

Anlage 1 zur Vorlage 655/2021

AirportPark FMO GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2020

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		9.071,00	16.770,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.343,29		1.196,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	49.343,29	950,00
III. Finanzanlagen			
1. Genossenschaftsanteile		150,00	150,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		6.154.787,67	6.245.399,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.864,48		0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.225,93</u>	8.090,41	15.669,22
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		191.745,72	277.444,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		21.177,11	27.455,90
		<u>6.434.365,20</u>	<u>6.585.035,00</u>

AirportPark FMO GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2020

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		4.080.698,44-	4.184.644,14-
IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss		425.982,83-	103.945,70
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		15.700,00	46.600,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.357.303,42		885.166,41
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 48.861,47 (Euro 47.892,99)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 1.308.441,95 (Euro 837.273,42)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.925,46		54.464,72
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 14.925,46 (Euro 54.464,72)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.253.117,59</u>	4.625.346,47	3.379.502,31
- davon aus Steuern Euro 2.619,11 (Euro 3.200,02)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 128.375,41 (Euro 129.452,83)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 3.124.742,18 (Euro 3.250.049,48)			
		<u>6.434.365,20</u>	<u>6.585.035,00</u>

Anlage 2

zur Vorlage G55/2021

AirportPark FMO GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		388.075,01	2.384.533,28
2. Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Baufträge		90.612,01-	1.007.289,07-
3. sonstige betriebliche Erträge		3.121,68	17.566,91
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.980,00-		2.310,00-
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>27.170,25-</u>	31.150,25-	563.252,16-
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	143.450,86-		172.161,88-
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung Euro -1.800,00 (Euro -1.800,00)	<u>21.977,15-</u>	165.428,01-	23.999,99-
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		9.270,99-	7.175,00-
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		364.441,24-	395.855,14-
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	6,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		140.124,77-	107.605,26-
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,50</u>	<u>21,02</u>
11. Ergebnis nach Steuern		409.830,08-	122.478,71
12. sonstige Steuern		16.152,75-	18.533,01-
13. Jahresfehlbetrag/-überschuss		425.982,83-	103.945,70

Lagebericht der AirportPark FMO GmbH für das Geschäftsjahr 2020

Grundlage

Die AirportPark FMO GmbH wurde durch die Stadt Greven, die Stadt Münster und den Kreis Steinfurt im Jahr 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 von 2014 fortgeschrieben worden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „AirportPark FMO“ ist im August 2008 verbindliches Planungsrecht für den I. Realisierungsabschnitt in einer Größenordnung von ca. 48 Hektar geschaffen worden. Mit dem im Jahr 2014 festgesetzten Bebauungsplan „VEP SchuPa II“ in Verbindung mit der Ansiedlung von Schumacher Packaging vergrößerte sich die planungsrechtlich gesicherte Fläche um rund 8 Hektar sowie 2018 mit dem Bebauungsplan „VEP Hermes“ mit der Ansiedlung des Hermes Logistik-Centers um weitere 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 eine überregional ausgerichtete Gewerbeflächennachfrage ansprechen. 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 sowie der Grün- und Gewässerbereiche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung übernommen. Die Erschließungskosten finden in den Grundstückskaufpreisen 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.

Rahmenbedingungen

Die seit März 2020 grassierende Coronavirus-Pandemie hat erhebliche negative wirtschaftliche Folgen hervorgerufen. Im Gesamtjahr 2020 ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 4,9 % zurückgegangen. Dieser Rückgang hat sich allerdings in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich vollzogen. Besonders deutlich zeigt sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie zuvor

verzeichnet haben. So haben die erheblichen Einschränkungen in der Beherbergung und Gastronomie zu einem historischen Rückgang im Gastgewerbe geführt. Es hat aber durchaus auch gegenläufige Entwicklungen gegeben. Der Onlinehandel hat deutlich zugenommen, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus verharrt. Ein weiterer Bereich, der sich in der Krise behaupten kann, ist das Baugewerbe. Die Bruttowertschöpfung hat hier im Vergleich zum Vorjahr sogar um 1,4% zugenommen.

