



**GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN**  
**IN UNSEREM 25. JUBILÄUMSJAHRE**  
 N° 320 – 322 VOM 27. BIS 29. MÄRZ 2009  
**BERLIN RATHAUS SCHÖNEBERG**  
 JOHN-F.-KENNEDY-PLATZ

**171 Immobilien**  
 aus über 3000 Immobilienangeboten

**Geld in Immobilien anlegen –  
 immer eine gute Idee!**

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG  
 DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS

**171 Immobilien**  
 aus über 3000 Immobilienangeboten

**Geld in Immobilien anlegen –  
 immer eine gute Idee!**

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG  
 DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS

**GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN**  
**IN UNSEREM 25. JUBILÄUMSJAHRE**  
 N° 323 – 325 VOM 25. BIS 27. JUNI 2009  
**BERLIN RATHAUS SCHÖNEBERG**  
 JOHN-F.-KENNEDY-PLATZ

**222 Immobilien**  
 aus über 3000 Immobilienangeboten

**Geld in Immobilien anlegen –  
 zurzeit die allerbeste Idee!**

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG  
 DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS

**222 Immobilien**  
 aus über 3000 Immobilienangeboten

**Geld in Immobilien anlegen –  
 zurzeit die allerbeste Idee!**

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG  
 DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS

**GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN**  
**IN UNSEREM 25. JUBILÄUMSJAHRE**  
 N° 326 – 328 VOM 17. BIS 19. SEPTEMBER 2009  
**BERLIN RATHAUS SCHÖNEBERG**  
 JOHN-F.-KENNEDY-PLATZ

**182 Immobilien**  
 aus über 3000 Immobilienangeboten

**25 Mietshäuser in Berlin und Leipzig**

**Geld in Immobilien anlegen –  
 zurzeit die allerbeste Idee!**

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG  
 DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS

**182 Immobilien**  
 aus über 3000 Immobilienangeboten

**25 Mietshäuser in Berlin und Leipzig**

**Geld in Immobilien anlegen –  
 zurzeit die allerbeste Idee!**

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG  
 DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS

**GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN**  
**IN UNSEREM 25. JUBILÄUMSJAHRE**  
 N° 329 – 330 AM 11. UND 12. DEZEMBER 2009  
**BERLIN RATHAUS SCHÖNEBERG**  
 JOHN-F.-KENNEDY-PLATZ

**144 Immobilien**  
 aus über 3000 Immobilienangeboten

**Geld in Immobilien anlegen –  
 zurzeit die allerbeste Idee!**

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG  
 DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS

**144 Immobilien**  
 aus über 3000 Immobilienangeboten

**Geld in Immobilien anlegen –  
 zurzeit die allerbeste Idee!**

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG  
 DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS



# Geschäftsbericht 2009

---

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

# Inhaltsverzeichnis



Der Aufsichtsrat .....	4
Vorstand und Auktionatoren .....	5
Bericht des Vorstandes .....	7
Ergebnis 2009 .....	9
Prognose 2010 / 2011 .....	10
Investor Relations / Öffentlichkeitsarbeit .....	13
Entwicklung in den alten Bundesländern .....	14
Tochtergesellschaften .....	15
Auf einen Blick - Charts .....	21
Bericht des Aufsichtsrates .....	22
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2009 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin .....	24
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2009 .....	24
Umsatz- und Auftragsentwicklung .....	24
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung .....	26
Investitionen .....	28
Chancen und Risiken .....	28
Rückabwicklungen .....	29
Mitarbeiter .....	30
Entwicklung bei Tochtergesellschaften .....	31
Voraussichtliche Entwicklung .....	35
Vorschlag zur Gewinnverwendung .....	35
Bilanz zum 31. Dezember 2009 .....	36
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009 .....	38
Anlagenspiegel .....	40
Bestätigungsvermerk .....	41



## Aufsichtsrat



Günter Ansorge, Berlin  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Michael Siegmund, Frankfurt/Main

