

Gewerbepark am Allgäu Airport

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

Beteiligungsbericht
für den Stadtrat Kempten (Allgäu)

29.10.2026

Fakten

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	10.435.292,88 EUR (VJ 9.390 TEUR)
Jahresergebnis	589.078,81 EUR (VJ 797 TEUR)
Anzahl der Mitarbeiter	0 (VJ 0)

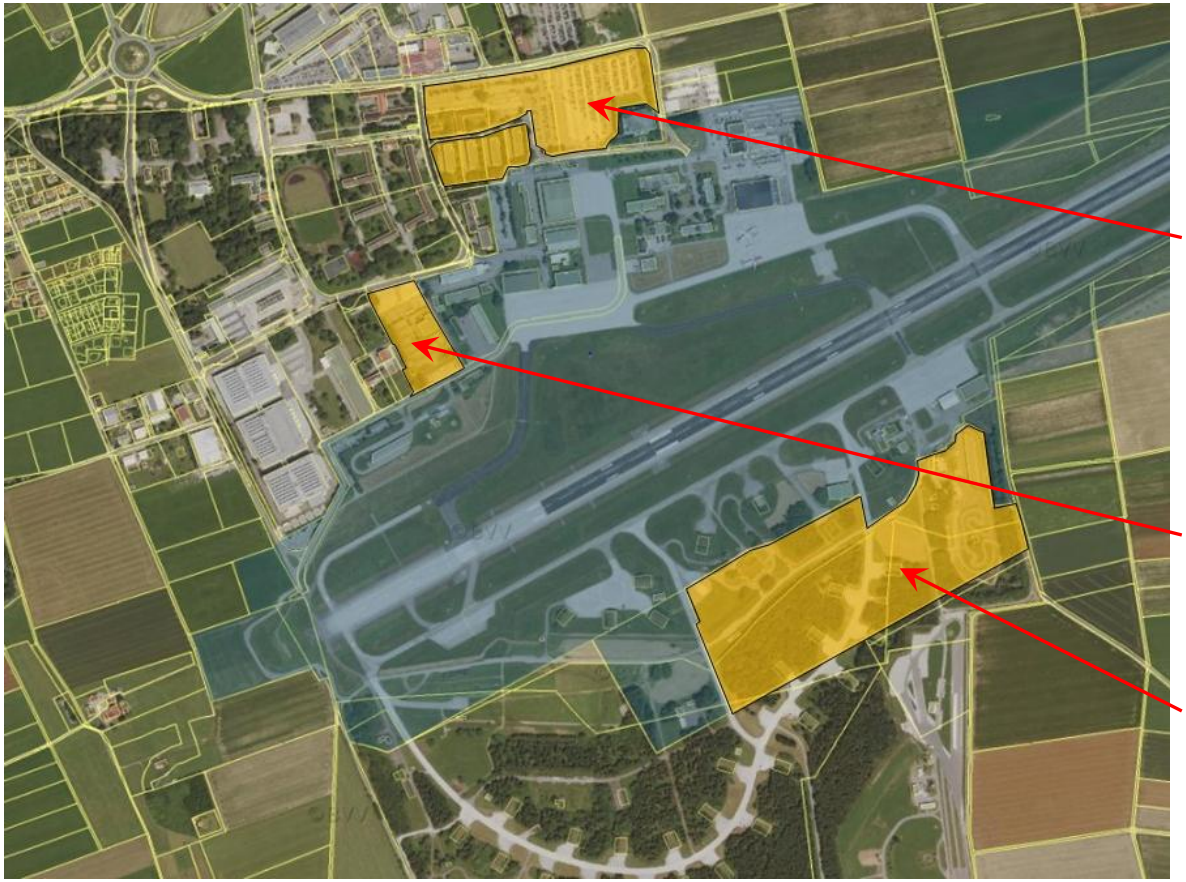
Gegenstand der Gewerbepark am Allgäu Airport GmbH & Co. KG ist der Erwerb, das Halten und die Verwaltung sowie die Entwicklung und Vermarktung von Grundbesitz im Bereich des Flughafens Memmingen sowie die Ansiedlung von Gewerbe zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts als Instrument der Regionalentwicklung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

Fakten

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%**

Fakten



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 2025

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR	2022 EUR	2021 EUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	**8.447.123**	**6.492.473**	**6.219.026**	**6.485.310**	**6.789.068**
Immat. AV	1	1	1	1	1.437
Sachanlagen	8.447.122	6.492.472	6.219.025	6.485.309	6.787.631
Finanzanlagen	0	0	0	0	0
Umlaufvermögen	**1.988.170**	**2.897.985**	**2.343.028**	**1.463.022**	**325.715**
Bestände	3.581	3.581	3.581	3.596	4.342
Forderungen	133.125	35.551	52.259	173.281	129.024
Liquide Mittel	1.843.893	2.851.276	2.287.013	1.285.973	192.183
Sonstige Aktiva/ARA	7.571	7.577	175	172	167
	10.435.293	**9.390.458**	**8.562.054**	**7.948.331**	**7.114.783**

Wirtschaftliche Verhältnisse

Gewerbepark am Allgäu Airport GmbH & Co. KG, Memmingerberg
Bilanz für das Geschäftsjahr 2025