Die Pandemie hat sich zudem auf den Außenhandel massiv ausgewirkt. Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen sind im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurückgegangen. Besonders groß ist der Rückgang im Dienstleistungsgewerbe, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs liegt. Schließlich sind noch die für deutsche Wirtschaft wichtigen Exporte im Berichtsjahr um 9,9 % gefallen.

Auch das Kerngeschäft der AirportPark FMO GmbH mit der Entwicklung, Erschließung und dem Verkauf von Grundstücksflächen hat sich den pandemiebedingten Umständen natürlich nicht entziehen können. Vor allem im ersten Halbjahr 2020 hat das Vermarktungsgeschäft infolge der deutlich reduzierten Grundstücksanfragen erheblich gelitten. So haben potenzielle Investoren Besichtigungs- und Verhandlungstermine oftmals verschoben oder bis auf Weiteres gänzlich zurückgestellt. Insofern ist auch die wirtschaftliche Entwicklung unseres Hauses im Jahr 2020 nachhaltig von den besonderen pandemiebedingten Voraussetzungen beeinflusst worden.

Vermarktung

Trotz der zuvor beschriebenen negativen Rahmenbedingungen aufgrund der Coronavirus-Pandemie kann die AirportPark FMO GmbH einen Grundstücksverkauf im Berichtsjahr verzeichnen. Die Firma Depenbrock Bau hat in 2018 mit dem Kauf eines am Kreisverkehr gelegenen Grundstücks von 8.004 m² Größe seinerzeit zusätzlich ein Kaufangebot für die östlich angrenzende Teilfläche desselben Areals in einer Größe von 4.968 m² als Erweiterungsfläche mit einer Annahmefrist bis 2023 beurkundet. Diese Kaufoption hat das Bauunternehmen nunmehr vorzeitig im August 2020 angenommen und notariell beurkundet. Mit diesem vorzeitigen Schritt hat Depenbrock Bau in einer schwierigen Zeit ein erfreuliches Bekenntnis zum Standort AirportPark FMO abgegeben.

Das mittelständische Bauunternehmen plant auf der neuen Gesamtfläche eine Büroentwicklung in mehreren Bauabschnitten sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung an Dritte. Depenbrock Bau teilt mit diesem Vorhaben auch unsere Ansicht, dass der Standort AirportPark FMO in dieser zentralen Lage auf Sicht weitere Büromieter anziehen wird, zumal beide Bauteile des angrenzenden Airport Centers inzwischen fast voll vermietet sind und weitere Mietanfragen vorliegen. Dazu wird die bereits seit geraumer Zeit im Airport Center eingemietete Niederlassung von Depenbrock Bau in den ersten Bauabschnitt miteinziehen. Konkrete Pläne zum Gesamtvorhaben sollen demnächst vorgelegt werden.

Des Weiteren sehen die bereits angesiedelten Unternehmen ihre weitere Entwicklung im AirportPark FMO weiterhin sehr positiv und führen zahlreiche Baumaßnahmen durch. So verfolgt die Firma Schumacher Packaging GmbH aufgrund einer exzellenten Auftragslage vor allem aus dem E-Commerce-Sektor seit Beginn der Betriebsaufnahme 2014 im AirportPark FMO eine an das permanente Wachstum angepasste Expansionsstrategie. Schon im Jahr 2017 hat

das Unternehmen den 2. Bauabschnitt mit einer weiteren Fertigungshalle und einem Ausbau der Hochregallagerkapazitäten fertiggestellt. Bis Mitte 2019 ist das Werk dann um einen 3. Bauabschnitt erweitert worden. Diese Baumaßnahme hat die Verlängerung der Maschinenhalle um etwa 30 Meter nach Süden und an diese Halle auf ganzer Länge angeschlossenen Vorbauten für weitere Fertigungshallen beinhaltet. Im Jahr 2020 ist nunmehr die 4. Ausbaustufe mit einer zusätzlichen Fertigungshalle sowie zwei Blocklagern begonnen worden. Die Fertigstellung dieses Bauabschnitts ist bis Mitte 2021 geplant. Allein im Berichtsjahr hat das Unternehmen in seinem Werk im AirportPark FMO nochmals 80 qualifizierte und damit insgesamt bisher 260 Arbeitsplätze neu geschaffen.

