

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 02/0081/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	13.01.2017
		Verfasser:	AVANTIS GOB / FB 02
AVANTIS - Sachstand und Ausblick			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
01.02.2017	AAWW	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

AVANTIS – Sachstand und Ausblick

Aufgrund der ernüchternden Bilanz der Entwicklung des Gewerbeparks Avantis und den daraus resultierenden finanziellen Schwierigkeiten der Gesellschaft musste in 2012/2013 schlussendlich festgestellt werden, dass das geplante ursprüngliche Konzept nicht erfolgreich umgesetzt werden konnte.

Das Ergebnis der Vermarktungs- und Ansiedlungsaktivitäten sowie die Zahl der tatsächlich neu geschaffenen Arbeitsplätze brachten im Resümee nicht den gewünschten Erfolg. Eine der Hauptursachen für ausbleibenden Vermarktungserfolg war neben den globalen und marktwirtschaftlichen Entwicklungen, die sehr branchenspezifische Planungsausrichtung, die enge Gestaltungssatzung, der anspruchsvolle Qualitätskatalog und die damit einhergehende Kostenstruktur für bauliche Entwicklungen. Die vorgenannten Kostentreiber waren, neben einem hohen Verkaufspreis pro qm, mitverantwortlich für den ausbleibenden Veräußerungserfolg. Darüber hinaus führten widrige und unglückliche umweltpolitische Umstände dazu, dass Avantis nicht erfolgreich vermarktet werden konnte. Da das Konzept die Finanzierung der Betriebskosten der Gesellschaft durch Grundstücksverkäufe vorsah, führten die hohen Betriebs-, Vorfinanzierungs- und Investitionskosten bei geringen Verkäufen zu einer immer geringeren Eigenkapitalquote und Liquidität. Durch die ausbleibenden Verkaufserfolge von AVANTIS wurde nun allen am Projekt beteiligten Akteuren deutlich, dass das 'Produkt AVANTIS' im Hinblick auf sein Konzept und sein Marktattraktivität überprüft und angepasst werden musste.

Basierend auf Analysen der Entwicklungsprobleme von Avantis und den Erfahrungen wurden, vor dem Hintergrund sich wandelnder ökonomischer Rahmenbedingungen, Stellschrauben definiert um im Rahmen prozessorientierter Immobilienentwicklung ein Änderungsmanagement für das Gewerbegebiet Avantis zu betreiben und eine Vermarktung gemäß tatsächlicher und marktorientierter Nachfrage zu realisieren. Mit der Anpassung des Planungsrechtes hin zu einem klassischen Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) und einer damit einhergehenden Grundstückspreisgestaltung wurde über die letzten 3 Jahre deutlich, dass eine veränderte baurechtliche Situation zu einer höheren Marktakzeptanz und Nachfrage von Flächen geführt hat.

Im Zuge des neuen Entwicklungs- und Vermarktungskonzeptes konnten seit Anfang 2013 153.000 m² für 7,92 Mio. € veräußert werden. Im Vergleich wurden von den Jahren 2000 – 2012 gerade einmal 52.000 m² für ca. 5 Mio. € verkauft. Weiterhin wurden seit 2013 Optionsverträge über den Verkauf von weiteren 62.000 m² geschlossen.

Bereinigt um die Optionsflächen stehen noch 328.000 m² an Gewerbeflächen für weitere Verkäufe auf Avantis zur Verfügung. Im Vergleich verfügt der Gewerbepark Brand noch über gerade einmal 26.000 m² zu vermarktende Fläche. Aktuelle Verhandlungen mit potentiellen Investoren lassen darauf hoffen, alleine in 2017 weitere 80.000 m² zu veräußern. Grundsätzlich stimmen die konjunkturelle Lage, mit einem starken Wachstum im Bereich Logistik und E-Commerce sowie einem historisch niedrigen Zinsniveau, positiv die weitere Entwicklung und Vermarktung des Gewerbegebietes in den nächsten Jahren voranzutreiben.

