

HV-Bericht Oppmann Immobilien AG

Details zu Oppmann Immobilien AG

| | | | |
|------------------------------|--|---|---|
| WKN: 722850 | Straße, Haus-Nr.: Martin-Luther-Straße 7, 97072 Würzburg, Deutschland | Telefon: +49 (0)931/35574-36 | IR Ansprechpartner: . info@oppmann-immobilien.de |
| ISIN: DE0007228504 | | Internet: www.oppmann-immobilien.de | |

HV-Bericht Oppmann Immobilien AG - Der Fehlbetrag resultiert allein aus den planmäßigen Abschreibungen bei Bilanzierung nach HGB

Nach drei Jahren mit rein virtuellen Treffen fand die Hauptversammlung der Oppmann Immobilien AG am 10. August 2023 wieder in Präsenz statt. Als Veranstaltungsort hatte die Verwaltung nicht wie sonst üblich das Vogel-Convention-Center in Würzburg, sondern das Haus der Bayerischen Wirtschaft in München gewählt, was nach der im Vorjahr erfolgten Sitzverlegung allerdings zu erwarten war.

Etwa 20 Aktionäre und Gäste hatten sich eingefunden, darunter Matthias Wahler für GSC Research, als der Aufsichtsratsvorsitzende Gerd Amtstätter die Versammlung um 10:30 Uhr eröffnete. Er teilte mit, dass seine beiden Aufsichtsratskollegen ebenso wie Alleinvorstand Manfred Karl anwesend sind, die Verwaltung also komplett zugegen ist. Das Protokoll führte Notar Dr. Gregor Basty.

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

Bericht des Vorstands

Herr Karl freute sich, nachdem die Hauptversammlung Corona bedingt in den letzten drei Jahren virtuell durchgeführt werden musste, die Aktionäre persönlich in München begrüßen zu dürfen. An der Aufstellung der Gesellschaft hat sich nach seiner Aussage nichts verändert. Nach wie vor befinden sich die drei Immobilien mit den Adressen Kettenhofweg 25, 27 und 29 in Frankfurt am Main im Bestand.

Das Objekt Kettenhofweg 29 ist weiterhin komplett an die Degussa Goldhandel GmbH vermietet. Die Mieterlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 auf 221 (Vorjahr: 209) TEUR. Nach erneuten Abschreibungen von 100 TEUR steht das Objekt mit einem Buchwert von 4,427 (4,527) Mio. Euro in der Bilanz. Hiervon entfallen 1,550 Mio. Euro auf Grund und Boden und 2,877 Mio. Euro auf das Gebäude. Die vermietete Fläche beträgt inklusive Kellergeschoss 658 qm. Die Hauptfläche von 499 qm ist für 35,10 (32,70) Euro je qm vermietet, die Nebenflächen von 159 qm für 9,70 (9,04) Euro je qm.

Beim Objekt Kettenhofweg 27 beläuft sich der Buchwert auf 6,122 (6,292) Mio. Euro, wovon 4,672 (4,842) Mio. Euro auf das Gebäude und 1,450 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 auf 222 (210) TEUR. Die Hauptflächen wurden mit 36,03 (31,74) Euro und die Nebenflächen für 15,01 (13,11) Euro bzw. 12,01 (10,49) Euro je qm vermietet.

Weiter informierte der Vorstand, dass mit Vertrag vom 30. Juni 2015 ein Erbbaurecht auf die Dauer von 49 Jahren an den an das Gebäude Kettenhofweg 27 angrenzenden Flächen vereinbart worden ist. Für die Dauer des Vertrags ist ein jährlicher Zins von derzeit 146 (132) TEUR 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 10,448 (10,853) Mio. Euro. Davon entfallen 10,115 (10,438) Mio. Euro auf das Gebäude und 333 (415) TEUR auf die Einbauten. Die vermietbare Fläche beträgt bei diesem Objekt 2.060 qm und die Mieterlöse lagen im Berichtszeitraum bei 649 (614) TEUR. Die Hauptflächen waren im vergangenen Jahr durchschnittlich für 35,50 (33,50) Euro je qm vermietet.