Einhergehend mit diesem rasanten Wachstum hat sich Schumacher Packaging Ende 2019 zwei zusätzliche, an das bisherige Betriebsgrundstück angrenzende Grundstücke mit einem notariellen Kaufangebot vertraglich gesichert. Das Angebot ist bis zum 31.12.2023 befristet und umfasst ein größeres Grundstück im Westen mit ca. 24.315 m² und ein kleineres Grundstück im Osten mit ca. 8.328 m². Unter Einbeziehung dieser reservierten Grundstücke wird die gesamte Betriebsfläche auf über 175.000 m² anwachsen, wovon bisher etwa die Hälfte bebaut sind. Die seinerzeit bei der Erstplanung im Endausbau des Werkes avisierte Schaffung von etwa 500 neuen Arbeitsplätzen erscheint somit aus heutiger Sicht durchaus realistisch.

Im März 2020 hat das Unternehmen Bäumer online GmbH (vormals Hubertus Bäumer GmbH) auf einem 8.541 m² großen Grundstück an der Elly-Beinhorn-Straße ein rd. 3.200 m² großes Büro-, Ausstellungs-, Versand- und Lagergebäude fertiggestellt und mit etwa 20 Mitarbeitern in Betrieb genommen. Die Firma ist der deutsche Generalvertreter der Gartengerätemarke „HECHT made for garden“ aus Tschechien und der eigenen Marke „zooprimum“ für Zooartikel. Zum Sortiment gehören rund 1.000 Produkte an Gartengeräten und Gartenartikeln, von der Bewässerungstechnik über Hand- und Aufsitzrasenmäher bis Gartenmöbel und diverse Artikel für den Kleintierbedarf, die über verschiedene Online-Vertriebskanäle verkauft werden. Auch der im Jahr 2017 mit dieser Firma geschlossene Kaufvertrag beinhaltet für die Erweiterungspläne des Unternehmens noch ein Kaufangebot für eine angrenzende Fläche von ca. 7.238 m² Größe. Die Angebotsfrist läuft Mitte nächsten Jahres aus. Die Firma wird das Kaufangebot aller Voraussicht nach noch vor Ablauf der Frist annehmen.

Seit Oktober 2020 ist das Tankstellen-Projekt der Hempelmann Wittemöller GmbH aus Hildenhausen im Bau. Auf dem ca. 2.249 m² großen Grundstück an der Otto-Lilienthal-Straße gegenüber von Schumacher-Packaging entsteht bis April 2021 eine Automatentankstelle unter der Marke „tankpool24“. Solche Tankstellen befinden sich insbesondere in Industrie- und Gewerbegebieten sowie in Güterverkehrszentren. Das Unternehmen hat für den Betrieb einer solchen Tankstelle im AirportPark FMO erhebliches Potential identifiziert. Die Fahrzeugflotten der ansässigen Unternehmen profitieren nicht nur von günstigen Kraftstoffen, sondern auch optional von einem detaillierten Datenmanagement mit digitaler Sicherheit für das Controlling.

Das Hermes Logistik-Center Münster/Osnabrück ist im September 2019 offiziell eröffnet worden. In der modernen Hochleistungssortieranlage können täglich durchschnittlich 100.000 Sendungen verarbeitet werden. Für den Expressdienst ist die Möglichkeit des Warenumschlags über den Flughafen ein substanzieller Standortvorteil. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der sprunghaft gestiegenen Paketvolumina aus dem Online-Handel hat auch Hermes im letzten Jahr erhebliche Umsatzsprünge verzeichnet. Dies hat dazu geführt, dass heute im AirportPark FMO nicht nur die vorab prognostizierten 110 neuen Arbeitsplätze mit gewerblicher, technischer und kaufmännischer Ausrichtung, sondern mittlerweile etwa 180

Vollzeit-Arbeitsplätze, ausgestattet mit Tariflohn und Bonuszahlungen, neu geschaffen worden sind.