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR	2022 EUR	2021 EUR
PASSIVA					
Eigenkapital	**5.948.779**	**5.548.779**	**5.048.779**	**4.836.688**	**4.035.061**
Kapitalkonten I	3.148.779	3.148.779	3.148.779	3.148.779	3.148.779
Gewinnrücklage	2.800.000	2.400.000	1.900.000	800.000	723.000
Bilanzgewinn bzw. JÜ/JF			0	887.909	163.282
Rückstellungen	**188.930**	**152.859**	**233.302**	**169.483**	**24.158**
Verbindlichkeiten	**4.296.354**	**3.687.619**	**3.278.988**	**2.941.176**	**3.054.773**
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	2.195.059	1.799.254	1.902.423	2.004.577	2.105.724
weitere Verbindlichkeiten	2.101.295	1.888.365	1.376.565	936.599	949.049
Sonstige Passiva / PRA	1.229	1.200	985	985	791
	10.435.293	**9.390.458**	**8.562.054**	**7.948.331**	**7.114.783**

Wirtschaftliche Verhältnisse

Gewerbepark am Allgäu Airport GmbH & Co. KG, Memmingerberg
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

in EUR	2025	2024	2023	2022	2021
Umsatzerlöse	1.830.881	1.814.518	1.892.216	1.727.789	1.272.369
sonst. betr. Erträge	0	343.365	81.078	470.051	11.557
Betriebsleistung bereinigt	**1.830.881**	**2.157.883**	**1.973.295**	**2.197.840**	**1.283.926**
Materialaufwand/Fremdleistungen	-624.244	-642.927	-602.630	-641.681	-456.785
Aufwandsentschädigung Komplementärin einschl. Personalaufwand	-55.147	-50.153	-64.342	-44.609	-42.341
sonst. betr. Aufwand	-220.661	-353.704	-227.470	-319.746	-376.982
sonst. Steuern	-45.392	-17.846	-15.807	-15.987	-8.729
EBITDA	***885.436***	***1.093.253***	***1.063.046***	***1.175.818***	***399.089***
Abschreibung	-281.385	-285.615	-298.016	-298.966	-258.409
Aufwand für Betriebsleistung	-1.226.829	-1.350.245	-1.208.265	-1.320.988	-1.143.246
Bereinigtes Betriebsergebnis	**604.051**	**807.638**	**765.030**	**876.852**	**140.680**
Zinserträge	82.470	104.810	96.430	83.289	48.602
Zinsaufwand	-41.466	-31.138	-28.187	-27.232	-26.000
Finanzergebnis	41.005	73.671	68.243	56.057	22.602
Ordentliches Ergebnis	**645.056**	**881.310**	**833.274**	**932.909**	**163.282**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-55.977	-83.820	-72.117	-45.000	0
Jahresergebnis	**589.079**	**797.490**	**761.156**	**887.909**	**163.282**

Entwicklung Nordbereich

Nordbereich





Entwicklung Nordbereich

- Verkauf von Parkplatz P 4
- Verkauf von Gebäude 10 an die Allgäu Airport GmbH & Co. KG
- Bei 4 von 6 Gebäuden Fassaden saniert
- 75 Parkplätze errichtet
- Gebäude 12a teilsaniert und an diverse Unternehmen vermietet
- Gebäude 12b komplett saniert und umgebaut zur Nutzung durch die KPI MM
- Gebäude 12c komplett saniert und umgebaut zur Nutzung durch die GPI
- Vermietungsstand 90 %, Mietvertrag Gebäude 12d endet zum 31.12.2026
- Energetische Sanierung Gebäude 11 abgeschlossen, aktuell Sanierung und Umbau des Ostflügels zur Nutzung als Hostel

Entwicklung Südbereich



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 abgeschlossen
- Verbesserung der straßenseitigen Erschließung
- Errichtung eines Solarparks außerhalb unserer Flächen

Unternehmensentwicklung

- Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von einer weitgehend stabilen Vermietungssituation. Lediglich für das Gebäude 12c, das bereits zum 30.09.2024 entmietet worden war, konnten keine Mieteinnahmen erzielt werden. Andere unterjährig freigewordene Objekte konnten meist zeitnah neu vermietet werden, so dass bis auf wenige Ausnahmen nahezu alle Mieteinheiten vermietet sind.
- Des Weiteren wurden beschlossene Baumaßnahmen begonnen bzw. umgesetzt. Die energetische Sanierung des Gebäudes 11 wurde im Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Der umfangreiche Umbau des Gebäudes 12c zur anschließenden Nutzung durch die Grenzpolizeiinspektion konnte im Frühjahr 2025 begonnen werden. Die Maßnahme ist inzwischen abgeschlossen, das Gebäude wurde vor wenigen Tagen an die Polizei übergeben.
- Im Südbereich konnten keine weiteren Flächen veräußert werden. Mit einem Investor besteht Einvernehmen über den Verkauf einer Fläche von rund 1,0 ha.

Ausblick 2026

- Das anhaltende Wachstum des Flughafens Memmingen und die damit verbundene Attraktivität des Standortes bietet weiterhin Chancen für unsere Gesellschaft. Insbesondere flugaffines Gewerbe zeigt Interesse an unseren Grundstücken im Südbereich. Darüber hinaus schafft die langfristige Vermietung von Gebäuden an den Freistaat Bayern (Kriminalpolizei Gebäude 12b und Grenzpolizei Gebäude 12c) ein hohes Maß an Mietsicherheit für die nächsten Jahre.

- Für das kommende Geschäftsjahr wird angesichts des 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 ausgegangen. 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. Eine 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