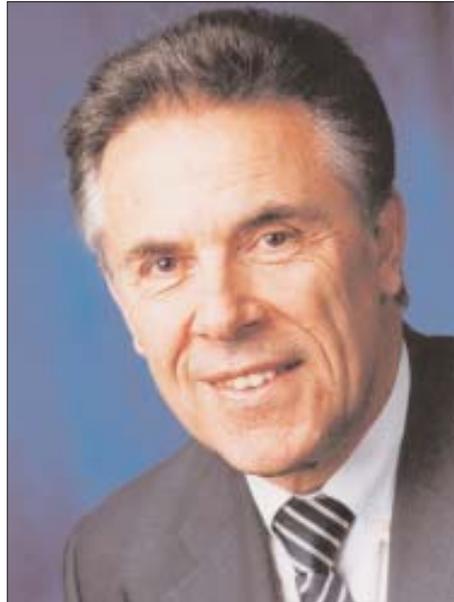


Manfred Krüger, Berlin

## Vorstand und Auktionatoren



**Vorstandsvorsitzender**  
Michael Plettner  
Vom Senator für Wirtschaft Berlin  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Grundstücks-Versteigerer  
(Auktionator)



**Vorstand**  
Gerd Fleischmann  
Auktionator



Sylvia Klemens  
Vom Senator für  
Wirtschaft Berlin  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Grundstücks-  
Versteigererin  
(Auktionatorin)



Thomas Engel  
Auktionator



Claudia Kiehl  
Auktionatorin

# Bericht des Vorstandes



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, Michael Plettner und Gerd Fleischmann, möchten uns Ihnen anlässlich der diesjährigen Hauptversammlung erstmals in unserer Funktion als neuer Vorstand der Deutsche Grundstücksauktionen AG, im Amt seit dem 01.01.2010, vorstellen.

Michael Plettner ist ausgebildeter Bankkaufmann und gehört dem Unternehmen seit April 1989, damals noch als Werkstudent, an. Von 1999 bis 2009 leitete er erfolgreich als Vorstand die Sächsische Grundstücksauktionen AG und ist seit Mai 2006 vom Senator für Wirtschaft öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücks-Auktionator. Er fungiert seit 01.01.2010 als Vorstandsvorsitzender.

Gerd Fleischmann als weiterer Vorstand ist dem Unternehmen seit langem treu: Ab Mai 1990 leitete er das damalige Büro in der Ost-Berliner Friedrichstraße 120, wo er gemeinsam mit Michael Plettner die ersten Ost-Berliner Mietshäuser bearbeitete und drei Wochen nach der Wiedervereinigung das erste versteigerte. In den Folgejahren war er für das wichtige Segment Wohn-/Geschäftshäuser tätig und generierte einen breiten und soliden Kundenstamm, sowohl auf Käufer- und Verkäuferseite. Vor seiner Berufung war Gerd Fleischmann als langjähriger Generalbevollmächtigter innerhalb der Deutsche Grundstücksauktionen AG tätig.

Gemeinsam werden wir nun – beginnend 2010 – die Geschicke der Deutsche Grundstücksauktionen AG leiten, mit dem Ziel, den Wert des Unternehmens dauerhaft und nachhaltig zu steigern.

## 2009 – ein schwieriges Jahr

Mit einem noch nie dagewesenen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 5 % geriet die Bundesrepublik Deutschland 2009 in die schwerste Rezession seit ihrer Gründung.

Ausgehend von den Verwerfungen an den internationalen Kapitalmärkten gegen Ende des Jahres 2008 erreichte die Krise im Jahr 2009 die deutsche Realwirtschaft. Davon waren zunächst deutsche Vorzeigeunternehmen aus der Automobil- oder Chemieindustrie, Technologie-Konzerne und später auch der Mittelstand maßgeblich betroffen. Die zunächst von der Politik geleugnete und dann durch den neuen Kreditmediator der Bundesregierung indirekt eingeräumte Kreditklemme führte u.a. zu einer gestiegenen Zahl von Unternehmens-Insolvenzen, aber auch zur Verstärkung einer abwartenden Haltung in Bezug auf Investitionen und nicht zuletzt auch zu Finanzierungsproblemen in der Immobilienwirtschaft.

Die Finanzkrise hat auch die Staatskasse in Mitleidenschaft gezogen: Horrende Ausgaben für die Bankenrettung, sinkende Steuereinnahmen und die Finanzierung hunderttausendfacher Kurzarbeit haben das Defizit auf einen neuen Höchststand getrieben. Bund, Länder, Gemeinden und die Sozialversicherungsträger einschließlich ihrer Extrahaushalte haben im Krisenjahr 2009 über 105 Milliarden Euro mehr ausgegeben, als sie einnahmen<sup>1</sup>. Damit wurde das bisherige Rekorddefizit aus dem Rezessionsjahr 2003 von damals 74 Milliarden Euro deutlich übertroffen.

