



Gewerbepark am Allgäu Airport GmbH & Co KG
Gewerbepark am Allgäu Airport Verwaltungs GmbH

Beteiligungsbericht für den Stadtrat Kempten (Allgäu)

20.11.2025

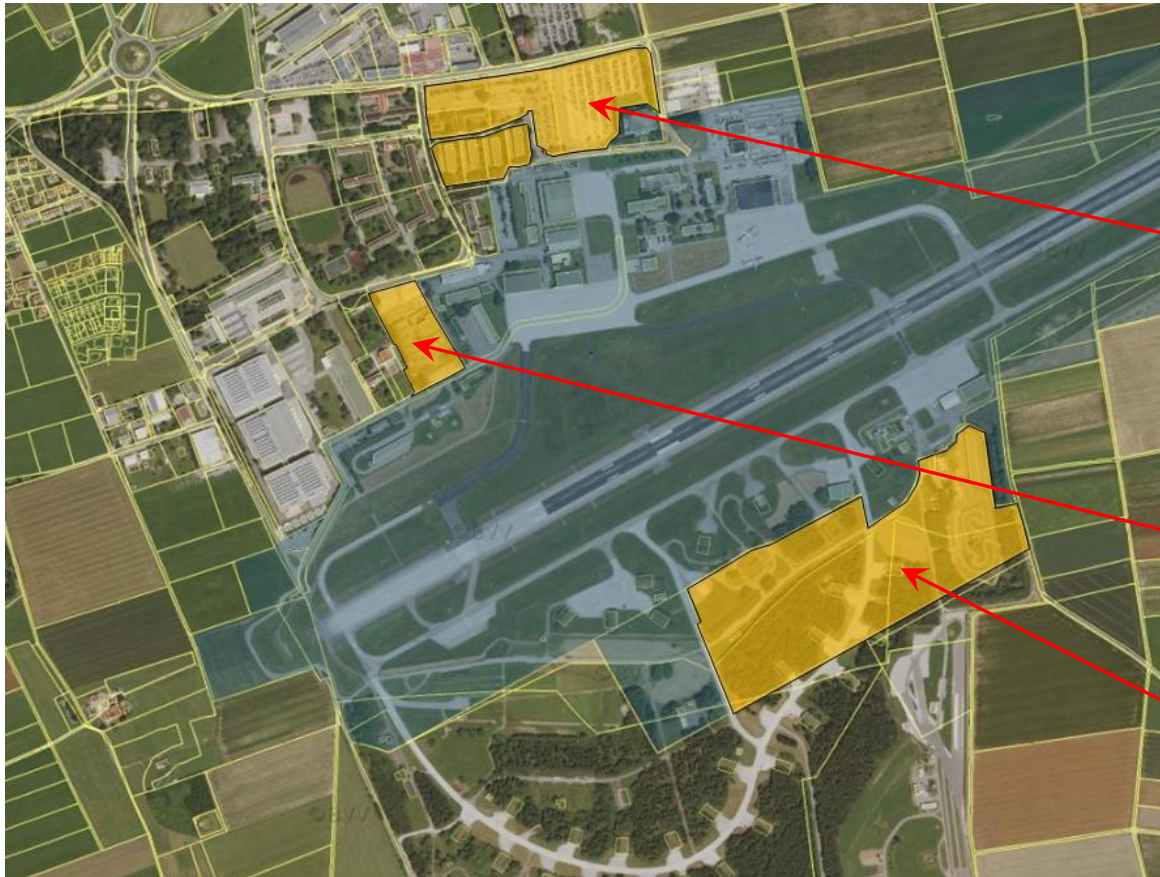
1. Unternehmensdaten

Firma	Gewerbepark am Allgäu Airport GmbH & Co. KG
Gründung	12. Juli 2017
Gemeinnützig	nein
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gesellschaftskapital	3.148.779,20 EUR
Gesellschaftsvertrag	06. November 2017
Bilanzsumme	9.390.457,77 EUR (VJ 8.562 TEUR)
Jahresergebnis	797.489,75 EUR (VJ 761 TEUR)
Anzahl der Mitarbeiter	0 (VJ 0)

Gegenstand der Gewerbepark am Allgäu Airport GmbH & Co. KG ist der Erwerb, das Halten und die Verwaltung sowie die Entwicklung und Vermarktung von Grundbesitz im Bereich des Flughafens Memmingen sowie die Ansiedlung von Gewerbe zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts als Instrument der Regionalentwicklung zu fördern.

