

VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG (Vorm. Vereinigte Berliner Mörtelwerke AG i. L.)

Bisher 24.4 % vom Objekt Niederlehme vermarktet

Wie mehrfach dargestellt, zuletzt in NJ 8/04, wird das Gelände der ehemaligen Vereinigte Berliner Mörtelwerke AG, überwiegend in Niederlehme an der A 10 unweit des Flughafens Berlin-Schönefeld gelegen, über eine Objektgesellschaft, an der Haniel und die IVG beteiligt sind, betrieben. Ziel ist die komplette Verwertung des gesamten Areals, womit sich dann auch der Geschäftszweck erledigt haben wird. Bis dahin ist es jedoch noch ein weiter Weg, auf dem die VBM Stück für Stück vorankommt. Von insgesamt 417 000 qm sind 365 000 qm der Gesellschaft zuzurechnen.

Im Geschäftsjahr 2004 sind weitere 10 000 qm veräußert und 7400 qm über ein Mietkaufmodell vermarktet worden. Bei Erträgen von € 1.09 (0.52) Mio. verblieb ein Jahresüberschuss von € 0.39 (0.31) Mio. und ein Bilanzgewinn von

€ 0.35 (3.29) Mio., der auf neue Rechnung vorgetragen wird. Die Bilanz mit einer

UNTERNEHMENSDATEN

*VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG
Kurfürstenstr. 112, 10785 Berlin
Postanschrift Franz-Haniel-Platz 1,
47119 Duisburg
Telefon (0203) 806-435*

3.12 Mio. Aktien, AK € 3.12 Mio.

letzte HV am 15.07.2005

Handel bei Valora

Kurs am 16.08.2005: € 1.80 Taxe G / - B

*Aktionäre: ONV (Haniel und IVG) 80.52 %,
2.78 % bekannte Aktionäre,
16.70 % unbekannte Aktionäre.*

Summe von € 7.5 (7.7) Mio. wird auf der Aktivseite von den Grundstücken im Wert von € 6.9 (7.1) Mio. und auf der Passivseite vom Eigenkapital in Höhe von € 7.3 (6.9) Mio. bestimmt. Zum Bilanzstichtag sind 24.4 % des Grundbesitzes in Niederlehme vermarktet. Angesichts der schwierigen Verhältnisse am Standort dürfte sich die komplette Verwertung noch längere Zeit hinziehen. Die Großaktionäre haben bisher nicht erkennen lassen, ob sie auf dem Weg dahin die „mitreisenden“ Kleinaktionäre mit einer Ausschüttung bedenken wollen.

„Stadt der Laster“

Einer aktuellen Pressemeldung ist zu entnehmen, dass an der 10 eine „TruckCity“ entstehen soll: „Ein über 300 000 qm großes Verkaufsareal für gebrauchte Lkw, Sattelzugmaschinen, Anhänger, Auflieger und



Baumaschinen. Hinzu kommen Zuliefererbetriebe, Werkstätten, Hotels, Restaurants und Einkaufscenter. Das Projekt macht Sinn. Jährlich kauft der Osten für rd. € 1.7 Mrd. gebrauchte Laster & Co. – vornehmlich aus Deutschland.“ Auf Nachfrage wurde bestätigt, dass es sich um das VBM-Gelände handelt. Initiator ist Joachim Müller, Inhaber der

„Euro Used Truck GmbH“ in Berlin, der das Projekt im Volumen von € 100 Mio. mit VBM realisieren und zum Teil durch die Ausgabe von Genussscheinen finanzieren will. Bisher ist jedoch nicht bekannt, ob das VBM-Gelände gemietet oder gekauft werden soll. Die Aktionäre dürfen gespannt sein.

Klaus Hellwig

Wenn die Pläne zur Errichtung eines Zentrums für gebrauchte Lkw „TruckCity“ umgesetzt werden, kann sich für die VBM-Aktien ein deutlich höherer Wert ergeben.

FAZIT

Wir schätzen den erreichbaren Wert einer VBM-Aktie nach Abschluss der Verwertung, wie in NJ 8/04 dargelegt, auf ca. € 11 je Aktie, wobei der Zeitrahmen einfach nicht zu quantifizieren ist. Ob und wann die Großaktionäre sich entschließen, Überschüsse zu verteilen und welchen Geschäftszweck die VBM AG zu einem späteren Zeitpunkt erfüllen soll, muss derzeit offen bleiben. Vielleicht kommt es zum Schluss sogar zu einer Kapitalrückzahlung und Liquidation der Gesellschaft. Das wäre nach all den bisherigen Bemühungen sehr schade. Der Buchwert je Aktie von € 2.33 sollte bei An- und Verkäufen als Richtschnur gelten. Wenn die Pläne um „TruckCity“ realistisch sind, kann sich natürlich eine deutlich positivere und schnellere Entwicklung ergeben, die auch den Wert der VBM-Aktie deutlich steigen lässt.

K. H.