

HV-Bericht Oppmann Immobilien AG

Details zu Oppmann Immobilien AG

WKN:

722850

ISIN:

DE0007228504

Straße, Haus-Nr.:Promenadeplatz 12,
80333 München, Deutschland**Telefon:**

+49 (0) 89 29004565

Internet: www.oppmann-immobilien.de**IR Ansprechpartner:**

.

info@oppmann-immobilien.de

HV-Bericht Oppmann Immobilien AG - Trotz Gegenantrag der SdK kompletter Gewinnvortrag beschlossen

Die Hauptversammlung der Oppmann Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2024 fand am 11. Dezember 2025 um 10:30 Uhr im Haus der Bayerischen Wirtschaft in München statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Gerhard Bruckmeier begrüßte 20 Aktionäre. Für GSC Research und als Sprecher der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) war Volker Graf vor Ort. Die Niederschrift übernahm Notar Dr. Lorenz Bülow.

Das Aufsichtsratsmitglied Thomas Eberhard war nicht anwesend. Als Grund für die Absage der Hauptversammlung am 19. August 2025 nannte Herr Bruckmeier die Einstellung der Prüfung des Jahresabschlusses 2024 durch den Prüfer Thomas Schöllhorn. Herr Schöllhorn war nicht mehr erreichbar, weder per Telefon noch per Brief, erläuterte der Versammlungsleiter. Daraufhin hat der Aufsichtsrat die Dr. Kleeberg & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2024 beauftragt.

Herr Bruckmeier teilte im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien mit, dass keine Gegenanträge vorliegen, und übergab dann das Wort an den Allein-Vorstand Marco Dorneck.

Bericht des Vorstands

Herr Dorneck begrüßte die Aktionäre zur 121. Hauptversammlung der Oppmann Immobilien AG. Das im Jahr 2012 erworbene Anwesen Kettenhofweg 29 in Frankfurt am Main war bis zum 30. Juni 2025 vollständig an die Degussa Goldhandel GmbH vermietet. Der Buchwertansatz beträgt 4,33 Mio. Euro. Die vermietete Fläche beläuft sich auf 499 qm plus 159 qm im Untergeschoss. Die Mieterlöse im Berichtsjahr lagen bei 246 Tsd. Euro, das entspricht 37,34 Euro je qm.

Der Buchwertansatz für das Objekt Kettenhofweg 27 in Frankfurt am Main beträgt 5,96 Mio. Euro. Die vermietete Fläche beläuft sich auf 740 qm. Die Mieterlöse im Berichtsjahr lagen bei 246 Tsd. Euro, das entspricht 36,03 Euro je qm.

Das Objekt Kettenhofweg 25 in Frankfurt am Main hat eine vermietbare Fläche von 2.061 qm. Der Buchwertansatz beträgt 9,7 Mio. Euro. Hier besteht ein Erbbaurecht seit dem 30. Juni 2015 mit einer Laufzeit von 99 Jahren. Das Erbbaurecht wurde am 6. März 2017 im Grundbuch eingetragen. Der Erbbauzins beträgt 146 Tsd. Euro pro Jahr. Die Mieterlöse im Berichtsjahr lagen bei 719 Tsd. Euro, das entspricht 36,36 Euro je qm.

Die Abschreibung beträgt 2,5 Prozent pro Jahr, somit ergeben sich folgende Abschreibungen auf die drei Objekte: 355 Tsd. Euro für den Kettenhofweg 25, 163 Tsd. Euro für den Kettenhofweg 27 und 99 Tsd. Euro für den Kettenhofweg 29.

