

VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft

ADE, DAS WAR'S: DER ZWECK IST ERFÜLLT

Die wesentlichen geschäftlichen Aktivitäten der VBM lagen weiterhin in der Verwaltung und Entwicklung sowie in der Vermarktung ihres eigenen Grundbesitzes, insbesondere in Niederlehme, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg, die im Geschäftsjahr 2017 weitgehend abgeschlossen wurden.

Anhaltende Nachfrage nach Flächen

Wie der Vorstand in seinem Lagebericht schreibt, stellt sich die Immobiliennachfrage in Deutschland und im Raum Berlin erneut als erfreulich dar. Bei weiterhin günstigen Zinsbedingungen sei ein anhaltender Bedarf, gerade an großräumigen Logistikflächen, insbesondere im Einzugsbereich größerer und großer Städte auf Grund des florierenden Online-Geschäfts, vorhanden. Die voll erschlossene Baulandfläche in Niederlehme belief sich auf 417000 qm, von denen zu Beginn der Vermarktung im Jahr 1998 ca. 365000 qm der VBM gehörten; per 31.12.2017 beläuft sich die noch zu vermarktende Restfläche auf 49000 qm.

Erfolgreiche Vermarktung

Nachdem 2016 zwei Grundstücksverkäufe in Niederlehme mit insgesamt 101000 qm erfolgreich beurkundet werden konnten (s. NJ 7/17), folgten im Geschäftsjahr 2017 zwei weitere Grundstücksverkäufe über insgesamt 202000 qm. Darüber hinaus wurde ein weiterer Kaufvertrag über 19000 qm abgeschlossen, der erst bei Fälligkeitseintritt in diesem Jahr bilanzwirksam wird. Der Vorstand Andreas Flick, der sein Amt nach dem überraschenden Tod seines Vorgängers Dr. Klaus Wiegelt am 07.12.2017 antrat, beurteilt die Vermarktungsaussichten der bereits erschlossenen Restflächen in Niederlehme auf Grund bestehender Kontakte zu Kaufinteressenten positiv.

Unwirksame Bescheide des MAVV

Bereits Ende Dezember 2015 waren VBM sechs Bescheide des märkischen Abwasser- und Wasserzweck-Verbandes (MAVV) für die Herstellung von Wasserversorgung und Schmutzwasseranlagen in den Jahren 2000 und 2001 in Höhe von € 2.84 Mio. zugegangen (s. NJ 8/16); hinzu kam ein weiterer Bescheid über € 14000 für ein bereits veräußertes Grundstück. VBM hat nach Widerspruch und mangels Bescheidung im Widerspruchsverfahren inzwischen Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Cottbus erhoben. Da der MAVV bisher nicht auf die Klagen reagierte, hat VBM inzwischen Klage auf Untätigkeit erhoben. Die Anwälte von VBM sind davon überzeugt, dass die Bescheide rechtswidrig sind, da die Erschließung

auf Grund eines mit dem MAVV abgeschlossenen Vertrags selbst vorgenommen und bezahlt wurde. Durch einen zusätzlich zu der Herstellung der Anlagen entrichteten einmaligen Ablösungsbetrag von rund DM 2.5 Mio. war die Beitragspflicht gegenüber dem MAVV für die VBM vollständig und endgültig abgelöst. Zudem greift die rückwirkende Erhebung der Beiträge durch den MAVV auf Grund seiner Beitragsatzungen vom September 2014 in einen seit 15 bis 16 Jahren abgeschlossenen Sachverhalt ein. Die Beitragserhebung verstößt daher nach einem im Herbst 2015 ergangenen Beschluss des Bundesverfassungsgerichts gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes und ist deshalb unwirksam. Eine bilanzielle Vorsorge wurde daher nicht getroffen.

Ausgeweitete Bilanzsumme

Die Vermögenslage wurde 2017 nach den guten Abverkäufen im Wesentlichen durch die Finanzanlagen von € 8.7 (0) Mio. geprägt. Der Betrag ist als Darlehen einer Konzerngesellschaft des Großaktionärs Haniel gewährt worden. Der Zinssatz von -0.2 % sei günstiger als bei einer adäquaten Bankanlage, wurde im Geschäftsbericht mitgeteilt. Der noch verbliebene Grundbesitz mit einem Bilanzansatz von € 1.09 Mio. macht nur noch 7.9 % der auf € 10.9 (6.09) Mio. ausgeweiteten Bilanzsumme aus. Auf das Eigenkapital von nunmehr € 9.64 (6.06) Mio. entfallen 88.4 (99.5) % der Bilanzsumme.