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt



Von der Entwicklung dieser wirtschaftlichen Rahmenbedingungen blieb auch der Immobilienmarkt nicht verschont. Exemplarisch hierfür möchten wir auf die veröffentlichten Zahlen des Liegenschaftsfonds Berlin verweisen:

„Die Verkaufsfälle stiegen um 16 %, während das Verkaufsvolumen um ein Drittel sank und nur noch gut die Hälfte des Niveaus von 2007 erreichte. 70 % der verkauften Objekte gab es für unter 100.000 Euro.“<sup>2</sup> So die Beschreibung der Marktsituation des Jahres 2009.

## Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2009

Auch die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter konnten sich den dramatischen Veränderungen des Marktumfeldes nicht entziehen.

Besonders das erste Quartal 2009 – noch geprägt durch große Verunsicherung in Folge des Zusammenbruchs der US Investmentbank Lehman Brothers – war schwierig und hatte Auswirkungen auf das gesamte Geschäftsjahr. Die Frühjahrsauktionen (aller Auktionshäuser zusammen) mussten einen Rückgang des Objektumsatzes um EUR 11,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr hinnehmen, während die drei weiteren Auktionsblöcke insgesamt einen Mindererlös von EUR 1,1 Mio. gegenüber 2008 verzeichneten.

Trotz aller rechtzeitig eingeleiteten Maßnahmen war der Rückgang bei den Frühjahrsauktionen 2009 nicht mehr auszugleichen. Ab Sommer 2009 entwickelte sich der Markt jedoch wieder auf ein stabiles Niveau.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2009 einen Objektumsatz von insgesamt EUR 79,1 Mio. (2008: EUR 91,9 Mio.) erzielt. Dieses Ergebnis lag rd. 13,9 % unter dem des Geschäftsjahres 2008, die Courtageeinnahmen gingen auf EUR 8,5 Mio. zurück, was einen Rückgang von rd. 7,5 % bedeutet.

	2009		2008	
	Objektanzahl	Umsatz in T€	Objektanzahl	Umsatz in T€
Deutsche Grundstücksauktionen AG	593	41.560	633	55.925
Internetauktionen	590	2.080	498	2.746
Sächsische Grundstücksauktionen AG	574	12.405	656	15.397
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	333	9.304	300	9.187
Brecht Immobilien GmbH (Makler- und Auktionsbereich)	212	6.985	217	7.117
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	89	6.743	15	1.498
	<u>2.391</u>	<u>79.077</u>	<u>2.319</u>	<u>91.870</u>



Der gesunkene Objektumsatz geht zum einen auf das gefallene Preisniveau zurück, zum anderen hielten sich Eigentümer höherwertiger Immobilien mit Einlieferungen zurück, nicht zuletzt gerade wegen des konjunkturell bedingt gefallen Preisniveaus.

Standort- und Objektqualität wurden dagegen auch 2009 seitens der Kunden hoch geschätzt. Berliner Wohn-/Geschäftshäuser, insbesondere in guten Lagen, erzielten beste Preise.



*Berlin-Schöneberg OT Friedenau, Cranachstraße 24 Ecke Peter-Vischer-Straße 11  
Limit € 990.000 · Erlös € 1.160.000*

## **Positive Ergebnissituation trotz schwierigem Marktumfeld**

Erstmals seit der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft 1998 hat die Deutsche Grundstücksauktionen AG einen Verlust im operativen Geschäft hinnehmen müssen. Dieser beläuft sich auf EUR 230.000. Die strategische Ausrichtung mit regionalen Auktionshäusern hat sich in dieser Situation als kluge Entscheidung erwiesen. Alle Tochtergesellschaften haben im schwierigen Geschäftsjahr 2009 Gewinne erwirtschaftet. Insgesamt wurden € 459.000 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert. Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Bilanzgewinn von € 173.450. Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 24 des Geschäftsberichtes.

Trotz des insgesamt unbefriedigenden Jahres 2009 ist und bleibt es unsere Geschäftspolitik, die erwirtschafteten Gewinne im größtmöglichen Umfang an unsere Aktionäre auszuschütten. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung daher vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 160.000 vorzunehmen, was eine Dividendenzahlung von € 0,10/Aktie bedeutet.

