

HV-Bericht Oppmann Immobilien AG

Details zu Oppmann Immobilien AG

WKN:	Straße, Haus-Nr.:	Telefon:	IR Ansprechpartner:
722850	Promenadeplatz 12,	+49 (0) 89 29004565	.
ISIN:	80333 München, Deutschland		info@oppmann-immobilien.de
DE0007228504		Internet: www.oppmann-immobilien.de	

HV-Bericht Oppmann Immobilien AG - Großaktionärin hält jetzt 91 Prozent der Aktien – naht der Squeeze-out?

Die Oppmann Immobilien AG hatte für den 28. Juli 2026 zu ihrer 122. Hauptversammlung in das Haus der Bayerischen Wirtschaft nach München eingeladen. Nur knapp ein Dutzend Aktionäre und Gäste hatte sich dort eingefunden, darunter Matthias Wahler für GSC Research, um sich über die kleine Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Stadt Frankfurt am Main zu informieren. Das Protokoll führte Notar Dr. Lorenz Bülow.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Gerhard Bruckmeier eröffnete die Versammlung um 10:30 Uhr und teilte mit, dass sich die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat vollzählig eingefunden haben. Alleinvertand der Gesellschaft ist seit etwas mehr als zwei Jahren Marco Dorneck.

Nach Abhandlung der Formalien und einigen ergänzenden Worten zum Bericht des Aufsichtsrats übergab der Vorsitzende das Wort an den Vorstand.

Bericht des Vorstands

Herr Dorneck begann mit einem Überblick über die drei Objekte, die das Portfolio zum Bilanzstichtag umfasst hat. Die Immobilie im Kettenhofweg 29 war nach seiner Aussage bis 31. August 2025 vollständig an die Degussa Goldhandel GmbH vermietet gewesen und ab 1. März 2026 an die Rosinus Partner Rechtsanwälte PartGmbB. Die Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 124 Tsd. Euro.

Nach Abschreibungen von unverändert 99 Tsd. Euro steht das Objekt nach HGB mit einem Buchwert von 4,131 Mio. Euro in der Bilanz. Hiervon entfallen 1,550 Mio. Euro auf Grund und Boden und 2,581 Mio. Euro auf das Gebäude. Die vermietete Fläche beträgt inklusive Kellergeschoss 668 qm. Die Hauptfläche von 499 qm ist für unverändert 37,34 Euro je qm vermietet, die Nebenflächen für 10,32 Euro je qm.

Beim Objekt Kettenhofweg 27 beläuft sich der Buchwert auf 5,851 Mio. Euro, wovon 4,401 Mio. Euro auf das Gebäude und 1,45 Mio. Euro auf Grund und Boden entfallen. Das Gebäude weist eine vermietete Fläche von 739 qm auf, wovon 429 qm das Erdgeschoss und das erste und zweite Obergeschoss betreffen. Die Mieterlöse beliefen sich im Berichtsjahr auf 103 Tsd. Euro. Die Hauptflächen wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert mit 36,03 Euro und die Nebenflächen für 15,01 Euro vermietet.

Diese Flächen wurden, wie Herr Dorneck mitteilte, ebenfalls im Sommer 2025 durch die Degussa Goldhandel GmbH vollständig zurückgegeben. Momentan steht das Objekt im Kettenhofweg 27 leer, da investiert werden muss, um die Vermietbarkeit zu verbessern. Nach Aussage des Vorstands gibt es derzeit Gespräche mit mehreren Interessenten und er ist zuversichtlich, bald einen neuen Mietvertrag unterschreiben zu können.

Weiter führte Herr Dorneck aus, dass mit Vertrag vom 30. Juni 2015 ein Erbbaurecht auf die Dauer von 49 Jahren an den dem Gebäude Kettenhofweg 27 angrenzenden Flächen vereinbart worden ist. Für die Dauer des Vertrags ist ein jährlicher Zins von derzeit 146 Tsd. Euro zu bezahlen. Das betreffende Grundstück umfasst eine Fläche von 452 qm. Dieses Erbbaurecht ist der Grund dafür, dass beim Kettenhofweg 25 kein Ansatz von Grund und Boden in der Bilanz erfolgt.