Der Zinsaufwand für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 8,46 Mio. Euro liegt bei 133 Tsd. Euro. Es gibt zwei Darlehen. Ein Darlehen über 2 Mio. Euro zu einem Zinssatz von 2,77 Prozent und mit einer Laufzeit bis 30. November 2032. Bei einer Tilgung von 2 Prozent valutiert dieses Darlehen per 31. Dezember 2024 noch mit 1,7 Mio. Euro. Das zweite Darlehen über 8 Mio. Euro hat einem Zinssatz von 1,2 Prozent und eine Laufzeit bis 30. März 2026. Bei einer Tilgung von 2 Prozent valutiert dieses Darlehen per 31.

Dezember 2024 noch mit 6,7 Mio. Euro. Der Vorstand rechnet bei der geplanten Verlängerung dieses Darlehens mit einer Verdreifachung des Zinssatzes.

Herr Dorneck ging dann auf die Zahlen des Geschäftsjahrs 2024 ein. Oppmann Immobilien erwirtschaftete einen Umsatz von 1,53 (Vorjahr: 1,42) Mio. Euro. Der Materialaufwand erhöhte sich von 498 auf 524 Tsd. Euro. Der Personalaufwand stagnierte bei 48 Tsd. Euro. Die Abschreibungen sanken leicht von 648 auf 620 Tsd. Euro. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 128 (137) Tsd. Euro. Im Jahresabschluss der Oppmann-Immobilien AG wird ein Jahresüberschuss von 82.804 (52.861) Euro ausgewiesen. Zusammen mit den Gewinnvortrag von 5,5 Mio. Euro errechnet sich ein Bilanzgewinn 5,58 Mio. Euro.

Zum Bilanzstichtag liegt das Eigenkapital bei 12,56 Mio. Euro⁴. Die Verbindlichkeiten werden mit 8,93 Mio. Euro ausgewiesen. Die Rückstellungen haben sich auf 115 (112) Tsd. Euro erhöht.

Grundstücke und Bauten sind mit 19,85 (20,47) Mio. Euro bilanziert. Das Guthaben bei Kreditinstituten wird mit 1,71 (1,16) Mio. Euro in der Bilanz ausgewiesen. Die Bilanzsumme stagnierte nahezu bei 21,6 (21,68) Mio. Euro.

Mit Blick auf das laufende Geschäftsjahr 2025 teilte Herr Dorneck den Aktionären mit, dass die Degussa sämtliche Flächen per 30. Juni 2025 zurückgegeben hat und ausgezogen ist. Die Objekte Kettenhofweg 25 und Kettenhofweg 27 sollen technisch voneinander getrennt werden.

Weil teilweise schon neue Mieter für die ehemaligen Degussa-Flächen gefunden wurden, rechnet der Vorstand im Jahr 2025 mit folgenden Mieterlösen: 578 Tsd. Euro für den Kettenhofweg 25, 104 Tsd. Euro für den Kettenhofweg 27 und 145 Tsd. Euro für den Kettenhofweg 29. 2026 soll wieder das reguläre Niveau bei den Mieterlösen erreicht werden.

Unter TOP 6 wird Dr. Daniel Tykal zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen, weil Thomas Eberhard sein Aufsichtsratsmandat per 11. Dezember 2025 niedergelegt hat.

Allgemeine Aussprache

Volker Graf, der Verfasser dieses Berichts, vertrat auch die Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) und bat zunächst um die Vorstellung des Kandidaten für den Aufsichtsrat Dr. Daniel Tykal. Dieser Bitte kam Dr. Tykal nach. Der 49-jährige Diplom-Wirtschafts-Ingenieur war früher für die von Finck'sche Hauptverwaltung tätig und ist aktuell Mitglied des Aufsichtsrats der Staatl. Mineralbrunnen AG Bad Brückenau.

Herr Graf zeigte sich sehr überrascht über den Grund für die Absage der Hauptversammlung am 19. August 2025 und erkundigte sich, ob die Gesellschaft inzwischen wieder Kontakt zu Herrn Schöllhorn hat. Dies verneinte der Vorstand.

