

## OPPMANN IMMOBILIEN

WKN 722 850

### Drei Immobilien in bester Lage in Frankfurt

Die Oppmann Immobilien AG entstand im Jahr 2008 durch die Abspaltung des Immobilienbereichs von der Sektkellerei J. Oppmann AG. Die geschäftlichen Aktivitäten sind überschaubar. Das Unternehmen fokussiert sich auf die bestmögliche Verwaltung der im Bestand befindlichen Immobilien im Kettenhofweg 25, 27 und 29 in Frankfurt am Main, was gut gelingt. Alle drei Objekte sind vollständig vermietet. Die größte Mieterin ist seit vielen Jahren die Degussa Goldhandel GmbH. Die Grundstücke mit der Hausnummer 27 und 29 befinden sich ebenfalls im Besitz der Gesellschaft. Beim Kettenhofweg 25 wurde ein Erbbaurecht vereinbart.

### Bilanzierung nach HGB erschwert Bewertung

Der Umsatz erhöhte sich im Geschäftsjahr 2023, maßgeblich bedingt durch die Indexierung der Mietverträge, deutlich auf € 1.42 (1.13) Mio. Die Hauptflächen werden mittlerweile für bis zu € 37.34 je qm vermietet, was in bester Lage in Frankfurt allerdings kein überzogener Preis ist.

Im Materialaufwand von € 498 000 (232 000) ist neben den Instandhaltungsaufwendungen auch der zu entrichtende Erbbauzins enthalten. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen von € 137 000 (156 000) umfassen im Wesentlichen die Kosten für Hauptversammlung, Jahresabschluss, Fremdleistungen sowie Steuer- und Rechtsberatung. Die wesentliche Aufwandsposition bilden infolge der Bilanzierung nach HGB allerdings die Abschreibungen von € 648 000 (647 000) auf die drei Immobilien. Dies ist der Grund dafür, dass trotz der deutlich höheren Umsätze nur ein geringer Jahresüberschuss von € 53 000 (-66 000) ausgewiesen wird. Immerhin drehte das Ergebnis in den positiven Bereich. Erstmals seit vielen Jahren beschloss die Hauptversammlung am 21.08.2024 wieder eine kleine Dividende von € 2,- je Aktie. Auch in den nächsten Jahren soll eine Dividende ausgeschüttet werden, soweit die Ertragslage dies zulässt.

### Delisting-Erwerbsangebot zu € 1150 je Aktie

Bedingt durch die kontinuierlichen Abschreibungen geht der Wertansatz der Immobilien in der Bilanz kontinuierlich zurück. Es entstehen also sukzessiv mehr stille Reserven. Parallel reduzieren sich auf der Passivseite durch Tilgung die Verbindlichkeiten. Das Eigenkapital wird bei einer

Bilanzsumme von € 21.7 (22) Mio. unverändert mit € 12.5 Mio. ausgewiesen, was aufgrund der Bilanzierung nach HGB aber wenig Aussagekraft hat. Als Orientierungspunkt für den Wert der Aktie könnte man eher das vor drei Jahren von der Mehrheitsgesellschafterin Pacelli SE unterbreitete Delisting-Erwerbsangebot zu € 1150 heranziehen, aus dem sich bei insgesamt 24 000 Aktien ein Unternehmenswert von € 27.6 Mio. errechnen würde.

### Interessant allenfalls für geduldige Investoren

Die Aktie wird seit Juli 2021 nur noch außerbörslich bei Valora gehandelt. Ein Handel findet nur selten statt, was nicht wundert, nachdem die Pacelli SE mindestens 21 000 Aktien hält, also höchstens 3000 Aktien überhaupt verfügbar sind. Interessant ist, dass der Geldkurs aktuell mit € 810 (1 Stück) und auch der Briefkurs mit € 990 (5 Stück) weit unter dem früheren Kaufangebot notieren. Dennoch drängt sich ein Investment nicht unbedingt auf, nachdem die laufende Rendite bei einer Dividende von € 2,- je Aktie sehr gering ist und es lange dauern könnte, bis die stillen Reserven gehoben werden. Anzeichen für einen zeitnah anstehenden Squeeze-out sind nicht zu erkennen.

Matthias Wahler

Anzeige

„Es lebe die Freiheit,  
es lebe der Wein!“

HÄTTE VON UNS SEIN KÖNNEN –  
IST ABER VON GOETHE



**WEINGUT MEINE FREIHEIT**  
**RHEINGAU**

**Wir freuen uns auf Ihren Besuch in unserer Vinothek!**

+49 (0) 6723 0 98 04 20

Weingut Meine Freiheit

info@weingutmeinefreiheit.de

Rheinstraße 3

www.weingutmeinefreiheit.de

65375 Oestrich-Winkel