

VBM Grundstücks- und  
Projektentwicklungsgesellschaft

**Auch 2011 ohne Grundstücksverkäufe**

Die VBM wird ihren Aktionären in der Hauptversammlung am 19.07.2012 in Berlin erneut einen Verlustabschluss präsentieren. Obwohl sich nach Angaben im Lagebericht die Immobilienwirtschaft im Großraum Berlin „vorsichtig“ belebte, blieb die Nachfrage nach größeren Logistik- und Industrieflächen weiterhin verhalten. VBM gehört mit dem Industriegebiet Niederlehme eine voll erschlossene Nettobaulandfläche von rund 417 000 qm, von denen ursprünglich rund 365 000 qm im Eigentum der Gesellschaft standen. Ein im Vorjahr angestrebter Teilverkauf an die Berliner Stadtreinigung ist nicht zustande gekommen. Unter Beteiligung von Haniel- und IVG-Gesellschaften ist es jedoch gelungen, im Dezember 2011 eine Fläche von ca. 5 000 qm an einen Berliner Betonhersteller für € 220 000 zu verkaufen. Der Vertrag wird allerdings erst in diesem Jahr wirksam, so dass in 2011 kein Verkauf erfolgte.

**Liquidität gesichert**

Dementsprechend weist die GuV bei geringen Zinserträgen einen Jahresfehlbetrag von € -135 400 (-121 500) aus, der den Bilanzverlust auf € -244 600 (-109 300) vergrößerte. Dennoch verfügt die Gesellschaft, die ohne Bankkredite arbeitet, über liquide Mittel von € 522 000 (736 000). Die Vermögenslage wird bestimmt durch die mit € 6,1 Mio. bewerteten Grundstücke, die 91 % des Vermögens ausmachen. Das Eigenkapital von € 6,66 (6,79) Mio. entspricht fast komplett der Bilanzsumme von € 6,67 (6,9) Mio.

**Erster Verkauf in 2012**

Zum 31.12.2011 sind auf Grund der fehlenden Verkäufe unverändert 39,4 % des Grundbesitzes vermarktet. Wenn der im Dezember 2011 beurkundete Verkauf in diesem Jahr bilanzwirksam wird, erhöht sich dieser Anteil auf 40,76 %. Selbst wenn es in diesem Jahr keine weiteren Verkäufe mehr geben sollte, sind die Aufwendungen mehr als gedeckt. Der Vorstand sieht eine Belebung der Nachfrage und steht gemäß Lagebericht in Kontakt mit „ernsthaften“ Interessenten, weist aber auch auf den hohen Standortwettbewerb hin. Um die Vertriebskraft in der erwarteten Belebung der Immobiliennachfrage zu stärken, wurde beschlossen, die im Berliner Raum gut vernetzte SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH, Duisburg, zusätzlich auf Erfolgswahrscheinlichkeit in das Vertriebskonzept einzubinden.

**Unbekannte Aktionäre**

Am Aktienkapital von € 3,12 Mio. ist die „Objekt Niederlehme Verwaltungsgesellschaft mbH

& Co. Grundstücks-KG“, die der Franz Haniel & Cie. GmbH zu 51 %, der IVG Investment GmbH zu 39 % und der Tercon Immobilien Projektentwicklung GmbH zu 10 % gehört, mit 82,69 % beteiligt. Der Streubesitz beträgt zwar 17,31 %, doch sind der Verwaltung davon bisher lediglich 0,93 % bekannt.

Handel bei Valora. Kurse am 26.06.2012: € 4,- G (5000 St.) / € 6,- Taxe B (0 St.). Letzter gehandelter Kurs am 30.03.2012: € 6,- (624 St.). Klaus Hellwig