Zum Jahresende 2020 stehen im I. Realisierungsabschnitt lediglich noch drei Grundstücke mit gesamt rd. 43.150 m² sowie vier kaufvertraglich reservierte Flächen mit gesamt rd. 43.900 m² zur Verfügung. Die allgemein anziehende Interessenslage mit erfolgversprechenden Akquisitionen im letzten Quartal lässt erwarten, dass auch diese Grundstücke zum Großteil zeitnah veräußert werden können.

Erweiterung des AirportPark FMO

Die Plangebietsgröße des I. Realisierungsabschnitts im AirportPark FMO beträgt einschließlich der zwischenzeitlich arrondierten Planungsflächen für Schumacher Packaging und Hermes rund 60 Hektar. Das hieraus entwickelte Netto-Bauland umfasst eine Fläche von rund 42 Hektar. Wie zuvor beschrieben sind diese Flächen in den letzten Jahren weitestgehend vermarktet worden.

Diese seit den letzten Jahren bereits absehbare erfolgreiche Entwicklung hat die Geschäftsführung veranlasst, die in der ursprünglichen Konzeption geplante Flächenentwicklung von insgesamt rund 200 Hektar mit einer 1. Ausbaustufe zum II. Realisierungsabschnitt frühzeitig zu forcieren. Es handelt sich hierbei um bereits im Eigentum der GmbH befindliche landwirtschaftliche Grundstücke nördlich und östlich der Hermes-Ansiedlung in einer Größenordnung von rd. 15 Hektar. Im ersten Quartal 2019 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung legitimiert, die Planungsleistungen für den Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts und der Gesamtbetrachtung zum Lärmschutz sowie die erforderliche Flächenplannutzungsänderung zu beauftragen. Die Stadt Greven hat ebenfalls noch im Oktober 2019 die erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse für die Planverfahren gefasst.

Nach der inzwischen vorliegenden Vorentwurfsplanung beläuft sich die Nettobaulandfläche im Plangebiet auf ca. 118.260 m², aufgeteilt in zwei nördlich der geplanten Verlängerung der Otto-Lilienthal-Straße befindliche Teilflächen von ca. 22.330 m² und ca. 37.860 m² Größe sowie in zwei südlich dieser Erschließungsstraße liegende Flächen von ca. 6.620 m² und ca. 51.450 m² Größe. Die drei größeren Areale sind noch flexibel teilbar. Das Planungs- und Vermarktungskonzept legt nach wie vor als übergeordnetes Ziel die Ansiedlung von flughafenaffinen Unternehmen fest, d.h. es sind solche Dienstleistungs- und gewerblich-logistischen Nutzungen zulässig, die einen räumlichen und nutzungsstrukturellen Bezug zum Flughafen aufweisen.

Die im Rahmen der Planverfahren notwendige 1. Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist im September 2020 abgeschlossen worden. Private Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen. Bei den behördlichen Bedenken hat die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt wegen potenziell vorkommender Vogelarten, wie z.B. Schleiereule, Kiebitz, Nachtigall und Gartenrotschwanz, eine vertiefende Artenschutzprüfung, die sogenannte ASP II, für erforderlich gehalten. Diese gutachterliche Prüfung kann nur von Februar bis Juli bei den dann brütenden Vögeln vorgenommen werden. Daher wird die ASP II nun im ersten Halbjahr 2021 noch in das Verfahren integriert. Im Anschluss daran sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Abschließend erfolgt die 2. Stufe der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Bearbeitung der zusätzlich eingegangenen Stellungnahmen.