Nach zunächst 6-maliger Dividendenerhöhung in Folge müssen wir nun für das Jahr 2009 zum zweiten Mal in Folge lagebedingt die Dividende erheblich senken. Trotzdem sind wir zufrieden, auch für dieses unerwartet schwierige Geschäftsjahr eine, wenn auch geringere, Dividende ausschütten zu können –



und dies, ohne dabei die Finanzkraft der Deutsche Grundstücksauktionen AG zu schwächen. Die Bilanzstruktur unseres Unternehmens ist nach wie vor außergewöhnlich gut: Die Eigenkapitalquote liegt bei über 90 %, die liquiden Mittel machen 20 % der Bilanzsumme aus.

## **Auftrags- und Marktentwicklung 2010/2011 – eine Prognose**

Die Frühjahrsauktionen 2010 verliefen bei lebendiger Nachfrage unterschiedlich: Die Sächsische Grundstücksauktionen AG konnte hinsichtlich Objekt- und Courtageumsatz gegenüber 2009 um über 50 % zulegen und sogar die Vergleichszahlen des Jahres 2008 leicht übertreffen. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG und die Brecht Immobilien GmbH liegen beim Umsatz auf Vorjahresniveau. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat erstmalig eine Frühjahrsauktion durchgeführt, so dass es hier keine Vergleichszahlen gibt. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mussten dagegen Umsatzrückgänge gegenüber 2009 verzeichnen.

Insgesamt liegt der Objektumsatz des 1. Quartals 2010 um 2,8 % unter dem Vorjahresniveau, die Courtageeinnahmen blieben jedoch nahezu unverändert. Die Verkaufsquote sank geringfügig und lag bei über 83 %. Allein an dem Verlauf des 1. Quartals kann abgelesen werden, dass auch das Geschäftsjahr 2010 kein einfaches wird.

Die Marktentwicklung ist bei Immobilien einerseits einer gewissen Trägheit unterworfen, andererseits vollzieht sie sich sehr schnell und direkt.

Käufer reagieren auf Veränderungen der Märkte sehr schnell, dies betraf insbesondere ausländische Käufer, die in den vergangenen 18 Monaten sehr zurückhaltend agiert haben, nicht zuletzt weil auch deren Volkswirtschaften durch die weltweite Krise in Mitleidenschaft gezogen worden sind. Zögerlich ist deren Rückkehr an den deutschen Markt auf Käuferseite erkennbar. Wir gehen davon aus, dass inländische Marktteilnehmer 2010 das Geschehen dominieren werden.

Verkäufer haben (zumindest in fallenden Märkten) die Tendenz, träge auf veränderte Bedingungen zu reagieren. Es werden immer wieder Objekte angeboten, deren Eigentümer Preisvorstellungen haben, die aus den Jahren 2006 / 2007 stammen und weit ab von den marktgegenwärtigen Preisniveaus liegen. Diese Diskrepanz löst sich nur langsam auf. Aus diesem Grund gestaltet sich die Akquisition attraktiver Objekte von privaten Eigentümern derzeit nicht einfach. Hinzu kommt die gegenwärtige Zinssituation, die den Verkäufern kaum interessante Anlagealternativen bietet. Eine direktere Ansprache privater Eigentümer durch Werbung und Marktkommunikation soll zur Steigerung der Einlieferungsvolumina und der Objektqualität beitragen.

Bei institutionellen (meist staatlichen) Einlieferern ist zu Jahresbeginn seit jeher die Zeit der Budgetplanung – Einlieferungen finden verstärkt zur Sommerauktion und danach statt. Der Fokus dieser Budgetplanungen 2010 wird sich wahrscheinlich - nicht nur beim Bund, sondern vor allem bei den Gemeinden - häufig auf das Ausgleichen von Haushaltsdefiziten konzentrieren. Das Handelsblatt berichtete unter dem Titel „Schäubles letztes Aufgebot“ über die Vermögensverwertung des Bundes – namentlich auch über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Deren Vorstand Axel Kunze konstatiert, dass die „Immobilienpreise momentan im Keller sind“, dennoch wachse der (Verkaufs-) Druck auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, je größer das Loch im Haushalt wird.

Unsere Prognose ist nach wie vor, dass die Belastung der öffentlichen Haushalte zu einem verstärkten Verwertungsdruck und damit Objekteinlieferungen führen wird.