Anlage/n: Unterlagen zur PowerPoint-Präsentation

'Rückblick / Sachstandsdarstellung Gewerbepark Avantis'

Rückblick/Sachstandsdarstellung Gewerbepark Avantis



AVANTIS
OPENING NEW HORIZONS.

Ausschussitzung Arbeit, Wirtschaft, Wissenschaft Stadt Aachen
1.2.2017

Gliederung

1. Rückblick

- 1.1 Konzept Science- und Businesspark Avantis
- 1.2 Umsetzung bauliche Infrastrukturmaßnahmen
- 1.3 Gesellschaftsstruktur Avantis GOB N.V.
- 1.4 Finanzierung (Förderung, Fremd- und Eigenkapital)
 - 1.4.1. Eigenkapital
 - 1.4.2. Fremdfinanzierung
 - 1.4.3. Förderung / Subventionen

2. Entwicklungsverlauf 1998 - 2011

- 2.1 Verkauf- und andere Erlöse
- 2.2 Verwaltungskosten
 - 2.2.1. Löhne und Gehälter und Sozialkosten
 - 2.2.2. sonstige Betriebliche Aufwendungen
- 2.3 Organisationsstruktur

3. Entwicklungsverlauf 2012 - 31.12.2016

- 3.1. Neues Entwicklungs- und Vermarktungskonzept
- 3.2. Verkauf/Angesiedelte Unternehmen
- 3.3. Kosten Gesellschaft nach Neuorientierung
- 3.4. Arbeitnehmer/Organisationsstruktur
- 3.5. Arbeitsplätze

4. Ausblick

- 4.1 Marktimpulse
- 4.2 Verfügbare Flächen
- 4.3 Investitionen
- 4.4 Erwartungen



1. Rückblick

1.1 Konzept Science- und Businesspark

- erster grenzüberschreitender deutsch-niederländischer Gewerbepark Europas
- 100 Hektar Gesamtfläche (60% Deutschland/40% Niederlande)
- Ausrichtung auf Forschung & Entwicklung, „New Economy“
- Schaffung von ca. 10.000 Arbeitsplätze
- Erwartetes Bauvolumen von ca. 800.000 m²
- Konzept und Architektonischer Entwurf mit Gestaltungssatzung und Qualitätskatalog
- Qualitativ hochwertige und zukunftsorientierte Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur



1. Rückblick

1.2 Umsetzung bauliche Infrastrukturmaßnahmen

- Von 1998 bis 2001 22,5 Mio. zur Herstellung der versorgungstechnischen und verkehrlichen Infrastruktur
- 3-Rigolen-Entwässerungssystem, Fernwärmeversorgung, Forum, hochwertige Straßen
- Aufgrund schleppender Vermarktung keine Fertigstellung des Ringschlusses

1.3 Gesellschaftsstruktur Avantis GOB N.V.

- Gesellschaftsform als Naamlose Vennootschap (N.V.) ist das Äquivalent zu einer deutschen AG
- Gesellschaftszweck ist die Realisierung eines hochwertigen, grenzüberschreitenden Gewerbegebiet
- Aktienurkunden wurden nicht ausgegeben
- Gesamtes Aktienpaket zu gleichen Teilen an Gemeinde Heerlen, Stadt Aachen, Land NRW, N.V. Industriebank LIOF
- Vorstände der Gesellschaft werden von der Hauptversammlung bestellt: Geschäftsführer/Managing Director durch Aufsichtsrat



1. Rückblick

1.4 Finanzierung (Konzept, Eigen- und Fremdkapital, Förderung)

- Konzept sah die Finanzierung der Gesellschaft durch Grundstücksverkäufe vor
- Hohe Betriebs-, Vorfinanzierungs- und Investitionskosten bei ausbleibenden Grundstücksverkäufen, zu den im Konzept angenommenen Preisen, führten zu einer immer geringeren Eigenkapitalquote und Liquidität