Derzeitig ist davon auszugehen, dass das Planungsrecht voraussichtlich Ende 2021/Anfang 2022 festgesetzt werden kann. Im Zuge des erwartbaren Planungsrechts können in der zweiten Jahreshälfte 2021 zunächst die Ausführungsplanung und im Anschluss daran die Bauauschreibung für die Erschließung mit Straße, Kanalisation und Gewässerumbau durchgeführt werden. Damit werden dann die Voraussetzungen zum Verkauf der einzelnen Projektgrundstücke geschaffen. Demzufolge werden erste Vermarktungserlöse aus dem neuen Plangebiet voraussichtlich in 2022 generiert werden können. Zurzeit liegen für einen Großteil der Planflächen schon sehr konkrete Interessensbekundungen vor. Dies lässt schon heute erwarten, dass die neuen Gewerbegrundstücke bereits in den nächsten zwei bis drei Jahren ebenfalls verkauft sein werden. Insofern und vor dem Hintergrund der mittlerweile länger anzusetzenden Planungszeiträume sieht es die Geschäftsführung als sinnvoll an, die südlichen Erweiterungsmöglichkeiten des AirportPark FMO mit einem III. Realisierungsabschnitt zügig anzuschließen.

Infrastruktur

Vor dem Hintergrund des im abgelaufenen Wirtschaftsjahr kaum vorhandenen Vermarktungsgeschäfts sind auch keine Investitionen im Straßenbau vorgenommen worden. Es ergaben sich lediglich Ausgaben für Planungsleistungen sowie Vermessungs- und Gutachterarbeiten in Höhe von 31,2 T€.

Nachdem zwei von vier Arealen am Kreisverkehr der Airportallee bebaut sind, ist im Berichtsjahr die zentrale Kreisverkehrsinsel mit einer attraktiven Skulptur neugestaltet worden. Das 6,0 m hohe Kunstwerk stellt mit seinem blauen Sockel und weißen Schriftzug sowie dem unserem Logo nachempfundenen Segel auf der Spitze der Skulptur das künftige Symbol und Wiedererkennungsmerkmal des AirportPark FMO dar. Zugleich wird durch die schwarz-weiß karierte Farbgebung im Logo und an der Säule das klassische „Follow-me“-Zeichen für die Zielerreichung des Flughafens markant integriert und für den AirportPark FMO werbewirksam genutzt. Die Kosten für die Entwicklung und Gestaltung, die Herstellung der Stahlkonstruktion, die Lackierarbeiten, die Erstellung des Fundaments und die Errichtung haben 48,0 T€ betragen.

Der Investitionsplan für den Zeitraum 2021 - 2025 umfasst Maßnahmen in Höhe von insgesamt 3.722,3 T€. In Abhängigkeit von der Realisierung weiterer Bauvorhaben ist in den Kostenansätzen für 2022 und 2023 der Endausbau der Joan-Joseph-Fiege-Straße und der Elly-Beinhorn-Straße sowie für 2023 und 2024 der August-Euler-Straße bis zum Anschluss an die Otto-Lilienthal-Straße einschließlich zugehöriger Zufahrten und Hausanschlüsse enthalten.

Darüber hinaus berücksichtigt der Investitionsplan die Planungs- und Erschließungskosten für die östliche Erweiterung des AirportPark FMO in Höhe von 1.427,2 T€. Hierin enthalten sind die Investitions-, die Bauneben- und die Planungskosten für die Erstellung der neuen Baustraße sowie für den notwendigen Gewässerumbau. Dazu sind Kostenannahmen in 2024 und 2025 für weitere Hausanschlüsse und Zufahrten sowie für den Straßenendausbau im Rahmen des Baufortschritts bei den Ansiedlungen eingestellt worden. Ferner ist noch die sukzessive Ausstattung bereits erschlossener Areale mit einer LED-Straßenbeleuchtung in den Planansetzungen für 2024 und 2025 enthalten. Schließlich sind noch Mittel für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für das neue Plangebiet durch die Naturschutzstiftung

und deren Refinanzierung im Zeitraum 2022 - 2025 in Höhe von insgesamt 480,0 T€ eingeplant.