Der Buchwert beim Objekt Kettenhofweg 25 beläuft sich auf 9,363 Mio. Euro. Davon entfallen 9,214 Mio. Euro auf das Gebäude und 149 Tsd. Euro auf die Einbauten. Die vermietbare Fläche beträgt 2.060 qm und die Mieterlöse lagen im Berichtszeitraum bei 596 Tsd. Euro. Die Hauptflächen waren im vergangenen Jahr durchschnittlich für 36,36 Euro je qm vermietet.

Sämtliche Objekte werden Herrn Dorneck zufolge bei Bilanzierung nach HGB unverändert mit 2,5 Prozent p.a. abgeschrieben. Daraus ergaben sich im Berichtsjahr für den Kettenhofweg 29 eine Abschreibung von 99 Tsd. Euro, für die Hausnummer 27 ein Betrag von 167 Tsd. Euro und für die Nummer 25 eine Abschreibung von 348 Tsd. Euro.

Der Vorstand fuhr fort mit Erläuterungen zur Bilanz. Von der Bilanzsumme von 21,9 (Vorjahr: 21,6) Mio. Euro entfällt der weit

überwiegende Teil auf die Sachanlagen, die mit 19,2 (19,9) Mio. Euro ausgewiesen werden. Bedingt durch die fortlaufenden Abschreibungen geht deren Wertansatz kontinuierlich zurück. Die nächstgrößere Position auf der Aktivseite sind die liquiden Mittel von 2,4 (1,7) Mio. Euro. Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 156 (33) Tsd. Euro und umfassen im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche.

Auf der Passivseite enthalten die sonstigen Rückstellungen von 1,023 (0,071) Mio. Euro insbesondere die Verpflichtungen für den Rückbau des Objekts Kettenhofweg 27 sowie Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsratsstantiemen und im Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen die Finanzierung der Objekte und reduzierten sich im Berichtsjahr durch Tilgung planmäßig auf 8,2 (8,5) Mio. Euro. Der Zinsaufwand belief sich auf 130 (133) Tsd. Euro.

Wie der Vorstand in Erinnerung rief, hat die Gesellschaft zwei Darlehen abgeschlossen. Ein erstes im Dezember 2012 mit einem Betrag von ursprünglich 2 Mio. Euro, für das der Zins aktuell 2,77 Prozent beträgt. Die Zinsbindungsfrist läuft bis zum 30. November 2032. Das Darlehen wird mit 2 Prozent p.a. getilgt und valutierte zum 31. Dezember 2025 mit 1,6 (1,7) Mio. Euro. Der Zinsaufwand belief sich auf rund 46 Tsd. Euro.

Ein zweites Darlehen wurde im Mai 2016 mit einem Betrag von ursprünglich 8 Mio. Euro mit einem Zinssatz von 1,25 Prozent und einer Zinsfestschreibung bis 30. März 2026 abgeschlossen. Bei einer Tilgung von 2 Prozent valutierte dieses zum 31. Dezember 2025 noch mit 6,8 (6,9) Mio. Euro. Zins und Tilgung summierten sich auf 260 Tsd. Euro. Mittlerweile wurde dieses Darlehen nach Vorstandsangabe zu einem Zinssatz von 3,61 Prozent verlängert. Künftig sind also höhere Zinsen zu bezahlen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von 161 (139) Tsd. Euro betreffen ganz überwiegend offene Rechnungen im Zusammenhang mit der Betreuung der Immobilien. In den sonstigen Verbindlichkeiten von 308 (333) Tsd. Euro finden sich im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Mietkautionen über 307 (315) Tsd. Euro.

Die Umsätze reduzierten sich im Geschäftsjahr 2025 infolge der teilweisen Leerstände auf 1,03 (1,53) Mio. Euro. Hinzu kommen sonstige betriebliche Erträge von 1,09 (0,03) Mio. Euro. Der Materialaufwand von 1,47 (0,52) Mio. Euro umfasst den jährlichen Erbbauzinsaufwand sowie den Instandhaltungsaufwand von rund 1,1 Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 319 (128) Tsd. Euro enthalten im Wesentlichen die Kosten für Hauptversammlung, Jahresabschluss, Fremdleistungen sowie Steuer- und Rechtsberatung.