Sämtliche Objekte werden Herrn Karl zufolge unverändert mit 2,5 Prozent p.a. abgeschrieben. Daraus ergaben sich im Berichtsjahr für den Kettenhofweg 29 eine Abschreibung von 100 TEUR, für die Hausnummer 27 ein Betrag von 163 TEUR und für die Nummer 25 eine Abschreibung von 381 TEUR.

Der Vorstand fuhr fort mit Erläuterungen zur Bilanz. Von der Bilanzsumme von 22,0 (22,4) Mio. Euro entfällt der weit überwiegende Teil auf die Sachanlagen, die mit 21,1 (21,8) Mio. Euro ausgewiesen werden. Bedingt durch die fortlaufenden Abschreibungen geht deren Wertansatz bei Bilanzierung nach HGB kontinuierlich zurück.

Die sonstigen Vermögensgegenstände von 238 (317) TEUR enthalten Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 216 (299) TEUR sowie Steuererstattungsansprüche aus der Umsatzsteuer von 23 (17) TEUR. Die liquiden Mittel werden mit 669 (330) TEUR ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen von 112 (107) TEUR enthalten die Kosten für die Hauptversammlung, Aufsichtsratsstantiemen sowie Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen die Finanzierung der Objekte in Frankfurt und reduzierten sich im Berichtsjahr durch Tilgung planmäßig auf 8,9 (9,1) Mio. Euro. Der Zinsaufwand belief sich unverändert auf 112 TEUR.

Wie der Vorstand in Erinnerung rief, hat die Gesellschaft zwei Darlehen abgeschlossen. Ein erstes im Dezember 2012 über einen Betrag von ursprünglich 2 Mio. Euro mit einer Zinsbindung von zehn Jahren, für das der Zins bis 30. November letzten Jahres 1,07 Prozent betragen hat. Seit 1. Dezember 2022 sind es 2,77 Prozent und die Zinsbindungsfrist läuft nunmehr bis 30. November 2032. Das Darlehen wird mit 2 Prozent p.a. getilgt und valuiert zum 31. Dezember 2022 mit 1,794 (1,837) Mio. Euro.

Ein zweites Darlehen wurde im Mai 2016 über einen 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 valuierte dieses zum 31. Dezember 2022 noch mit 7,104 (7,274) Mio. Euro. Zins und Tilgung summieren sich auf 260 TEUR. Der Zinsaufwand allein belief sich im Berichtsjahr auf 90 (94) TEUR. Alle Verbindlichkeiten sind durch Grundschulden abgesichert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung von 49 (10) TEUR betreffen überwiegend offene Rechnungen, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 383 (539) TEUR Betriebskostenvorauszahlungen und Mietkautionen. In den sonstigen Verbindlichkeiten von 113 (144) TEUR finden sich im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen und Mietkautionen, soweit diese nicht unter den Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen auszuweisen waren.

Die Umsätze erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 auf 1,131 (1,058) Mio. Euro. Im Materialaufwand von 232 (177) TEUR ist zum einen der zu entrichtende Erbbauzins von 136 (123) TEUR enthalten, außerdem Instandhaltungskosten von 65 (54) TEUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von unverändert 156 TEUR umfassen im Wesentlichen die Kosten der Hauptversammlung, Jahresabschluss, Fremdleistungen sowie Steuer- und Rechtsberatung.

Die wesentliche Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung waren indes auch im Berichtsjahr die Abschreibungen von 647 (649) TEUR auf die drei Immobilien in Frankfurt. Dies ist der Grund dafür, dass trotz der höheren Umsätze mit minus 66 (minus 94) TEUR ein zwar verbessertes, aber erneut ein negatives Jahresergebnis ausgewiesen wird. Der Bilanzgewinn reduzierte sich auf 5,49 (5,56) Mio. Euro.

Weiterhin teilte der Vorstand mit, dass unverändert alle Objekte vollständig vermietet sind. Für das laufende Jahr erwartet er im Kettenhofweg 25 Mieterlöse von 660 TEUR, im Kettenhofweg 27 in Höhe von 225 TEUR und von der Hausnummer 29 ebenfalls 225 TEUR. In Summe wären dies dann 1,11 Mio. Euro.