1.4.1 Eigenkapital

- Eigenkapital 4.991.582 €

1.4.2 Fremdfinanzierung

- Eigenkapitalquote bereits im 2. Jahr bei nur noch 16,9%
- Zur Fremdfinanzierung der Gesellschaft wurden Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen aufgenommen. Das Zinsrisiko wurde über Zinsderivate abgesichert (zusätzliche
- In 2009 wurden 4 Grundstücke (Gesamtfläche 59.828 m²) für insgesamt 5 Mio. € an die Gesellschafter verkauft (Gesellschafterdarlehn)
- In 2011 wurde die Finanzierung der Gesellschaft vollständig durch die Gesellschafter übernommen. Hierzu wurden insgesamt 26 Mio. € zu gleichen Teilen zur Verfügung gestellt (Sicherung durch Grundschulden zu Gunsten Gesellschafter)

1.4.3 Förderung/Subventionen

- Herstellung/Finanzierung Infrastruktur mit Fördermitteln aus niederländischen und deutschen Programmen
- 21,5 Mio. € an Fördermitteln



2. Entwicklungsverlauf 1998 - 2011

2.1 Verkaufs- und andere Erlöse

- Bis zur Neuausrichtung/Redevelopment Avantis im Jahr 2012 wurden insgesamt 52.583 m² an Gewerbegrundstücken verkauft (bereinigt Grundstückskäufe Gesellschafter)
- Erlöse an Grundstücksverkäufen 5.012.429 € (bereinigt Grundstückskäufe Gesellschafter)
- Kleinere Flächen in Erbpacht ausgegeben
- Sonstige Erlöse durch Management Avantis Services N.V.

2.2 Verwaltungskosten/ 2.2.1 Löhne, Gehälter und Sozialkosten

- Verwaltungskosten: Lohn & Gehalt, Sozialabgaben, Abschreibungen, sonst. Betriebliche Aufwendungen
- Löhne/Gehälter/Sozialkosten: durchschnittlich bei 198.000 € (2013 bei 151.000 €)

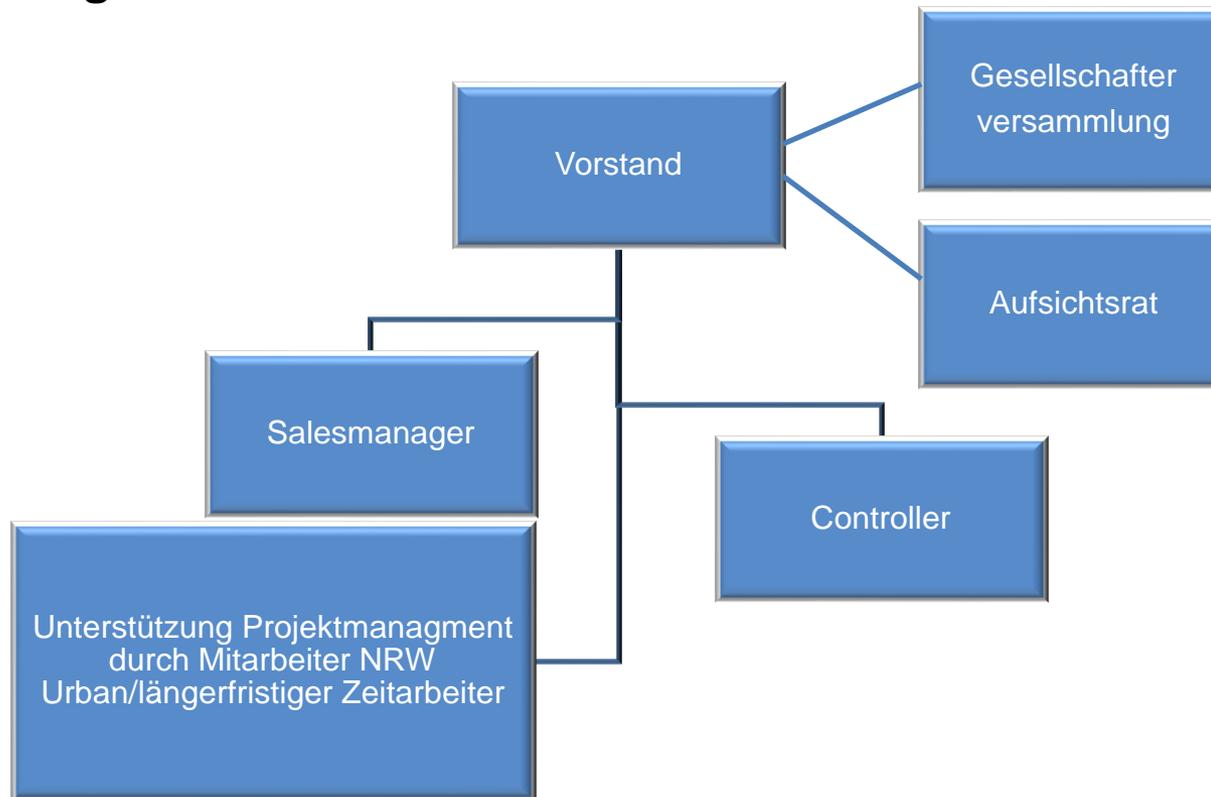
2.2.2 sonstige betriebliche Aufwendungen

- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (z.B. Projektmanagement, Ingenieurleistungen, Marketing usw.) beliefen sich seit Unternehmensgründung auf durchschnittlich 629.000 €



2. Entwicklungsverlauf 1998 - 2011

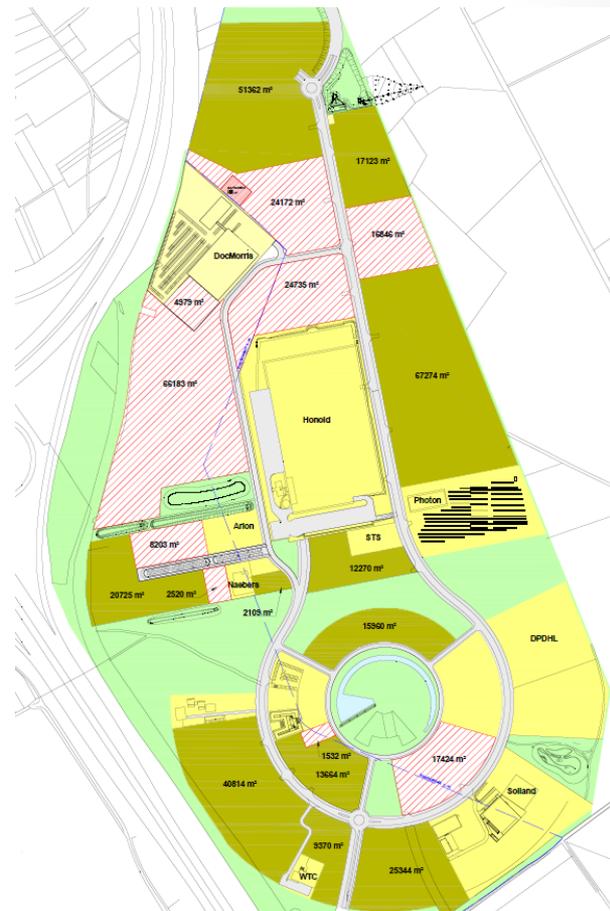
2.3 Organisationsstruktur



3. Entwicklungsverlauf 2012 – 31.12.2016

3.1 Neues Entwicklungs- und Vermarktungskonzept

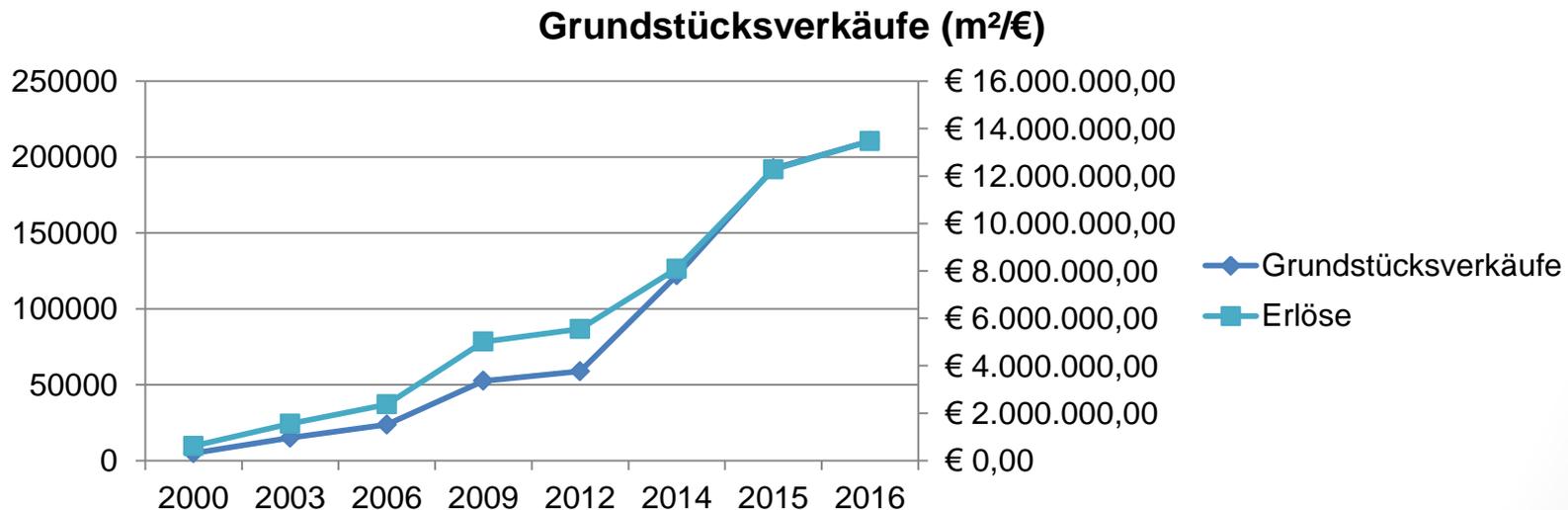
- ✓ Anpassung des Planungsrecht (Gewerbegebietsstandart)
- ✓ Hohe Flexibilität bei zulässigen Betriebsarten
- ✓ Immobilienbezogene Betriebsführung & Projektmanagement
- ✓ Vermarktung (Flächen/Preise) gemäß tatsächlicher, marktorientierter Nachfrage
- ✓ Anpassung des Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur
- ✓ Verstärkte Kooperation/Vernetzung mit den Wirtschaftsförderungen Aachen und Heerlen
- ✓ Verstärkte Kooperation unter Einbezug Dritter (AGIT, NRWInvest, InvestNL etc.)



3. Entwicklungsverlauf 2012 – 31.12.2016

3.2 Verkauf

- Seit 2013 wurden ca. 152.000 m² der vermarktbaren Nettogewerbefläche verkauft/projiziert
- Optionsflächen von über 62.000 m²
- Erlöse aus Grundstücksverkäufen: 7,92 Mio. € (seit Anfang 2013)