Insgesamt hat die AirportPark FMO GmbH bis Ende 2020 für den Grunderwerb, für Planungs- und Erschließungsmaßnahmen, für die Kostenbeteiligung an der Airportallee sowie für Ausgleichsmaßnahmen des Naturschutzes rd. 16,5 Mio. € investiert. Voraussetzung für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen sind weiterhin ausschließlich erforderliche Leistungen, die durch zukünftige Grundstücksverkäufe und den hierbei vereinbarten Kaufvertragsregelungen begründet sind und sich im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben als notwendig erweisen.

Jahresergebnis und Liquidität

Nachdem die AirportPark FMO GmbH in den Kalenderjahren 2017 bis 2019 jeweils einen Jahresüberschuss ausgewiesen hat, ist die pandemisch bedingte stark reduzierte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Berichtsjahr ursächlich dafür, dass das Wirtschaftsjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag von 426,0 T€ aufweist. Im Wirtschaftsplan 2020 ist aufgrund angenommener höherer Verkaufserlöse mit einem Jahresfehlbetrag von 239,7 T€ gerechnet worden.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlich signifikanten Einschnitte sind in 2020 spürbare Sparmaßnahmen insbesondere im Bereich der Anzeigenwerbung ergriffen worden. Zudem sind die sonst üblichen Kostenbudgets für Teilnahmen an Messen, Kongressen und sonstigen Veranstaltungen eingespart worden. Insgesamt haben sich die Aufwendungen dadurch gegenüber dem Vorjahr um rd. 564,3 T€ auf nur noch 726,6 T€ reduziert.

Am Bilanzstichtag 31.12.2020 beträgt die Kapitalrücklage unverändert 6,0 Mio. €. 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 der Jahresüberschüsse 2017 bis 2019 sind in den Jahren 2018 und 2019 sowie im Berichtsjahr keine Zuführungen durch die Gesellschafter in die Kapitalrücklage eingezahlt worden. Infolge des Jahresfehlbetrages in 2020 werden von den Gesellschaftern 300,0 T€ in 2021 zufließen. Für den Planungszeitraum 2021 - 2025 zeichnen sich aus heutiger Sicht weitere Jahresfehlbeträge ab. Für das Jahr 2021 wird mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 134,3 T€ gerechnet. Deshalb ist in der Finanzplanung auch ab 2021 eine jährliche Zuführung zur Kapitalrücklage eingeplant worden.

Die drei Gesellschafter haben der GmbH im Jahr 2008 jeweils ein Gesellschafterdarlehen über 1.294,1 T€ mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung gewährt, welche in 2018 ausgelaufen ist. Die neue Anschlussfinanzierung ist zu einem Festzins in Höhe von 2,5 % mit einer Laufzeit bis zum 31.07.2028 vereinbart worden. Für die weitere Tilgung der Gesellschafterdarlehen ist im Wirtschaftsplan 2021 - 2025 wie in den Vorjahren ein Betrag von 102,0 T€ pro Jahr eingestellt worden. Die Darlehen valutieren zum 31.12.2020 noch mit insgesamt 3.168,4 T€.

Unter Einbeziehung des Jahresfehlbetrages im Berichtsjahr 2020 von 426,0 T€, des Stammkapitals von 300,0 T€ und der Kapitalrücklage von 6,0 Mio. € sowie des Verlustvortrages von 4.080,7 Mio. € hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft zum Jahresende 2020 auf

1.793,3 T€ verringert. Dies entspricht weiterhin einer soliden wirtschaftlichen Eigenkapitalquote von 27,9 %.

