 2017 wurden die Arbeiten an den Gebäuden planmäßig abgeschlossen und weitere neue Maschinen in Betrieb genommen. Die Mitarbeiterzahl ist hierdurch bis Ende 2018 auf rund 200 gestiegen.

Am 12.12.2018 hat das Unternehmen das bereits im Kaufvertrag vom 11.10.2012 vereinbarte Kaufangebot über eine Erweiterungsfläche von ca. 33.792 m² angenommen und beurkundet. Das Grundstück grenzt im Westen an die Betriebsfläche und ist mit dem Vorhabenbezogenen

Bebauungsplan „VEP SchuPa II“ bereits seit 2013 planungsrechtlich für den weiteren Ausbau des Hochregallagers sowie für LKW-Stellplätze festgesetzt worden. Das hier im Planungsgebiet verbleibende Restgrundstück von ca. 24.316 m² sowie das für zusätzliche Mitarbeiterparkplätze vorgesehene Grundstück im Osten zwischen den Firmen Regio-Logistik und ADAC Luftrettung von ca. 8.319 m² sollen zeitnah in Form eines notariellen Kaufangebotes für das Unternehmen reserviert werden. Inklusiv dieser Grundstücke wird sich die gesamte Betriebsfläche damit auf über 175.000 m² Größe ausdehnen. Weitere Bauabschnitte und die Schaffung von zusätzlich rund 300 neuen Arbeitsplätzen, d.h. im Endausbau des Werkes von rund 500 Arbeitsplätzen insgesamt, sollen hiermit einhergehen.

Die Planung für ein Flughafen-Hotel nach dem Konzept „Park, Sleep & Fly“ ist im Berichtsjahr um ein zusätzliches Bürogebäude ergänzt worden. Damit beabsichtigt der Investor, das wirtschaftliche Risiko auf zwei Marktsegmente zu verteilen. Das neue Planungskonzept sieht zwei 4-geschossige Gebäude für die Hotel- und Büronutzung an der Airportallee sowie eine Parkplatzanlage mit 155 Stellplätzen mit Zufahrt von der August-Euler-Straße auf dem ca. 8.646 m² großen Grundstück vor. Das Hotel soll nach aktueller Planung etwa 80 Zimmer haben, das Bürogebäude eine Bruttogeschosfläche von etwa 2.500 m² aufweisen. Der Investor will Anfang 2019 eine Bauvoranfrage für den Gesamtkomplex einreichen.

Infrastruktur

Die im Berichtsjahr 2018 durchgeführten Ansiedlungen haben dazu geführt, dass sich bis zum Jahresende die zur Vermarktung verbleibenden Flächen auf rund 40.000 m² reduziert haben. Diese Entwicklung, die sich bereits in 2017 abgezeichnet hat, hat die Geschäftsführung veranlasst, die bereits in der ursprünglichen Konzeption geplante Flächenentwicklung von insgesamt rund 200 Hektar nachfrageorientiert mit einer ersten Ausbaustufe zum 2. Realisierungsabschnitt, d.h. auf eigenen Grundstücken von insgesamt rund 15 Hektar, voranzutreiben, um damit das mittlerweile stark eingeschränkte Grundstücksangebot bedarfsgerecht zu erweitern.

Das künftige, rund 15 Hektar große Plangebiet setzt sich zusammen aus einem bereits zuvor im Eigentum der Gesellschaft befundenen Grundstück sowie aus drei im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Hermes Logistik-Centers im Berichtsjahr gekauften Grundstücken. Die Vorbereitungen würden das Planungsverfahren sind weitestgehend abgeschlossen. Der Planungszeitraum wird erfahrungsgemäß rund 24 Monate in Anspruch nehmen, sodass Anfang 2021 mit dem planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbebauland gerechnet werden darf.

Im Kalenderjahr 2018 erfolgten keine Investitionen im Straßenbau. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Hermes Logistik-Center musste eine erforderliche Grabenverlegung und die Erstellung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation durchgeführt werden. Des Weiteren fielen im geringen Maße Kosten für Planungsleistungen und Aufwendungen für die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt an.