Eine große Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung waren infolge der Bilanzierung nach HGB auch im Berichtsjahr die Abschreibungen von 614 (620) Tsd. Euro auf die drei Immobilien in Frankfurt. Neben den anderen Aufwandspositionen trug dies mit dazu bei, dass mit minus 409 (plus 83) Tsd. Euro wieder ein negatives Jahresergebnis ausgewiesen wird.

Sodann kam Herr Dorneck auf das laufende Jahr zu sprechen. Mit Verweis auf die Ausführungen im Nachtragsbericht informierte der Vorstand, dass das Objekt im Kettenhofweg 29 zu Beginn des zweiten Quartals 2026 verkauft wurde. Die technische Trennung von den beiden anderen Immobilien ist nahezu vollzogen.

Für das Gesamtjahr erwartet der Vorstand Mieteinnahmen von 578 Tsd. Euro im Kettenhofweg 25, 400 Tsd. Euro im Kettenhofweg 27 und noch einen kleinen Teil aus dem Kettenhofweg 29. Der erwartete Rückgang der Gesamtmieteinnahmen resultiert aus dem zwischenzeitlichen Leerstand. Herr Dorneck geht aber davon aus, dass sich die Mieteinnahmen in den kommenden Jahren unter Berücksichtigung des Objektverkaufs wieder auf dem gewohnten Niveau bewegen werden.

Allgemeine Aussprache

Die einzige Wortmeldung kam von Volker Graf als Vertreter der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK). Er startete mit einem Lob für die Präsenzversammlung und dafür, dass die Gesellschaft in diesem Jahr zumindest wieder die Zahlung der Mindestdividende vorschlägt, was aber, wie er nochmals klarstellte, auch gesetzlich vorgeschrieben ist. Um die letztjährige komplette Streichung der Dividende zu heilen, schlug er vor, statt 0,40 Euro zumindest 0,80 Euro auszuschütten oder besser 6 oder 7 Euro, wie es früher einmal üblich gewesen war. Er konnte nicht verstehen, warum diese Dividendenpolitik nicht fortgeführt wird.

Die erste Frage des SdK-Vertreters betraf den Verkauf des Objekts im Kettenhofweg 29, der viele Aktionäre überrascht haben dürfte. Ihn interessierten der erzielte Verkaufspreis und der realisierte Buchgewinn. Nachdem mit dieser Transaktion sicherlich auch ein erheblicher Mittelzufluss verbunden war, schlug er vor, die Aktionäre im kommenden Jahr an diesem Erfolg mit der Zahlung einer Sonderdividende zu beteiligen.

In seiner Antwort bat Herr Dorneck um Verständnis, dass der Kaufvertrag eine Verschwiegenheitsklausel enthält, weshalb er den Preis nicht nennen dürfe. Das Gleiche gelte für den Buchgewinn, aus dem man den Preis ableiten könnte. Was die Zahlung einer Sonderdividende aus dem Verkaufserlös betrifft, will er erst einmal abwarten, wie sich das Jahr weiterentwickelt. Eine Entscheidung darüber werde man 2027 treffen.

Herr Graf zeigte sich mit dieser Antwort nicht zufrieden. Er akzeptierte den Hinweis auf die Verschwiegenheitsklausel. Allerdings wurde

die Identität des Käufers schließlich nicht veröffentlicht, so dass der Vorstand mit der Nennung des Preises den Vertrag nach seinem Verständnis nicht verletzen würde.

Ergänzend führte der Vorstand daraufhin aus, dass das Objekt zu einem marktüblichen Preis an eine fremde Drittpartei veräußert worden ist. Den Preis wollte er weiterhin nicht nennen, es ist nun einmal Verschwiegenheit vereinbart. Auf nochmaliges Nachbohren von Herrn Graf bestätigte er zumindest, dass das Objekt über dem Buchwert von 4,1 Mio. Euro verkauft worden ist.

