

OPPMANN IMMOBILIEN

WKN 722 850

Familie von Finck hält 91 % der Anteile

Nach vielen Jahren ohne große Veränderungen gibt es plötzlich Bewegung bei der Oppmann Immobilien AG. Ende 2025 umfasste das Portfolio noch wie gewohnt die drei Objekte im Kettenhofweg 25, 27 und 29 in bester Lage in Frankfurt am Main. Die Degussa Goldhandel GmbH, die zwei der drei Gebäude vollständig gemietet hatte, zog aber im August 2025 aus. Seither steht die Hausnummer 27 leer, da investiert werden muss, um die Vermietbarkeit zu verbessern. Es gibt jedoch Gespräche mit mehreren Interessenten und der Vorstand ist zuversichtlich, bald einen neuen Mietvertrag unterschreiben zu können. Die Hausnummer 29 ist seit März 2026 an die Rosinus Partner Rechtsanwälte vermietet. Im Kettenhofweg 25 gab es keine Veränderung.

HGB-bedingte Abschreibungen drücken Ergebnis ins Minus

Die Umsätze gingen im Geschäftsjahr 2025 aufgrund der teilweisen Leerstände auf € 1.03 (1.53) Mio. zurück. Hinzu kamen Sonstige betriebliche Erträge von € 1.09 (0.03) Mio. Der Materialaufwand von € 1.47 (0.52) Mio. umfasst den jährlichen Erbbauzinsaufwand für die Hausnummer 25 sowie den Instandhaltungsaufwand von rund € 1.1 Mio. Eine große Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung war infolge der Bilanzierung nach HGB auch im Berichtsjahr die Abschreibungen von € 0.61 (0.62) Mio. auf die drei Immobilien. Neben den anderen Aufwandspositionen trug dies mit dazu bei, dass mit € -409 000 (83 000) wieder ein negatives Jahresergebnis ausgewiesen wurde. Dennoch beschloss die Hauptversammlung am 28.07.2026, nachdem dies die SdK im Vorjahr eindringlich gefordert hatte, zumindest die Zahlung der Mindestdividende von € 0.40 je Aktie, was den Aktionären allerdings keinen erkennbaren Mehrwert bringt. Immerhin werden dafür bei insgesamt gerade einmal 24 000 Aktien nur knapp € 10 000 benötigt.

Immobilie Kettenhofweg 29 veräußert

Eine Überraschung gab es im laufenden Jahr. Wie dem Nachtragsbericht des Geschäftsberichts zu entnehmen ist, wurde das Objekt im Kettenhofweg 29 im April 2026 veräußert. Die naheliegende Frage nach dem erzielten Preis wollte Vorstand Marco Dorneck in der HV in München mit Verweis auf die vertraglich vereinbarte Verschwiegenheitsklausel nicht beantworten. Er teilte lediglich mit, das Objekt zu einem marktüblichen Preis und über dem Buchwert von € 4.1 Mio. an eine Drittpartei verkauft worden ist – alles andere wäre bei Bilanzierung nach HGB auch eine herbe Enttäuschung gewesen. Pläne, die beiden anderen Objekte ebenfalls zu verkaufen, gibt es offenbar nicht.

Naht der Squeeze-out?

Eine weitere Überraschung lieferte der Blick ins Teilnehmerverzeichnis. Bisher war bekannt, dass die Familie von Finck und verbundene Gesellschaften mit 87,5 % an der Oppmann Immobilien AG beteiligt sind. Inzwischen hat die Gruppe ihren Bestand offensichtlich auf 91 % aufgestockt. Damit wäre jetzt ein verschmelzungsrechtlicher Squeeze-out möglich, und es ist durchaus denkbar, dass ein solcher zeitnah kommt, wie dies auch bei der Staatl. Mineralbrunnen AG Bad Brückenau der Fall war, bei der die Familie von Finck ebenfalls das Sagen hat. Auf die Kursentwicklung der Aktie im außerbörslichen Handel bei Valora hatten die neuen Informationen keine Auswirkung. Der Geldkurs kam sogar auf € 769.50 zurück. Der Briefkurs notiert mit € 1155 hauchdünn über dem Delisting-Erwerbsangebot zu € 1150, das die Pacelli SE vor gut fünf Jahren unterbreitet hatte.

Handel bei Valora. Kurs am 21.08.2026: € 769.50 G (3 St.) / € 1.155 B (6 St.). Letzter gehandelter Kurs am 20.08.2026: € 855 (2 St.)

Zum Vergleich: Kurs am 27.09.2024: € 810 G (1 St.) / € 990 B (5 St.)