Für den Zeitraum 2019 – 2023 sind im Investitionsplan der Gesellschaft Kosten für Erschließungsmaßnahmen von rund 2.337,3 T€, für Planungsleistungen von rund 205,5 T€ und für Aufwendungen für die Naturschutzstiftung von rund 715,6 T€ eingestellt. Im II. Halbjahr 2019 ist der Endausbau der Otto-Lilienthal-Straße vom Kreisverkehr bis zur Ecke August-Euler-Straße vorgesehen. In Abhängigkeit von der Realisierung weiterer Bauvorhaben ist in 2020 bzw. 2021 der Endausbau der Joan-Joseph-Fiege-Straße und der Elly-Beinhorn-Straße bis

zum Anschluss an die Otto-Lilienthal-Straße in die Planwerte eingegangen. Dazu wurden für die kommenden Jahre erhöhte Kosten für eine Ersatzaufforstung und für Aufwertungsmaßnahmen in Waldflächen bezüglich schon erworbener Ausgleichsflächen berücksichtigt. Der Investitionsplan enthält zudem die projektierten Planungs- und Erschließungskosten für die vorgesehene Erweiterung des AirportPark FMO. Schließlich ist noch die sukzessive Ausstattung bereits erschlossener Areale mit einer LED-Straßenbeleuchtung eingepreist.

Insgesamt hat die AirportPark FMO GmbH bis Ende 2018 für den Grunderwerb, für Planungs- und Erschließungsmaßnahmen, für die Kostenbeteiligung an der Airportallee sowie für Ausgleichsmaßnahmen des Naturschutzes rund 15,8 Mio. € investiert.

Die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen wird sich wie bisher auch zukünftig konsequent an den Notwendigkeiten im Zusammenhang mit künftigen Grundstücksverkäufen und den hierbei vereinbarten Kaufvertragsregelungen ausrichten.

Jahresergebnis und Liquidität

Die AirportPark FMO GmbH schließt das Kalenderjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von 1.583,0 T€ und damit mit dem besten Ergebnis seit Bestehen der Gesellschaft ab. Im Wirtschaftsplan wurde mit einem Jahresfehlbetrag von 417,4 T€ gerechnet. Ursächlich für die positive Entwicklung sind die in der Bilanz 2018 wirksamen Grundstücksverkäufe. Die Umsatzerlöse für die drei Projekte von ECE/Hermes, Depenbrock und Tankpool 24 betragen insgesamt rund 4.655,1 T€.

Die Gesamtaufwendungen fallen mit 884,5 T€ etwas höher aus als im Vorjahr (867,7 T€). In dieser Position sind allerdings 85,0 T€ für Rückstellungen für die Körperschafts- und Gewerbesteuer enthalten. Positiv wirkt sich mit rund 70,0 T€ die Tatsache aus, dass im Berichtsjahr die Kreditinanspruchnahme deutlich geringer als in 2017 war und dass bei den Gesellschafterdarlehen eine Zinsreduzierung erfolgte. 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, dass die zwingend notwendigen Kosten widerspiegelt, wird die Aufwandsseite auch in den kommenden Jahren keine signifikanten Veränderungen aufweisen.

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. Angesichts des Jahresüberschusses 2017 erfolgte in 2018 keine Zuführung in die Kapitalrücklage. Ebenso ist für 2019 aufgrund des Jahresüberschusses im Berichtsjahr keine Zuführung in die Kapitalrücklage erforderlich. Die Kapitalrücklage beträgt somit zum 31.12.2018 unverändert 6,0 Mio. €.

Die drei Gesellschafter haben der GmbH in 2008 jeweils ein Gesellschafterdarlehen über 1.294,1 T€ mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung gewährt, die im Berichtsjahr ausgelaufen ist. Vor dem Hintergrund der aktuellen Zinssituation wurde eine neue Zinsfestschreibung in Höhe von 2,5 % bis zum 31.07.2028 vereinbart. Für die weitere Tilgung der Gesellschafterdarlehen ist im Wirtschaftsplan 2019 – 2023 wie in den Vorjahren ein Betrag von 102,0 T€ pro

Jahr eingestellt worden. Die Darlehen valutierte zum 31.12.2018 noch mit insgesamt 3.372,4 T€.

Unter Einbeziehung des Jahresgewinns im Berichtsjahr 2018 in Höhe von 1.583,0 T€, des Stammkapitals von 300,0 T€ und der Kapitalrücklage von 6,0 Mio. € sowie des Verlustvortrages von 5.767,6 Mio. € erhöhte sich das Eigenkapital der GmbH von 532,4 T€ vom 31.12.2017 zum Jahresende 2018 auf 2.115,4 T€.

Für den Planungszeitraum 2019 – 2023 zeichnen sich aus heutiger Sicht erwartungsgemäß wieder Jahresfehlbeträge ab, die akkumuliert den Jahresüberschuss 2018 übersteigen werden. Für das Jahr 2019 wird mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 427,4 T€ gerechnet. Deshalb wurde in der Finanzplanung ab 2020 wieder eine weitere jährliche Zuführung zur Kapitalrücklage eingeplant.