Anknüpfend daran wollte der SdK-Vertreter wissen, ob es Pläne gibt, auch die Objekte im Kettenhofweg 25 und 27 zu verkaufen. Dies verneinte Herr Dorneck. Es gibt keine Pläne in diese Richtung und es gab auch keine Beratungen zu diesem Thema.

Irritiert zeigte sich Herr Graf von der Aussage des Vorstands, dass der Kettenhofweg 29 im laufenden Jahr noch „einen kleinen Teil“ zu den Mieteinnahmen beiträgt. Nach seinem Verständnis muss das Geld doch längst zugeflossen sein, der Betrag müsste sich also exakt beziffern lassen. Hierzu teilte der Vorstand mit, dass ab der Wiedervermietung des Objekts im März 2026 bis zu dessen Verkauf im Juni Mietzahlungen eingegangen sind. Den genauen Betrag konnte er ad hoc nicht nennen.

Des Weiteren bestätigte Herr Dorneck auf Nachfrage des Aktionärsschützers, dass das Objekt im Kettenhofweg 27 aus den genannten Gründen noch immer komplett leer steht. Der Kettenhofweg 25 ist voll vermietet.

Dem Vorstandsbericht hatte der SdK-Sprecher entnommen, dass das Darlehen mit einem Ursprungsbetrag von 8 Mio. Euro zu einem Zinssatz von 3,61 Prozent verlängert worden ist. Ihn interessierten die Laufzeit und das Volumen. Nachdem mit dem Verkauf des Objekts im Kettenhofweg 29 einige Mittelzuflüsse zu verzeichnen waren, wurde vielleicht auch nicht der gesamte Restbetrag von 6,8 Mio. Euro prolongiert, was der Vorstand bestätigte. Tatsächlich wurden nur 5,2 Mio. Euro für drei Jahre zu dem neuen Zinssatz refinanziert.

Herr Graf kam dann noch einmal auf die letztjährige Hauptversammlung zu sprechen, die deutlich verspätet erst im Dezember stattgefunden hat. Als Grund für die Verzögerung hatte der Vorstand damals genannt, dass der Abschlussprüfer trotz vieler Versuche nicht mehr erreichbar war. Ihn interessierte, ob Herr Schöllhorn mittlerweile wieder aufgetaucht ist und ob die Gesellschaft ihm die zusätzlichen Kosten, die durch die Verschiebung der Hauptversammlung entstanden sind, in Rechnung gestellt hat.

Dies betreffend musste Herr Dorneck mitteilen, dass Herr Schöllhorn nicht mehr aufgetaucht ist. Es gibt, wie Herr Bruckmeier bestätigte, keinerlei Kontakt. Man wisse nichts über seinen Verbleib, er ist völlig untergetaucht. Die bereits in Rechnung gestellten Kosten hat er komplett zurückgezahlt. Für die Mehrkosten von 100 Euro für die neue Einladung im Bundesanzeiger habe man ihn nicht in Regress genommen, dies wäre nicht verhältnismäßig gewesen.

Abschließend versuchte Herr Graf zu eruieren, in welchen weiteren Gremien die zur Wahl in den Aufsichtsrat stehenden Kandidaten Gerhard Bruckmeier, Prof. Dr. Tobias Bürgers und Dr. Daniel Tykal noch vertreten sind. Aus seiner Recherche meinte er entnehmen zu können, dass einige zu viele Mandate gleichzeitig ausüben und es sehr viele Überschneidungen mit anderen Gesellschaften gibt, die der Familie von Finck zuzurechnen sind.

Im Folgenden traten alle drei Kandidaten ans Rednerpult und informierten über ihre aktuellen Mandate. Zugleich stellten sie klar, dass nicht alle der Familie von Finck zuzurechnen sind. Die Gesamtzahl der Mandate erscheint auf den ersten Blick möglicherweise recht hoch. Dies liegt aber daran, dass es sich in vielen Fällen um Projektgesellschaften handelt, bei denen eine solche Tätigkeit mit wenig Aufwand verbunden ist.