Matthias Wahler

GIEAG IMMOBILIEN

WKN 549 227

Geschäft entwickelt sich besser als erwartet

Zuletzt berichteten wir in NJ 12/24 über die Gieag Immobilien AG und zeigten uns vorsichtig optimistisch für die Zukunft. Tatsächlich entwickelt sich das Geschäft seither recht positiv. Sehr von Vorteil ist in dem nach wie vor schwierigen Branchenumfeld, dass die Münchner nicht nur in der Projektentwicklung aktiv sind, sondern sich auch als Bestandshalter betätigen, was für kontinuierliche Mittelzuflüsse sorgt. Zusätzlich bringt die breite Aufstellung über die drei Assetklassen Wohnen, Büro und Light Industrial einen gewissen Ausgleich. Wohnungen sind insbesondere in Ballungsräumen wie München und Stuttgart weiterhin gesucht und Light Industrial ist, getragen vor allem von der Logistikbranche, derzeit eine der gefragtesten Assetklassen.

Rückkehr in Gewinnzone gelungen

Der Konzernumsatz ging im Geschäftsjahr 2025 aufgrund von gezielten Portfolioanpassungen um 16,7 % auf € 14,8 (17,8) Mio. zurück. Mehr als 90 % der Erlöse stammen aus der Vermietungstätigkeit. Gerade einmal € 1,4 (1,7) Mio. wurden mit dem Abverkauf von Wohnimmobilien und Stellplätzen realisiert. Dass die Gesamtleistung dennoch auf € 46,9 (43) Mio. zulegte, resultiert aus den Bestandserhöhungen infolge der Projektfortschritte. Die Sonstigen betrieblichen Erträge von € 13,5 (14,9) Mio. betreffen in erster Linie den Verkauf von zwei Bestandsimmobilien im Zuge von Portfolioanpassungen. Das EBIT ver-

ringerte sich aufgrund eines höheren Material- und Personalaufwands auf immer noch beachtliche € 19,9 (25,6) Mio. Der Jahresüberschuss erreichte, nachdem in den Jahren zuvor bedingt durch Abschreibungen teils hohe Verluste ausgewiesen worden waren, zum zweiten Mal in Folge positive € 3,9 Mio. Das Eigenkapital erhöhte sich auf € 62,6 (59,1) Mio., die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 17,8 (16,4) %. Die Finanzschulden reduzierten sich auf € 269,9 (282,6) Mio.

Zuversicht für die kommenden Jahre

Für die kommenden Jahre zeigte sich der Vorstand in der Hauptversammlung am 08.07.2026 recht zuversichtlich. Gieag profitiert von der breiten Aufstellung und den diversifizierten Assetklassen, die für stabile Erträge sorgen. Zusätzlich soll bis Ende 2028 durch die Einbindung von Kapitalpartnern, die in der Branche investieren möchten, die selbst aber kein Immobilien-Know-how haben, ein größeres Bestandsportfolio aufgebaut werden, was sich gerade im derzeitigen Marktumfeld lohnen dürfte. Geplant ist außerdem, dass Gieag verstärkt als Investmentmanager für Dritte tätig wird. Auch dafür erkennt der Vorstand eine große Nachfrage. Zusätzlich soll die Ertragslage durch ein aktives Bestandsmanagement und weitere Optimierungsmaßnahmen verbessert werden.

Aktie nur noch bei Valora gelistet

Die Aktie ist seit dem zum Jahresende 2025 umgesetzten Delisting nur noch außerbörslich bei Valora gelistet. Aktuell finden sich dort ein Geldkurs von € 2,70 und ein Briefkurs von € 7,70. Der letzte Umsatz fand am 10.08.2026 zu € 3,85 statt, was unter anderem mit Blick auf den Buchwert, der sich aus dem Konzerneigenkapital mit € 14,90 errechnet, relativ günstig erscheint. Auch in Relation zum Ergebnis je Aktie von € 0,92 könnte man von einer Unterbewertung sprechen. Fraglos gestaltet sich das Marktumfeld weiterhin herausfordernd. Ein Thema ist auch die immer noch hohe Verschuldung, die nur langsam zurückgeführt wird. Risikobereite Anleger könnten dennoch über ein Investment nachdenken.

Handel bei Valora. Kurs am 21.08.2026: € 2,70 G (1500 St.) / € 7,70 B (2000 St.). Letzter gehandelter Kurs am 10.08.2026: € 3,85 (2000 St.)

Matthias Wahler

OB ANZEIGEN ODER BEILAGEN

Ihre Werbung im Nebenwerte-Journal einfach und direkt über den Verlag.

Beatrix Spathelf

Hausener Weg 29, 60489 Frankfurt a. Main

E-Mail:

beatrix.spathelf@nebenwerte-journal.de

Telefon: 069 / 788 008 06-15

Telefax: 069 / 788 088 06-88

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 35.