

VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft

Nachfragebelebung könnte sich endlich positiv auswirken

Auch in diesem Jahr muss die VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG ihren Aktionären und somit auch ihren Großaktionären Haniel und IVG am 18.07.2013 in Berlin einen Verlustabschluss präsentieren, obwohl die Immobilienwirtschaft bundesweit und ebenso im Großraum Berlin eine sich belebende Nachfrage verzeichnete. Dies gilt insbesondere für große bis sehr große Logistikflächen. Gleichzeitig verschärfte sich der Standortwettbewerb für die Ansiedlung von Unternehmen auf regionaler und überregionaler Ebene deutlich.

Verkaufserfolg und Altlasten

Bekanntlich (s. NJ 7/12) gehört der VBM AG mit dem Industriegebiet Niederlehme eine voll erschlossene Nettobaulandfläche von 417 000 qm, von denen ursprünglich rund 365 000 qm im Eigentum der Gesellschaft standen. Im Geschäftsjahr 2012 ist es VBM gelungen, durch Vermittlung ihrer zu Haniel und IVG gehörenden Vertriebspartner eine bebaubare Fläche von 5018 qm an die Havelkontor GmbH & Co. KG zu veräußern. Der im Dezember 2011 abgeschlossene Grundstückskaufvertrag führte im September 2012 zum Zahlungseingang des Kaufpreises in Höhe von € 220 792.

Diesem Erfolg stand jedoch eine aus der wechselvollen Vergangenheit des Unternehmens stammende Belastung gegenüber. Der frühere Notliquidator, der nach der Wende vom August 1990 bis zum Dezember 1992 als gerichtlich bestellter Abwickler für die Gesellschaft tätig war, hat Ende Oktober 2012 Vergütungsansprüche für seine ca. 20 Jahre zurückliegende Tätigkeit in Höhe von ca. DM 800 000 erhoben. Diese Ansprüche sind durch Beschlüsse des Amtsgerichts Charlottenburg aus den Jahren 1992 und 1993 tituliert und daher nicht verjährt. VBM ist es gelungen, durch Kontaktaufnahme zum damaligen Konkursverwalter herauszufinden, dass der Vergütungsanspruch des Abwicklers nach Gegenrechnung von Zahlungen, die er im Zuge der Konkursabwicklung erhalten hat, noch in Höhe von rund DM 125 000, umgerechnet also rund € 64 000, valutiert. Im Jahresabschluss 2012 ist daher eine entsprechende Verbindlichkeit gebucht worden, die von der Gesellschaft im Januar 2013 beglichen wurde.

Weiterhin komplette Finanzierung mit Eigenkapital

Die Vermögenslage der VBM AG wird weiterhin durch ihren Grundbesitz bestimmt, dessen Bilanzwert nach dem Grundstücksverkauf per

31.12.2012 leicht auf € 5.98 (6.09) Mio. gesunken ist und auf den 91 % der gesamten Aktiva von € 6.6 (6.7) Mio. entfallen. Liquide Mittel sind mit € 0.53 (0.52) Mio. ausreichend vorhanden. Die Passivseite der Bilanz wird bestimmt vom Eigenkapital in Höhe von € 6.51 (6.66) Mio., dessen Abnahme sich aus dem Jahresverlust von € -0.15 (-0.13) Mio. ergibt, mit dem sich der Bilanzverlust auf € -0.39 (-0.24) Mio. erhöhte. Für die beauftragten Vertriebspartner sind erneut € 80 000 aufgewendet worden. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen für den Erhalt und die Pflege des Objekts sowie die Verwaltung sind auf Grund der beschriebenen Altlast auf € 0.18 (0.6) Mio. angestiegen.

Unbestimmte Flughafeneröffnung belastet Verkaufsgespräche

Zum Bilanzstichtag sind 40.8 % des Grundbesitzes der Gesellschaft in Niederlehme vermarktet. Auf Grund der Nachfragebelebung, besonders nach großen Logistikflächen, prüft die VBM AG gemeinsam mit ihren Vertriebspartnern sowohl die Möglichkeit eines vollständigen Verkaufs des Objekts Niederlehme als auch einen weiteren Verkauf von einzelnen Grundstücken. Das Problem bei Einzelverkäufen ist die Notwendigkeit, jeweils darauf zu achten, dass eine Standortentscheidung möglicher Großinvestoren durch die flächenmäßige Aufteilung nicht behindert wird. Der in Niederlehme verbliebene Grundbesitz räume hierfür jedoch die nötige Flexibilität ein, betont der Vorstand. Der Hinweis, dass sich die mittlerweile vierte Verschiebung des Eröffnungstermins für den Großflughafen Berlin-Brandenburg International als abträglich für die weitere Vermarktung erweist, verwundert sicher nicht, zumal noch immer kein konkretes Eröffnungsdatum feststeht. Vorstand Dr. Klaus Wiegel führt hierzu aus: „Derartige von der Politik zu verantwortende externe Faktoren sind kontraproduktiv für Standortentscheidungen privater Investoren.“