Abstimmungen

Vor Eintritt in die Abstimmungen verkündete Herr Bruckmeier die Präsenz. Auf der Hauptversammlung waren 21.997 Aktien vertreten. Bezogen auf das gesamte Grundkapital von 240.000 Euro, eingeteilt in 24.000 Aktien, entsprach dies einer Quote von 91,65 Prozent.

Ausweislich des Teilnehmerverzeichnisses wurden 5.990 Aktien von Maria Theresia von Finck vertreten und 15.851 Aktien von der Pacelli SE. Insgesamt hält die Familie von Finck damit inzwischen 91 Prozent des Grundkapitals. Auf die freien Aktionäre entfielen in Summe gerade einmal 156 Aktien. Wenig verwunderlich wurden somit alle Beschlüsse bei nur wenigen Gegenstimmen gefasst.

Im Einzelnen waren dies die Zahlung einer Dividende von 0,40 Euro (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Bestellung der Dr. Kleeberg & Partner GmbH zum Abschlussprüfer (TOP 5) sowie die Wahl von Gerhard Bruckmeier, Prof. Dr. Tobias Bürgers und Dr. Daniel Tykal in den Aufsichtsrat (TOP 6).

Um 11:42 Uhr schloss der Vorsitzende die Versammlung.

Fazit

Nach vielen Jahren ohne große Veränderungen kommt Bewegung in die Oppmann Immobilien AG. Lange Zeit umfasste das Portfolio der kleinen Immobiliengesellschaft drei Liegenschaften im Kettenhofweg in Frankfurt, die kontinuierlich recht beeindruckende Mieteinnahmen lieferten. Aktuell steht jetzt das Objekt mit der Hausnummer 27 leer, da investiert werden muss, um die Vermietbarkeit zu verbessern – und die Hausnummer 29 wurde im zweiten Quartal 2026, für außenstehende Aktionäre überraschend, veräußert.

Den erzielten Preis konnte der Vorstand mit Verweis auf eine Verschwiegenheitsklausel nicht nennen. Mit Blick auf die gute Lage ist aber davon auszugehen, dass ein hoher Gewinn realisiert werden konnte. Mehr Informationen wird der Jahresabschluss 2026 liefern, aus dem eigentlich auch der Preis zu entnehmen sein müsste. Es stellt sich die Frage, wie mit dem hohen Mittelzufluss verfahren wird, nachdem das Unternehmen, wie der Vorstand vor zwei Jahren noch einmal bestätigt hat, keine Wachstumsstrategie verfolgt. Eine Sonderausschüttung an die Aktionäre scheint zumindest nicht ausgeschlossen zu sein.

Eine weitere Überraschung lieferte der Blick ins Teilnehmerverzeichnis. Bisher war bekannt, dass die Familie von Finck und verbundene Gesellschaften mit 87,5 Prozent an der Oppmann Immobilien AG beteiligt sind. Inzwischen hat die Gruppe ihre Beteiligung offensichtlich auf 91 Prozent aufgestockt. Damit wäre jetzt ein verschmelzungsrechtlicher Squeeze-out möglich und es ist durchaus denkbar, dass ein solcher in naher Zukunft kommt, wie dies auch bei der Staatl. Mineralbrunnen AG Bad Brückenau der Fall war, bei der ebenfalls die Familie von Finck das Sagen hat.

Auf die Kursentwicklung der Oppmann-Immobilien-Aktie im außerbörslichen Handel bei Valora (www.veh.de) hatten diese Veränderungen keine Auswirkung. Seit langer Zeit werden dort ein Geldkurs von 900 Euro und ein Briefkurs von 1.155 Euro aufgerufen. Den letzten Umsatz gab es vor wenigen Wochen zu 1.020 Euro. Mit Blick auf einen möglicherweise zu erwartenden Squeeze-out sollte in Erinnerung gerufen werden, dass die Pacelli SE vor gut fünf Jahren ein Delisting-Erwerbsangebot zu 1.150 Euro unterbreitet hatte.

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: 03.08.2026 - 15:41

Redakteur: mwa