3. Entwicklungsverlauf 2012 – 31.12.2016

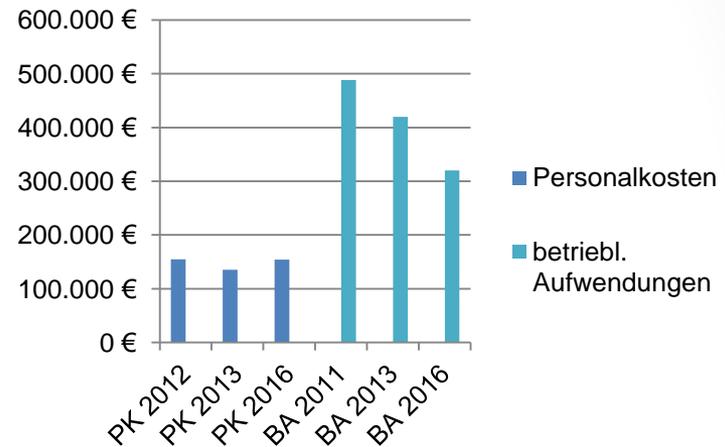
3.2 Verkauf/Angesiedelte Unternehmen



3. Entwicklungsverlauf 2012 – 31.12.2016

3.3 Kosten der Gesellschaft nach Neuorientierung

- Personalkosten 2012: 155.000 €
- Personalkosten 2013: 135.000 €
- Personalkosten 2016: 154.000 €
- Betriebliche Aufwendungen 2011: 488.000 €
- Betriebliche Aufwendungen 2013: 420.000 €
- Betriebliche Aufwendungen 2016: 320.000 €