2. Gesellschafterübersicht

Gesellschafter	GmbH-Anteil	KG-Anteil	%
Allgäu Airport GmbH & Co. KG	6.285	25.140	25,1%
Stadt Memmingen	3.445	13.780	13,8%
Landkreis Oberallgäu	2.793	11.170	11,2%
Landkreis Unterallgäu	1.735	6.940	6,9%
Landkreiswohnungsbau Unterallgäu GmbH	1.722	6.890	6,9%
Sparkasse Allgäu	1.639	6.560	6,6%
Sparkasse Schwaben-Bodensee	1.637	6.545	6,5%
Kreissparkasse Biberach	1.637	6.545	6,5%
Landkreis Ostallgäu	1.373	5.490	5,5%
Stadt Kempten (Allgäu)	1.350	5.400	5,4%
Stadt Kaufbeuren	512	2.050	2,0%
Landkreis Lindau (Bodensee)	465	1.860	1,9%
Landkreis Neu-Ulm	407	1.630	1,6%
Ergebnis	25.000	100.000	100,0%



Grundbesitz: bei Gründung 21,6 ha
aktuell 18,8 Hektar

Nordbereich:

6,2 ha davon ca. 4,3 ha als Parkplatz an die
Flughafen Memmingen GmbH vermietet
5 Gebäude mit ca. 9.000 m² Nutzfläche
Vermietungsstand ca. 90 %; 1 Gebäude in
2023 veräußert

Veräußerung einer Fläche mit 1,9 ha erfolgt

Südbereich:

12,6 ha Vermarktungsfläche –
12 Gebäude, davon 5 Shelter
Veräußerung einer Fläche mit ca. 0,9 ha
erfolgt

Entwicklung flugaffines Gewerbe und High-
Tech-Unternehmen

Wirtschaftliche Verhältnisse

Gewerbepark am Allgäu Airport GmbH & Co. KG, Memmingerberg Bilanz für das Geschäftsjahr 2024

	2024 EUR	2023 EUR	2022 EUR	2021 EUR	2020 EUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	6.492.473	6.219.026	6.485.310	6.789.068	4.690.353
Immat. AV	1	1	1	1.437	2.876
Sachanlagen	6.492.472	6.219.025	6.485.309	6.787.631	4.687.477
Finanzanlagen	0	0	0	0	0
Umlaufvermögen	2.897.985	2.343.028	1.463.022	325.715	1.874.779
Bestände	3.581	3.581	3.596	4.342	7.664
Forderungen	35.551	52.259	173.281	129.024	72.431
Liquide Mittel	2.851.276	2.287.013	1.285.973	192.183	1.794.683
Sonstige Aktiva/ARA	7.577	175	172	167	0
	9.390.458	8.562.054	7.948.331	7.114.783	6.565.132

Wirtschaftliche Verhältnisse

Gewerbepark am Allgäu Airport GmbH & Co. KG, Memmingerberg Bilanz für das Geschäftsjahr 2024

	2024 EUR	2023 EUR	2022 EUR	2021 EUR	2020 EUR
PASSIVA					
Eigenkapital	5.548.779	5.048.779	4.836.688	4.035.061	3.881.957
Kapitalkonten I	3.148.779	3.148.779	3.148.779	3.148.779	3.148.779
Gewinnrücklage	2.400.000	1.900.000	800.000	723.000	700.000
Bilanzgewinn bzw. JÜ/JF		0	887.909	163.282	33.177
Rückstellungen	152.859	233.302	169.483	24.158	105.999
Verbindlichkeiten	3.687.619	3.278.988	2.941.176	3.054.773	2.577.177
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.799.254	1.902.423	2.004.577	2.105.724	1.500.000
weitere Verbindlichkeiten	1.888.365	1.376.565	936.599	949.049	1.077.177
Sonstige Passiva / PRA	1.200	985	985	791	0
	9.390.458	8.562.054	7.948.331	7.114.783	6.565.132

Wirtschaftliche Verhältnisse

Gewerbepark am Allgäu Airport GmbH & Co. KG, Memmingerberg Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

in EUR	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Umsatzerlöse	1.814.518	1.892.216	1.727.789	1.272.369	928.529	1.009.996
sonst. betr. Erträge	343.365	81.078	470.051	11.557	128.774	855.711
Betriebsleistung bereinigt	2.157.883	1.973.295	2.197.840	1.283.926	1.057.303	1.865.707
Materialaufwand/Fremdleistungen	-642.927	-602.630	-641.681	-456.785	-387.944	-373.726
Aufwandsentschädigung Komplementärin einschl. Personalaufwand	-50.153	-64.342	-44.609	-42.341	-42.671	-42.099
sonst. betr. Aufwand	-353.704	-227.470	-319.746	-376.982	-470.026	-194.477
sonst. Steuern	-17.846	-15.807	-15.987	-8.729	68.767	-10.724
EBITDA	1.093.253	1.063.046	1.175.818	399.089	225.429	1.244.680
Abschreibung	-285.615	-298.016	-298.966	-258.409	-143.264	-149.798
Aufwand für Betriebsleistung	-1.350.245	-1.208.265	-1.320.988	-1.143.246	-975.138	-770.824
Bereinigtes Betriebsergebnis	807.638	765.030	876.852	140.680	82.165	1.094.883
Zinserträge	104.810	96.430	83.289	48.602	0	23
Zinsaufwand	-31.138	-28.187	-27.232	-26.000	-20.270	-1.808
Finanzergebnis	73.671	68.243	56.057	22.602	-20.270	-1.785
Ordentliches Ergebnis	881.310	833.274	932.909	163.282	61.895	1.093.098
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-83.820	-72.117	-45.000	0	-28.718	-88.972
Jahresergebnis	797.490	761.156	887.909	163.282	33.177	1.004.126