Die Planwerte für die Verkaufserlöse in den Jahren 2021 – 2025 gehen von der Erwartung aus, dass in diesem Zeitraum etwa 75 % der zur Verfügung stehenden Flächen verkauft werden können. In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich bezüglich der Risiken für die Gesellschaft darauf hinzuweisen, dass Grundstücke nicht in dem geplanten Zeitfenster und Umfang vermarktet werden könnten. Mit Blick auf den Planungshorizont bis Ende 2025 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 des bestehenden Konsortialkreditverhältnisses ausreichend gegeben sein wird.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht im Wesentlichen mit einem Betrag von 6.154,8 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 wirtschaftliche Lage zeigt sich im I. Quartal 2021 weiterhin zweigeteilt. Während die Betriebe u.a. im Einzelhandel, in der Gastronomie und Kultur sowie im Veranstaltungsgewerbe und in der Hotellerie nach wie vor durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Coronavirus-Pandemie stark eingeschränkt sind, zeigt sich z.B. die Industrie- und Baukonjunktur relativ robust. Das größte Risiko für die Konjunktur in Deutschland stellt derzeit die dritte Infektionswelle dar. Mit einem in den nächsten Monaten zu erwartenden Impffortschritt sollte es jedoch gelingen, das Infektionsgeschehen zu begrenzen und in der Folge eine wirtschaftliche Erholungsphase nachhaltig einzuleiten. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartet für das laufende Jahr eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 3,1 %. Gestützt werden sollte diese Entwicklung dann vor allem durch die Normalisierung des privaten Konsums sowie durch eine anhaltend starke Auslandsnachfrage.

Bei der Vermarktung des AirportPark FMO kommen die besonderen Standortvorteile vermehrt zum Tragen. So hat sich der Gewerbepark in den letzten Jahren zu einem Premiumstandort für das gesamte Münsterland und die angrenzenden Regionen entwickelt. Die direkte Lage vor dem Flughafen Münster/Osnabrück, die sonstigen sehr guten Verkehrsbedingungen und die zahlreichen infrastrukturellen Mehrwerte bieten beste Voraussetzungen für die angesiedelten Unternehmen und deren Wachstumschancen. Demgegenüber ist darauf hinzuweisen, dass die münsterländischen Kommunen zunehmend von Flächenengpässen betroffen sind. Viele Umlandgemeinden müssen schon jetzt Gewerbeflächenanfragen von außerhalb ablehnen, um zumindest den bereits angesiedelten Unternehmen bzw. lokalen Neugründungen noch Grundstücke anbieten zu können. Der AirportPark FMO stellt dagegen unter Einbeziehung seiner Wachstumsmöglichkeiten als einer der wenigen Standorte in der Region ein attraktives Gewerbegebiet mit weiterhin großen Flächenpotenzialen dar.

In diesem Zusammenhang muss auch die aktuelle und zukünftige Flughafensituation am FMO mit einbezogen werden. Nachdem die Passagierzahlen insbesondere in den letzten drei Jahren auf bis zu 1 Mio. Fluggäste wieder angestiegen sind, haben 2020 pandemiebedingt nur

noch rd. 224.000 Passagiere den Flughafen genutzt. Erst ab Mitte 2025 sollen nach Einschätzung der Flugverkehrsbranche die Passagierzahlen an deutschen Flughäfen wieder den Stand von 2019 erreichen können. Umso wichtiger ist die Entscheidung des Bundes zu werten, den FMO als Flughafen mit verkehrspolitisch hoher Bedeutung einzustufen und ihn als einen von 15 deutschen Flughäfen finanziell durch eine Bundeshilfe zu unterstützen.

Zusammengefasst ist die Erwartungshaltung der Geschäftsführung der AirportPark FMO GmbH verhalten optimistisch. Dies ist im Wesentlichen begründet durch die sich wahrscheinlich in der zweiten Jahreshälfte 2021 abzeichnende weitere Erholung der Wirtschaft und die verschiedenen erfolgversprechenden Vermarktungsgespräche der vergangenen Monate sowohl für die letzten Grundstücke im I. Realisierungsabschnitt als auch in Bezug auf das zu erwartende neue Gewerbeflächenangebot.

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

Greven, den 12. April 2021



Udo Schröer
Geschäftsführer