Abschließend kam Herr Karl auf die Tagesordnung zu sprechen. Unter TOP 6 stand bedingt durch die Amtsniederlegung von Gerd Amtstätter und Ernst Knut Stahl zum Ende der Hauptversammlung die Wahl zweier neuer Aufsichtsratsmitglieder an. Vorgeschlagen waren Dr. Tobias Bürgers, Rechtsanwalt in München, und Diplomingenieur Markus Wienchol. Den Herren Amtstätter und Stahl dankte der Vorstand für die Leistungen der vergangenen Jahre.

Unter TOP 7 stand die Schaffung einer grundsätzlichen Ermöglichung zur Einberufung virtueller Hauptversammlungen zur Beschlussfassung. Es handelt sich, wie Herr Karl versicherte, um einen reinen Vorratsbeschluss, um künftig auf nicht vorhersehbare Ereignisse vorbereitet zu sein und gegebenenfalls reagieren zu können. Es ist nicht geplant, ohne konkreten äußeren Anlass virtuell einzuladen. Unter TOP 8 waren weitere Satzungsänderungen vorgesehen. Hierbei handelte es sich jedoch nur um Modernisierungsmaßnahmen ohne praktische Auswirkungen.

Allgemeine Aussprache

Die erste Wortmeldung kam von Dieter Tassler als Vertreter der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK), der es sehr begrüßte, dass nach drei Jahren mit virtuellen Treffen endlich wieder eine Präsenzversammlung stattfindet. Nach seinem Eindruck haben die Aktionäre ein großes Bedürfnis nach physischen Zusammenkünften, auf denen sie sich persönlich austauschen können. Soweit ihm bekannt, bevorzugen auch die meisten Vorstände Präsenzveranstaltungen.

Hinzu kommen die regelmäßig auftretenden technischen Probleme bei virtuellen Hauptversammlungen. Insofern gefiel es dem SdK-Sprecher, dass der Vorstand bereits klargestellt hat, dass allenfalls in begründeten Ausnahmefällen zu virtuellen Treffen eingeladen werden soll. Dennoch kündigte er ebenso wie nachfolgend Aktionär Volker Graf an, bei diesem Punkt mit Nein zu stimmen.

In seiner Antwort stellte Herr Karl nochmals klar, dass es keine Pläne für virtuelle Hauptversammlungen gibt. Auch aus finanziellen Erwägungen wäre dies wenig sinnvoll, da diese aufgrund des hohen technischen Aufwands deutlich teuer sind. Es handelt sich um eine reine Vorsichtsmaßnahme, nachdem die Übergangsregelung nur noch in diesem Jahr gilt. Der Vorstand hatte aber Verständnis dafür, dass einige Aktionäre mit Nein stimmen wollen.

Dass es nach wie vor keinerlei Leerstand in den Objekten gibt, bewertete Herr Tassler sehr positiv. Den Ausführungen des Vorstands hatte er entnommen, dass die Degussa Goldhandel GmbH die größte Mieterin ist. Auf seine Nachfrage informierte Herr Karl, dass im Objekt Kettenhofweg 25 im dritten, vierten und fünften Obergeschoss außerdem zwei Rechtsanwaltskanzleien und eine Vermögensverwaltungsgesellschaft residieren. Grundsätzlich gestaltet sich die Vermietung unproblematisch, nachdem es sich um Büros mit einer Größe von rund 200 qm handelt, die sehr gefragt sind.

Unzufrieden zeigte sich der SdK-Vertreter damit, dass die Gesellschaft nach wie vor Verluste schreibt. Ihm war jedoch bewusst, dass dies in erster Linie an der planmäßigen Abschreibung der Immobilien liegt, die bei Bilanzierung nach HGB jedes Jahr vorgenommen werden muss. Er bat deshalb um eine Aussage zum Cashflow, der positiv sein müsste. Zudem erkundigte er sich nach weiteren Einsparmöglichkeiten, mit denen das Jahresergebnis ins Plus gedreht werden könnte.