Der SdK-Sprecher wollte ferner wissen, wann der Aufsichtsrat die Dr. Kleeberg & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2024 beauftragt hat, nachdem Herr Schöllhorn die Prüfung eingestellt hatte. Dr. Kleeberg & Partner wurde nach der Aufsichtsratssitzung am 4. August 2025 beauftragt, erläuterte Herr Bruckmeier.

„Wann wurde schließlich der Jahresabschluss 2024 festgestellt?“, war die nächste Frage der SdK. Laut Herrn Bruckmeier erfolgte die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 in der Aufsichtsratssitzung am 29. September 2025.

Herr Graf erkundigte sich ferner nach der Höhe der Aufsichtsratsvergütung und den Kosten der Hauptversammlung. Herr Dorneck nannte eine Aufsichtsratsvergütung in Höhe von 5.500 Euro pro Jahr und bezifferte die Kosten der Hauptversammlung auf 18 bis 25 Tsd. Euro.

Der SdK-Vertreter kritisierte den Verzicht auf eine Dividendenausschüttung, obwohl ein Jahresüberschuss von 82.804 Euro ausgewiesen wird. Daraufhin fragte Herr Graf nach den Dividendenausschüttungen seit dem Jahr 2015: Der Vorstand nannte folgende Ausschüttungen: 2 Euro je Aktie für das Jahr 2023, jeweils null für die Jahre 2022, 2021 und 2020, jeweils 7 Euro je Aktie für die Jahre 2019, 2018 und 2017, 6 Euro je Aktie für das Jahr 2016 und 5 Euro je Aktie für das Jahr 2015.

Die geplanten Umbaukosten für die Trennung der beiden Objekte Kettenhofweg 25 und Kettenhofweg 27 waren für die SdK ebenfalls von Interesse. Laut Herrn Dorneck zeigt ein Gastronom Interesse für die noch leerstehenden Flächen, dafür rechnet der Vorstand mit Umbaukosten von 1 bis 2 Mio. Euro, davon entfallen 1 Mio. Euro auf die Trennung der beiden Objekte Kettenhofweg 25 und Kettenhofweg 27.

Ein weiteres Thema war der aktuelle Leerstand. Herr Dorneck bezifferte den Leerstand auf insgesamt 740 qm ausschließlich im Kettenhofweg 25.

Die letzte Frage bezog sich auf die Gesamtzahl der Mieter. Dies sind laut Verwaltung sechs Mieter.

Herr Graf stellte und begründete für die SdK folgenden Gegenantrag zu TOP 2. Die SdK schlägt vor folgenden Beschluss zu fassen: „Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 5.578.590,25 Euro wird in Höhe von 9.600,00 Euro an die Aktionäre durch Ausschüttung einer Dividende von 0,40 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie verteilt. Der übrige Betrag von 5.568.990,25 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.“

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2024 in voller Höhe von 5.578.590,25 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Der Vorschlag ist schon deshalb abzulehnen, da er rechtswidrig und anfechtbar ist, gemäß § 254 Abs. 1 Aktiengesetz ist den Aktionären eine Mindestdividende von 4 Prozent des Grundkapitals zu gewähren. Auf diese Mindestdividende darf nur verzichtet werden, wenn der Gewinnvortrag notwendig ist, um die Lebens- und Widerstandsfähigkeit der Gesellschaft zu sichern. Wir können nicht erkennen, dass sich die Gesellschaft in einer solchen kritischen Lage befindet.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 240.000 Euro und ist eingeteilt in 24.000 nennwertlose Stückaktien. 4 Prozent des Grundkapitals entspricht einem Betrag von 9.600,00 Euro. Daraus ergibt sich eine Mindestdividende je dividendenberechtigter Aktie in Höhe von 0,40 Euro. Die SdK wird im Falle eines Verzichts auf eine Dividendenausschüttung rechtliche Mittel gegen die Beschlussfassung prüfen und bittet die Aktionäre der AG, die sich diesem Gegenantrag anschließen wollen, sich bei der SdK zu melden.