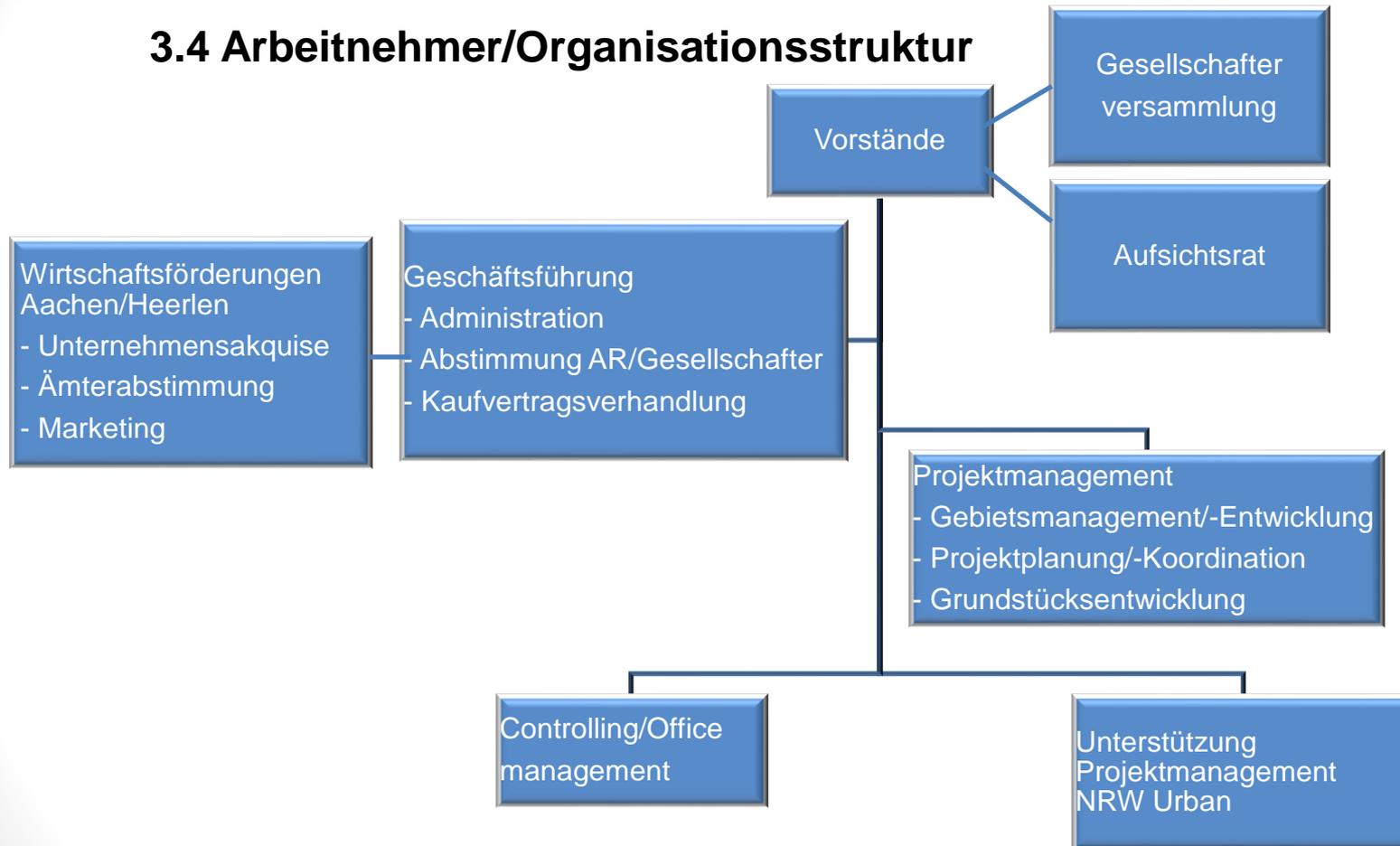
3.4 Arbeitnehmer

- Anpassung der Personal- und Organisationsstruktur im Rahmen der neuen Entwicklungsstrategie



3. Entwicklungsverlauf 2012 – 31.12.2016

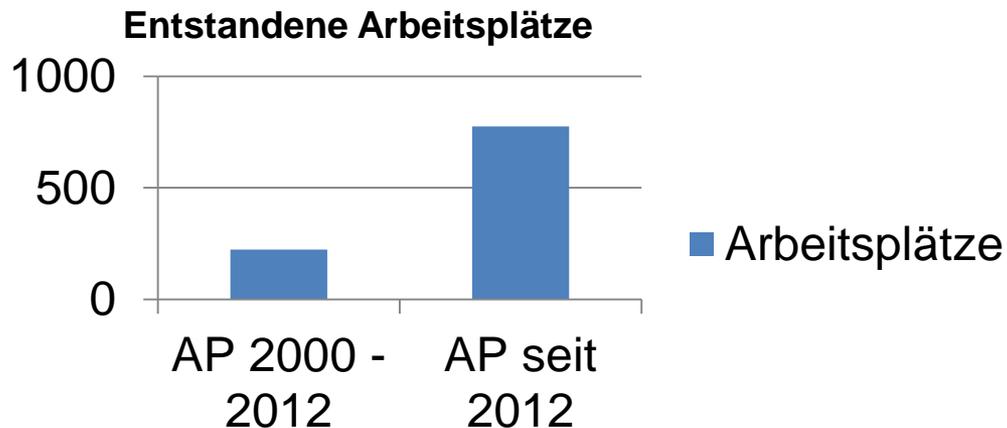
3.4 Arbeitnehmer/Organisationsstruktur



3. Entwicklungsverlauf 2012 – 31.12.2016

3.5 Arbeitsplätze

- Entstandene Arbeitsplätze 2000 - 2012: 223 AN (stichtagsbezogen & fluktuationsberücksichtigt)
- Entstandene Arbeitsplätze seit 2012: 774 AN (berücksichtigt AP die im Rahmen aktueller Vorhaben entstehen)
- Größte Arbeitgeber Pharmaunternehmen DocMorris: 550 AN



AVANTIS

15 von 17 in Zusammenstellung

4. Ausblick

4.1 Marktimpulse

- Weiterhin historisches Zinsniveau
- Weiterhin starkes Wachstum im Bereich der Logistikbranche
- Wachsender Flächendruck aufgrund geringer werdender Gewerbeflächen in Aachen und Heerlen

4.2 Verfügbare Flächen

- Aktuell vermarktbar Gewerbefläche (D/NL): 382.000 m² (154.000 m² D/174.000 m² NL)
- Aktuell in Option & Pacht (D/NL): 62.000 m² (Optionen)/44.000 m² (Pacht)

4.3 Investitionen

- Anpassung Verkehrsinfrastruktur: Ringschluss Avantisallee (ca. 2,1 Mio. €)
- Anpassung Entwässerungsinfrastruktur: Bau Retentionsbodenfilter (ca. 1,2 Mio. €)

4.4 Erwartungen

- Potentielle Veräußerungen in 2017: ca. 80.000 m² - 100.000 m²
- Zunehmender Gewerbeflächendruck und attraktive Grundstückspreisgestaltung führt zu weiteren Verkäufen und Ansiedlungen im Gewerbepark Avantis



AVANTIS

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



AVANTIS
17 von 17 in Zusammenstellung