Nach Einschätzung des Vorstands gibt es kein nennenswertes Einsparpotenzial mehr. Tatsächlich ist es aber so, dass der ausgewiesene Fehlbetrag ausschließlich aus den Abschreibungen resultiert. Bei Bilanzierung nach HGB ist es nun einmal so, dass stille Reserven in der Bilanz nicht sichtbar werden. Bereinigt um die Abschreibungen ergibt sich ein positiver Cashflow in einer Größenordnung von 450 bis 500 TEUR.

Beiden Rednern erschien es sinnvoll, mit Blick auf den Bilanzgewinn von hohen 5,49 Mio. Euro trotz der noch andauernden Verlustsituation zumindest eine kleine Dividende auszuschütten. Nach Aussage von Herrn Karl soll eine Dividende grundsätzlich erst dann gezahlt werden, wenn das operative Ergebnis positiv ist. In Anbetracht des hohen Bilanzgewinns werde man aber überlegen, ob nächstes Jahr vielleicht eine kleine Dividende gezahlt werden kann.

Des Weiteren bat Herr Tassler um einen konkreten Ausblick auf das laufende Jahr und eine mittelfristige Planung. Hierzu teilte der Vorstand mit, dass das Ergebnis auch im laufenden Jahr negativ sein wird. Wie es 2024 aussieht, müsse man sehen. Die Belastung aus Abschreibung und Zinsen geht über die Jahre tendenziell zurück und vielleicht steigen auch die Mieten weiter. Er hält es für denkbar, dass 2025 ein positives Ergebnis ausgewiesen wird. Grundsätzlich ist es aber nun einmal so, dass das Immobiliengeschäft sehr langfristig ausgerichtet ist.

Großes Interesse hatte der Aktionärsschützer an einer aktuellen Bewertung der drei Immobilien, die sich in bester Lage in Frankfurt befinden. Diese Frage konnte Herr Karl nicht beantworten. Seiner Meinung nach macht es keinen Sinn, teure Gutachten erstellen zu lassen, aus denen sich dann zwar irgendein Wert ergibt. Ob dieser sich realisieren lassen würde, bleibt aber offen. Insofern wäre die Aussagekraft ohnehin gering.

Herr Graf bat nochmals um eine Klarstellung hinsichtlich des Erbbaurechts. Auf seine Nachfrage bestätigte der Vorstand, dass dieses lediglich die Fläche von 452 qm im Kettenhofweg 25 betrifft. Der Kettenhofweg 27 und 29 mit Grundflächen von 536 qm bzw. 596 qm befinden sich im Eigentum der Gesellschaft. Hinzu kommen noch 100 qm, die im hinteren Bereich an die Grundstücke angrenzen.

Beide Redner baten um Vorstellung der beiden Kandidaten, die unter TOP 6 zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen waren. Wichtig war ihnen vor allem die Information, ob sie auch ausreichend Zeit für die Aufgabe mitbringen.

Dies betreffend teilte Herr Amtstätter mit, dass Dr. Bürgers aufgrund eines kollidierenden Termins nicht anwesend sein kann. Der Vorsitzende ist aber glücklich, dass ein solch hervorragender Jurist für diese Aufgabe gewonnen werden konnte. Hätte Dr. Bürgers Bedenken gehabt, dass er das Aufsichtsratsmandat zeitlich nicht darstellen kann, hätte er nicht kandidiert.

Herr Wienchol, der anwesend war, verfügt laut Herrn Amtstätter über umfangreiche Erfahrungen im Bau- und Sanierungsrecht und ist ebenfalls eine perfekte Besetzung. Andere Aufsichtsratsmandate hat er nicht. Wenn die Wahlen wie vorgeschlagen erfolgen, finden sich im Aufsichtsrat der Oppmann Immobilien AG dann ein Jurist, ein Wirtschaftsprüfer und ein Baufachmann – besser könnte das Gremium nach Überzeugung von Herrn Amtstätter nicht besetzt sein.