Eine Befassung der Hauptversammlung mit diesem Gegenantrag vor einer Befassung mit dem Beschlussvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand ist zweckmäßig und geboten. Der Gegenantrag ist der inhaltlich weitergehende Antrag. Die Hauptversammlung soll daher zunächst über die Gewährung einer Dividende entscheiden, bevor sie um Übrigen den Vortrag des Bilanzgewinns beschließt.“

Herr Graf rügte zu Protokoll des Notars, dass der Versammlungsleiter nicht zuerst über den Gegenantrag der SdK zu TOP 2 abstimmen ließ.

Die Abstimmung zu TOP 2, dem kompletten Vortrag des Bilanzgewinns in Höhe von 5.578.590 Euro auf neue Rechnung hatte folgendes Ergebnis: 21.109 Jastimmen bei 58 Neinstimmen. Herr Graf erklärte Widerspruch zu Protokoll des Notars bezogen auf den Beschluss zur TOP 2 und führte abschließend aus: „Gemäß § 254 Abs. 1 Aktiengesetz ist den Aktionären eine Mindestdividende von 4 Prozent des Grundkapitals zu gewähren. Deshalb liegt ein Verstoß gegen § 254 Abs. 1 Aktiengesetz vor.“

Abstimmungen

Vom Grundkapital der Oppmann Immobilien AG in Höhe von 240.000 Euro, eingeteilt in 24.000 Aktien, waren 21.167 Aktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 88,20 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft.

Im Einzelnen stimmte die Hauptversammlung folgenden Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zu: dem Vortrag des Bilanzgewinns in Höhe von 5.578.590 Euro auf neue Rechnung (TOP 2), der Entlastung des Vorstands (TOP 3), der Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 4), der Wahl von Dr. Kleeberg & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 (TOP 5) und der Wahl von Dr. Daniel Tykal in den Aufsichtsrat (TOP 6).

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 12:09 Uhr.

Fazit

Die Oppmann-Aktie wird nicht an der Börse gehandelt. Es findet ein Telefonhandel bei der Valora Effekten Handel AG statt (www.veh.com) statt. Der letzte festgestellte Kurs bei Valora am 25. August 2025 lag bei 1.045 Euro. Der Geldkurs liegt bei 900 Euro und es werden elf Aktien zu 1.100 Euro angeboten. Auf Basis des Geldkurses beträgt die Marktkapitalisierung rund 22 Mio. Euro.

Die Mehrheitsaktionärin Pacelli SE mit Sitz in München war mit insgesamt 15.010 Aktien in der Hauptversammlung vertreten, Maria Theresia von Finck mit 5.990 Aktien. Somit befinden sich nur 3.000 Oppmann-Aktien im Streubesitz.

Mit den Stimmen der Mehrheitsaktionärin wurde der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung beschlossen, obwohl ein Jahresüberschuss von 82.804 Euro ausgewiesen wird. Ferner weist die Oppmann Immobilien AG per 31. Dezember 2024 liquide Mittel in Höhe von 1,71 Mio. Euro aus. Eine Dividendenausschüttung wäre somit jederzeit möglich gewesen.

Aufgrund der Substanz der drei Objekte im Kettenhofweg in Frankfurt am Main raten wir zum langfristigen Halten der Oppmann-Aktie, obwohl für das Geschäftsjahr 2024 keine Dividende ausgeschüttet wird.

Kontaktadresse

Oppmann-Immobilien AG
Promenadeplatz 12
D-80333 München

Tel.: +49 (0)89 / 29 00 45 65

Fax: +49 (0)89 / 29 00 45 68

Internet: www.oppmann-immobilien.de

Ansprechpartner Investor Relations

Marco Dorneck, Alleinvorstand

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.

Veröffentlichungsdatum: 07.01.2026 - 09:00

Redakteur: vgr