Die Planwerte der Verkaufserlöse basieren für 2019 und 2020 weiterhin auf einen jährlichen Verkauf von mindestens 16.500 m² Grundstücksfläche mit einem erzielbaren Durchschnittspreis von 55 €/m². Ab 2021 wird erwartet, dass zusätzliche Flächen aus der Erweiterung des AirportPark FMO zur Vermarktung zur Verfügung stehen. In Anbetracht der allgemein steigenden Preisentwicklung bei Gewerbeflächen, hervorgerufen insbesondere durch steigende Ankaufspreise für landwirtschaftliche Flächen und erhöhte Investitionskosten für die Erschließung, ist der Annahmewert für die Verkaufserlöse ab 2021 auf durchschnittlich 60 €/m² angehoben worden.

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. Mit Blick auf den Planungshorizont bis Ende 2023 ist dessen ungeachtet aus heutiger Sicht zu konstatieren, dass die Liquidität der Gesellschaft auf der Grundlage der Plandaten der Gesellschaft und der Möglichkeit der variablen Inanspruchnahme der Kreditlinie im Rahmen eines bestehenden Konsortialkreditverhältnisses ausreichend gegeben sein wird.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht im Wesentlichen mit einem Betrag von 7.252,7 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 erfolgten Grundstücksverkäufe und der betriebswirtschaftlich guten Ergebnisse der Jahre 2017 und 2018 nachdrücklich davon überzeugt, dass sich der AirportPark FMO schon heute zu einem Premiumstandort für das gesamte Münsterland und die angrenzenden Regionen entwickelt hat.

Derzeitige Verkaufsgespräche lassen erwarten, dass die noch vorhandenen Grundstücke mit Planungsrecht in einem absehbaren Zeitrahmen veräußert werden können. Deshalb ist die Geschäftsführung der AirportPark FMO GmbH bestrebt, eine Erweiterung des Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes in absehbarer Zeit zu realisieren. Für das erforderliche Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren sowie für das Erschließungskonzept der geplanten

Ausbaustufe von rund 15 Hektar sind zum Jahresende 2018 die Vorbereitungen für das erforderliche Planungsverfahren intensiviert worden. Schon heute gibt es für die Erweiterungsflächen konkrete Interessensbekundungen. Verkaufsverhandlungen und Kaufverträge sind hierfür voraussichtlich aber erst mit Erreichen der sogenannten „Planreife“ in der zweiten Jahreshälfte 2020 realistisch. Damit verbundene Verkaufserlöse können dann nach Vorlage des Satzungsbeschlusses für den neuen Bebauungsplan aus heutiger Sicht ab 2021 erwartet werden.

Bei der Vermarktung des AirportPark FMO kommen die besonderen Standortvorteile zunehmend zum Tragen. Die direkte Lage vor dem Flughafen Münster/Osnabrück, die sonstigen sehr guten Verkehrsbedingungen und die zahlreichen Mehrwerte bieten beste Voraussetzungen für die angesiedelten Unternehmen und deren Wachstumschancen. Gleiches gilt auch für Neuansiedlungen und die damit oftmals verbundene Expansion in neue Absatzmärkte, insbesondere in die Beneluxstaaten und in die skandinavischen Länder. Effiziente Grundstückszuschnitte und individuell ausgestaltete Reservierungsmöglichkeiten kommen den Wünschen der Unternehmen im Rahmen ihrer Unternehmensstrategie flexibel entgegen. Und mit jeder neuen namhaften Unternehmensansiedlung steigt die Attraktivität des AirportPark FMO als Standortziel weiter an.

Auch wenn die zukünftige Wirtschaftsentwicklung wieder verstärkt größeren Risiken ausgesetzt sein sollte, so wird sich der regionale Flächenengpass dennoch verstärken. Zahlreiche Umlandkommunen müssen heute schon Anfragen von außerhalb ablehnen, um zumindest den lokal ansässigen Unternehmen noch Wachstumsmöglichkeiten anbieten zu können. Der AirportPark FMO weist demgegenüber als einer der wenigen Standorte im Münsterland noch größere Flächenpotentiale aus. Insofern fällt dem AirportPark FMO zunehmend die Anbieterrolle für stark expansive flughafenaffine Unternehmen zu. Bereits ansässige Unternehmen können damit im Münsterland bleiben, die bestehenden Arbeitsplätze sichern und neue Arbeitsplätze schaffen. Für externe global ausgerichtete Unternehmen, die sich einen neuen Standort im Münsterland aufbauen möchten, gilt der AirportPark FMO zumeist heute schon als erste Adresse.

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 2018 und die damit einhergehenden positiven Pressemeldungen zum Flughafen FMO das Standortimage deutlich verbessert. Inwieweit sich die Insolvenz der Fluggesellschaft Germania Anfang 2019 auswirken wird, muss abgewartet werden. Die positiven Nachrichten der vergangenen Tage hierzu wirken ermutigend.

Greven, 27. März 2019


Udo Schröder
Geschäftsführer