„Unbekannte Aktionäre“ gesucht

Im Aktionariat gibt es nur geringfügige Veränderungen. Am Aktienkapital der VBM AG von € 3.12 Mio. ist die „Objekt Niederlehme Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG“, die zu 51 % der Haniel & Cie. GmbH, zu 39 % der IVG Investment GmbH und zu 10 % der Tercon Immobilien Projektentwicklungs GmbH gehört, mit 82.77 (82.69) % beteiligt. Vom verbleibenden Streubesitz von 17.23 (17.31) % sind der Verwaltung lediglich 0.84 (0.93) % bekannt.

Über den Gesamtwert der Gesellschaft lässt sich trefflich streiten. Der qm-Preis für die 2012 verkauften 5018 qm belief sich rechnerisch auf € 44. Zu diesem Preis wären 417 000 qm rechnerisch € 18.35 Mio. bzw. € 5.88 je Aktie wert. Ein Blockverkauf dürfte zwar wesentlich

weniger einbringen, wäre aber wohl einer sich über viele Jahre hinziehenden Einzelvermarktung mit entsprechendem Vertriebsaufwand vorzuziehen.

Handel bei Valora. Kurse am 25.06.2013: € 4.- G (5000 St.) / € 6.- T Brief (0 St.). Letzter gehandelter Kurs am 18.12.2012: € 6.- (1000 St.).

Klaus Hellwig

Wasserkraft Volk

Dividendenvorschläge veröffentlicht

Vorstand und Aufsichtsrat der Wasserkraft Volk AG schlugen der Hauptversammlung, die am 26.07.2013 um 10 Uhr in der Festhalle Kollnau stattfindet, vor, aus dem Bilanzgewinn von € 2.07 Mio. eine Dividende von € 0.25 je Stammaktie, insgesamt € 462 205, und von € 0.27 je Vorzugsaktie, insgesamt € 351 121, auszuschütten. Der verbleibende Restbetrag von € 1.22 Mio. soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Handel bei Valora. Kurse der Stammaktien am 25.06.2013: € 10 G (30 St.) / € 9.98 B (558 St.). Letzter gehandelter Kurs am 24.06.2013: € 10.53 (30 St.).

Handel bei Valora. Kurse der Vorzugsaktien am 25.06.2013: € 7.60 G (500 St.) / € 10.08 B (72 St.). Letzter gehandelter Kurs am 10.06.2013: € 10.08 (158 St.).

Klaus Hellwig

81 Fünf High-tech & Holzbau

Ergebnis übertrifft Prognose

Das Unternehmen informierte im Mai in einem Aktionärsbrief, dass es im Geschäftsjahr 2012 gelungen sei, das in der vorjährigen Hauptversammlung im Juni angekündigte Ergebnis positiv zu übertreffen. Der Umsatz konnte von € 272 500 auf 319 500 gesteigert werden. Im Bereich der Kooperationspartner (Industrie) sei es gelungen, durch ausgehandelte Rückvergütungen eine Erhöhung um € 10 000 auf 36 400 zu erzielen. Trotz Personalkosten von € 94 300 (82 800) durch Einstellung von zwei Mitarbeiterinnen konnte ein Jahresüberschuss von € 18 500 (85 000) ausgewiesen werden. Bereinigt um periodenfremde Aufwendungen von € 6500 durch die Rückführung aus den bestehenden Besserungsscheinen belief sich der Jahresüberschuss auf € 25 000; prognostiziert waren € 20 000.

Im laufenden Jahr sorgte der lange Winter im Markt für „viel Unruhe“, da trotz voller Auftragsbücher Häuser nicht gerichtet werden konnten.

Handel bei Valora. Kurse am 25.06.2013: € 1.10 Taxe G (0 St.) / € 2.20 B (500 St.). Letzter gehandelter Kurs am 27.01.2013: € 1.21 (500 St.).

Klaus Hellwig