Als Beleg für diese Einschätzung sei erwähnt, dass unsere Gruppe 2009 für den Bund und seine Gesellschaften insg. 711 Immobilien für rd. € 17 Mio. versteigert hat, während es 2008 535 Objekte für rd. € 10 Mio. waren. Unsere Erwartung basiert auch auf den Erfahrungen der Vergangenheit – nach dem Rezessionsjahr 2003 verdreifachten sich im Jahr 2004 die Verkäufe für den Bund.



*Berlin-Köpenick OT Oberschöneeweide, Gaußstraße 2  
Limit € 125.000 · Erlös € 366.000*

Der bestehende Rahmenvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesfinanzministerium) läuft noch bis zum Jahresende. Beide Seiten streben eine weitere Verlängerung des Vertrages an.

Einer der größten Key-Accounts der letzten Jahre war die Claims Conference Nachfolgeorganisation. In deren Annual Report 2008/2009 werden per 31.12.2008 „Estimated value of unsold restituted properties net \$ 23 million“ angegeben - das wären umgerechnet rd. EUR 16,5 Mio. Im Jahr 2009 haben wir für die Claims Conference Nachfolgeorganisation Immobilien im Wert von EUR 8,7 Mio. versteigert (2008: EUR 23 Mio.). Anlässlich einer Feierstunde im Bundestag zu 20 Jahren Claims Conference Nachfolgeorganisation berichtete Dr. Kittke, scheidender Präsident des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen, über rd. 80.000 noch nicht beschiedene Restitutionsanträge – davon seien etwa 20.000 Grundstücke betroffen. Hier ist also in den nächsten Jahren mit einem weiteren Auftragsvolumen zu rechnen. Allerdings werden 20 Jahre nach der Wende hauptsächlich komplizierte Verfahren beschieden, so dass mit einer nachlassenden Quantität zu rechnen ist.

Unsere Zusammenarbeit mit Private Equity Unternehmen hat sich weiter intensiviert: Ende 2009 wurde der erste Rahmenvertrag mit einer Laufzeit zunächst bis 31.12.2010 geschlossen, der bereits zu Einlieferungen insbesondere in den Regionen Sachsen, Nordrhein-Westfalen und Berlin geführt hat. Mit weiteren deutschen Töchtern internationaler Private Equity Gesellschaften bzw. deren Service-Gesellschaften wurden Versteigerungsaufträge bereits abgewickelt bzw. Gespräche über zukünftige Verwertungsaufträge geführt.



## Ausblick auf das Geschäftsjahr 2010

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich auch im schwierigen Geschäftsjahr 2009 weiterhin als Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und fremden grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von über 52 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamt-Gruppe betrug ca. 85 %. An dieser Marktposition wird sich auch 2010 voraussichtlich nichts ändern.

Bereits im Herbst 2009 hat der scheidende Vorstand zusammen mit dem neuen Vorstand den Umzug vom bisherigen Versteigerungsort Rathaus Schöneberg in das neue abba Berlin Hotel beschlossen und vertraglich vereinbart. Mit den Auktionen rücken wir wieder näher in die City und sind der Meinung, unseren Kunden damit einen attraktiven und modernen Auktionsstandort mit der nötigen Infrastruktur zu bieten. Außerdem konnten durch die Verlagerung erhebliche Kosteneinsparungen erzielt werden.

Das Hauptaugenmerk des neuen Vorstandes lag in den ersten Monaten darin, durch organisatorische Optimierungen Kostensenkungen zu erreichen. Alle Entscheidungen des Vorstands waren dabei von dem Grundsatz geleitet, diese Optimierungen ohne Qualitätseinbußen zu realisieren.

Schon im Herbst 2009 waren mit dem scheidenden Vorstand gemeinsam Entscheidungen hinsichtlich der Einsparung bei Image-Anzeigen gefallen, die für das Jahr 2010 hätten gebucht werden sollen. Diese Strategie wurde konsequent fortgesetzt und insgesamt ein stärker differenziertes Werbe-/ Mailingkonzept umgesetzt. Erhebliche Kosteneinsparungen werden ab Sommer 2010 durch eine Umstellung der zusammen versendeten Kataloge und der Katalogdistribution realisiert.