Kräftiger Gewinnanstieg

Die Finanz- und Ertragslage wurde im Wesentlichen durch die Aufwendungen für Pflege und Unterhalt des Grundbesitzes, die Vermarktung und für die allgemeine Verwaltung geprägt. Den Aufwendungen von € 4.7 (0.6) Mio. standen Erlöse und Sonstige betriebliche Erträge von € 9.7 (0.6) Mio. gegenüber. Der Gewinn vor Steuern sprang auf € 4.8 (-0.14) Mio. Bei EE-Steuern von € 1.1 (0) Mio. verblieb ein Jahresüberschuss von € 3.6 (-0.14) Mio. Nach Entnahme von € 3.5 (0) Mio. aus den anderen Gewinnrücklagen und nach Verrechnung mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr von € -0.84 (-0.69) Mio. stellte sich der Bilanzgewinn auf € 6.23 (-0.84) Mio.

Noch 13 % zu verkaufen

Zum Bilanzstichtag sind ca. 87 % des Grundbesitzes im Industriegebiet Niederlehme verkauft. Der Vorstand will auch in diesem Jahr für den verbleibenden Bestand die Verkaufsbemühungen durch Ausnutzen diverser Kontakte intensivieren, um zum Erfolg zu kommen. Die Vermarktung soll erneut zu einer positiven Ertrags- und Ergebnislage führen.

Unbekannte Aktionäre bleiben unbekannt

Der Anteil der Niederlehme Verwaltungsgesellschaft, die zu Haniel und IVG gehört, blieb mit 82.8924 % unverändert. Haniel hält 51 % an der Grundstücks-AG, so dass der Anteil mittelbar 42.28 % beträgt. Nach wie vor sind von 17.11 % (533 757 Stück) Streubesitz nur 0.72 % (22 597 Stück) bekannt.

HV am 09.07.2018 in Berlin

Aus der Tagesordnung zur Hauptversammlung am 09.07.2018 im Berliner Kempinski Hotel Bristol wird ersichtlich, dass nunmehr das Ende der Gesellschaft eingeläutet werden soll. Erläuterungen zu diesem Entschluss enthält der Geschäftsbericht nicht.

Aus dem Bilanzgewinn von € 6.23 Mio. sollen € 6 Mio. in Form einer Dividende von € 1.9231 je Stückaktie an die Aktionäre ausgeschüttet und € 238 698 auf neue Rechnung vorgetragen werden. Unter Punkt 6 der Tagesordnung findet sich der Vorschlag, das Aktienkapital von € 3.12 Mio. „zum Zwecke der Rückzahlung eines Teils des Grundkapitals“ im Verhältnis 50:1 um € 3 057 600 auf € 62 400 herabzusetzen. Unter Punkt 8 findet sich anschließend der Antrag auf eine Ergänzung der Satzung um „§19 Abwicklung der Gesellschaft“, die nach den gesetzlichen Bestimmungen zu einer Verteilung des Vermögens an die Aktionäre führt. Der auf die unbekanntesten Aktionäre entfallende Teil unterliegt einer dreijährigen Hinterlegungsfrist und wird anschließend anteilig verteilt.

Es hat sich als richtig erwiesen, an den Erfolg der Vermarktung im Speckgürtel der Hauptstadt zu glauben, die VBM-Aktie zu halten und nicht auf geringe Kaufangebote (zuletzt von € 2.38 je Aktie) zu reagieren.

Handel bei Valora. Kurse am 27.06.2018: € 10.89 G (170 St.) / € 12.10 Taxe (0 St.). Letzter gehandelter Kurs am 14.06.2018: € 12.10 (1000 St.).

Zum Vergleich: Handel bei Valora. Kurse am 27.06.2017: € 4.- G (4500 St.) / € 6.-Taxe B (0 St.). Letzter gehandelter Kurs damals am 06.07.2015: € 6.- (800 St.). **Klaus Hellwig**

RISIKOHINWEIS

Aktien sind Risikoanlagen, die sowohl überdurchschnittliche Kapitalerträge abwerfen als auch erhebliche Verluste verursachen können. Bei sämtlichen Angaben in diesem Heft werden deshalb keine Anlageempfehlungen gegeben. Alle Angaben beruhen zudem auf sorgfältigen Recherchen; eine Gewähr kann jedoch nicht übernommen werden. Die Wiedergabe sämtlicher Angaben und Abbildungen, auch auszugsweise, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Redaktion gestattet.