Abstimmungen

Vor Eintritt in die Abstimmungen verkündete Herr Amtstätter die Präsenz. Auf der Hauptversammlung waren 21.180 Aktien vertreten. Bezogen auf das gesamte Grundkapital von 240.000 Euro, eingeteilt in 24.000 Aktien, entsprach dies einer Quote von 88,25 Prozent.

Einmal 15.010 Aktien und einmal 5.990 Aktien vertrat der gleiche Stimmrechtsvertreter im Fremdbesitz. Zusammen würde dies den 21.000 Aktien entsprechen, die in den Vorjahren auf die Pacelli SE entfallen waren.

Entsprechend dieser Mehrheitsverhältnisse wurden alle Beschlüsse mit Mehrheiten weit über 99 Prozent gefasst. Im Einzelnen waren dies der Vortrag des gesamten Bilanzgewinns von 5,5 Mio. Euro auf neue Rechnung (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Bestellung von Dipl.-Kfm. Thomas Schöllhorn zum Abschlussprüfer (TOP 5), die Nachwahl von Dr. Tobias Bürgers und Markus Wienchol in den Aufsichtsrat (TOP 6), die Ermöglichung von virtuellen Hauptversammlungen (TOP 7) sowie verschiedene Satzungsaktualisierungen betreffend die Einberufung der Hauptversammlung (TOP 8).

Um 11:50 Uhr schloss Herr Amtstätter die für ihn letzte Versammlung.

Fazit

Die Oppmann Immobilien AG hat auch das Geschäftsjahr 2022 mit einem kleinen Verlust abgeschlossen. Dies hat, was die Bewertung des Geschäftserfolgs betrifft, aber keine größere Aussagekraft. Der Fehlbetrag resultiert wie in den Vorjahren ausschließlich aus den planmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien bei Bilanzierung nach HGB. Über die Zeit entstehen so erhebliche stille Reserven, die in der Bilanz nicht sichtbar werden. Bereinigt um die Abschreibungen errechnet sich ein Gewinn von 580 TEUR.

Ein Pluspunkt des Münchner Unternehmens ist die sehr solide Finanzierung. Das stark steigende Zinsniveau hat dank der langen Festschreibungen keinen größeren negativen Effekt. Zudem steigen die Mieterlöse stetig an. Insofern ist es nachvollziehbar, dass Vorstand und Aufsichtsrat überlegen, auch mit Blick auf den hohen Bilanzgewinn in den nächsten Jahren trotz Verlustausweis zumindest eine kleine Dividende zu zahlen. Sinn würde dies aber nur machen, wenn es mehr als ein paar wenige Euro wären.

Die Oppmann-Immobilien-Aktie wird seit etwas mehr als zwei Jahren nur noch außerbörslich bei Valora gelistet (www.veh.de). Es findet allerdings nur selten ein Handel statt. Zuletzt sind im September 2022 elf Stücke zu einem Kurs von 1.300 Euro umgegangen. Das ist deutlich mehr als die 1.150 Euro, die die Großaktionärin Pacelli SE einst beim Delisting-Kaufangebot aufgerufen hat. Viel günstiger wird es schon knappheitsbedingt wohl auch nicht werden.

Von den insgesamt nur 24.000 Aktien befinden sich höchstens 3.000 Stücke im Streubesitz. Die Pacelli SE hält soweit bekannt 21.000 Aktien, was einer Beteiligung von 87,5 Prozent entsprechen würde. Möglicherweise hat sie aber auch weitere Stücke erworben und nähert sich der Marke von 90 Prozent, womit ein Squeeze-out möglich wäre. Es gibt im Hinblick darauf jedoch keine neuen Erkenntnisse.

Kontaktadresse

Oppmann Immobilien AG
Martin-Luther-Straße 7
D-97072 Würzburg

Tel.: +49 (0)9 31 / 355 74-36

Internet: www.oppmann-immobilien.de
E-Mail: info@oppmann-immobilien.de

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.

Veröffentlichungsdatum: 22.08.2023 - 20:30
Redakteur: mwa