Entwicklung Nordbereich

Nordbereich



- Verkauf von Parkplatz P 4
- Verkauf von Gebäude 10 an die Allgäu Airport GmbH & Co. KG
- Bei 3 von 6 Gebäuden Fassaden saniert
- 75 Parkplätze errichtet
- Gebäude 12a teilsaniert und an diverse Unternehmen vermietet
- Gebäude 12b komplett saniert und umgebaut für KPI MM
- Gebäude 12c zur Nutzung durch die GPI aktuell in Sanierung und Umbau
- Vermietungsstand 90 %
- Teilsanierung Gebäude 11 abgeschlossen

Entwicklung Südbereich



- Konzept zur möglichen Aufteilung und Nutzung der Gewerbeflächen mit Grundstücksgrößen von mindestens 0,5 ha und bis zu 3 ha
- Erschließungskonzept zur wirtschaftlichen Erschließung der Grundstücksflächen erstellt
- Luftseitige Erschließung in Abstimmung mit Flughafen Memmingen
- Veräußerung an zwei Unternehmen mit flugaffiner Nutzung mit einer Fläche von ca. 1,0 ha erfolgt
- Verkaufsverhandlungen an ein Unternehmen zur flugaffinen Entwicklung mit einer Fläche von ca. 1,0 ha
- Verbesserung der straßenseitigen Erschließung
- Errichtung eines Solarparks außerhalb unserer Flächen

Unternehmensentwicklung

- Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 haben die beiden Geschäftsführer Werner Birkle und Rüdiger Franke ihr Engagement in der Gesellschaft beendet und wurden von der Gesellschafterversammlung abberufen. Zum 01. Januar 2024 wurde Manfred Schilder als alleiniger Geschäftsführer berufen.
- Mit der Inbetriebnahme des neuen Biogas Blockheizkraftwerks im Jahr 2023 durch die Airport Energie Management GmbH, das alle Gebäude am Airport mit Wärme versorgt, wurde die Voraussetzung geschaffen für eine klimaneutrale Energieversorgung. Ein wichtiger Schritt in die Zukunft.
- Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt von einer weitgehend stabilen Vermietungssituation. Lediglich das Gebäude 12c wurde zum 30.09.2024 entmietet, da es für die zukünftige Nutzung durch die Grenzpolizeiinspektion Memmingen-Flughafen umgebaut werden soll. Das wirkt sich auch auf die Mieterlöse aus. Andere unterjährig freigewordene Objekte konnten sehr zeitnah neu vermietet werden, so dass bis auf wenige Ausnahmen nahezu alle Mieteinheiten vermietet sind.

Unternehmensentwicklung

- Des Weiteren wurden beschlossene Baumaßnahmen begonnen bzw. umgesetzt. Die energetische Sanierung des Gebäudes 11 wurde im Spätsommer 2024 begonnen und ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Planungen für die umfangreiche Sanierung des Gebäudes 12c zur anschließenden Nutzung durch die Grenzpolizeiinspektion konnten zum Ende des Jahres 2024 abgeschlossen werden. Der Baubeginn fand im Mai 2025 statt.
- Im Südbereich konnten keine weiteren Flächen veräußert werden, allerdings besteht immer wieder Interesse an Flächen.

- Das anhaltende Wachstum des Flughafens Memmingen führt einerseits zu einem weiteren Attraktivitätsgewinn des Standorts, schafft aber andererseits Engpässe bei den infrastrukturellen Kapazitäten. Daher werden wir das Gebäude 12c umfangreich sanieren und für die Nutzung durch die Grenzpolizei ertüchtigen, deren Personalbestand analog zur erwarteten Steigerung der Passagierzahlen aufwachsen wird. Die langfristige Vermietung des Gebäudes an den Freistaat Bayern schafft Mietsicherheit für die nächsten Jahre.
- Für das laufende Geschäftsjahr 2025 gehen wir angesichts des ganzjährigen Fehlens der Mieteinnahmen für Gebäude 12c infolge des Umbaus für die Grenzpolizei sowie noch nicht terminierbarer Sondererlöse aus dem Verkauf von Grundstücken von einem geringfügig zurückgehenden EBT aus. Infolge der Investitionen in die Gebäudesubstanz wird das Anlagevermögen deutlich steigen. Analog steigt aber auch die Verschuldung, da ein großer Teil der Investitionen fremdfinanziert werden muss und über die Mieterlöse amortisiert wird.
- Die Vermarktung der Flächen im Südbereich wird forciert. Bereits bestehende Gespräche mit Investoren sowie Kontakte zu neuen Investoren werden fortgeführt bzw. neu initialisiert. In enger Abstimmung mit der Allgäu Airport GmbH & Co. KG werden Konzepte zur land- und luftseitigen Erschließung weiter konkretisiert. Einer Vermarktung mit flugaffinerer Nutzung ist Vorrang zu gewähren.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Gewerbepark am Allgäu Airport GmbH & Co. KG

Am Flughafen 35

87766 Memmingerberg

P +49 8331 9725-571

E-Mail: manfred.schilder@gaaap.de