Eine verlässliche Prognose für das Jahr 2010 abzugeben ist kaum möglich, da wir zum heutigen Zeitpunkt lediglich die Ergebnisse der Frühjahrsauktionen, jedoch nicht die Einlieferungs- und Verkaufsvolumina der weiteren Auktionen kennen. Dennoch gehen wir davon aus, dass bei gleichbleibenden Courtagumsätzen aufgrund der Kosteneinsparungen der gesamten Unternehmensgruppe eine verbesserte Ergebnissituation erreicht wird.



Dresden / Weißer Hirsch, Bautzner Landstraße 32  
Limit € 875.000 · Erlös € 902.000

## INVESTOR RELATIONS



Die Kursentwicklung unserer Aktie in den letzten 12 Monaten spiegelt die Umsatzentwicklung und zuletzt die Reduzierung der Dividendenausüttung wider.

Während des Jahres schwankte die Aktie in einem Bereich zwischen 10 und 11 Euro mit geringfügigen, kurzfristigen Ausschlägen nach oben (€ 13,34 am 13.10.09) und unten – grundsätzlich war es ein Seitwärtsverlauf. Ende März wurde die Reduzierung der Dividende bekannt gegeben. Kurz danach kam es zu einer Schwächephase mit Umsätzen um € 8,50, kurzfristig sogar darunter (€ 8,03 am 12.04.10).

Die entsprechenden Charts finden Sie auf Seite 21. Man erkennt, dass im Gegensatz zu den früheren Jahren, die Aktie in dem Betrachtungszeitraum deutlich hinter der Performance des SDAX zurückliegt.

Die Kursentwicklung ist zwar aufgrund der Gesamtmarktentwicklung nachvollziehbar, jedoch keinesfalls zufriedenstellend. Trotzdem haben einige Investoren den Kursverlauf für einen günstigen Einstieg genutzt. Besonders im April gab es Handelstage mit deutlich über 10.000 Stück Handelsvolumen, während das durchschnittliche Handelsvolumen des letzten Jahres bei 977 Stück täglich lag. Dazu sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die Deutsche Grundstücksauktionen AG seit Jahren mit der Close Brothers Seydler AG als Designated Sponsor zusammenarbeitet. Der Designated Sponsor stellt im XETRA-Handel verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien. Hierdurch wird die Liquidität der Aktie erhöht und temporäre Schwankungen zwischen Angebot und Nachfrage ausgeglichen. Eine gewisse Handelbarkeit der Aktie ist damit auch bei schwachen Börsenumsätzen sichergestellt.

Die Marktkapitalisierung beträgt bei Kursen um € 8,50 lediglich etwa € 13,6 Mio. – ein Wert, der dem Substanzwert des Unternehmens in keiner Weise gerecht wird. Die Rechnungslegung nach HGB verlangt die Beteiligungen (Tochtergesellschaften) zu den Anschaffungskosten zu bilanzieren. In der Bewertung der Töchter liegen erhebliche stille Reserven, hinzu kommt, dass die Gesellschaft über rd. € 2 Mio. an liquiden Mitteln verfügt.

## PR- und Öffentlichkeitsarbeit

Die für die Deutsche Grundstücksauktionen AG tätige PR-Agentur hat es auch 2009 geschafft, die Auktionen und ausgewählte Auktionsobjekte in das öffentliche Interesse zu rücken. So wurde über die Auktionshausgruppe bundesweit in den elektronischen und in den Printmedien umfassend berichtet. Die beauftragte Agentur zählte insgesamt 1.333 Artikel (Vorjahr 1.878), welche regional, überregional und international veröffentlicht wurden. Außerdem gab es wieder eine Reihe von Fernsehproduktionen. Diese Aufmerksamkeit dürfte wohl kaum ein anderes Unternehmen unserer Größenordnung in Deutschland aufweisen.

Großes Interesse besteht auch bei den regelmäßig nach den Auktionen veröffentlichten Ergebnislisten. Daran lassen sich unter anderem die aktuellen Tendenzen des Geschäftsverlaufs erkennen.

Außerdem informiert die Deutsche Grundstücksauktionen AG ihre Aktionäre - ohne dass hierzu eine Verpflichtung bestünde - zweimal jährlich über den Geschäftsverlauf. Im Geschäftsbericht und auf der Hauptversammlung wird über das erste Halbjahr berichtet. Im Herbst wird ein Newsletter veröffentlicht, der In-



formationen über den aktuellen Geschäftsverlauf, das Marktumfeld und die Ergebnissituation der ersten drei Quartale enthält. Diese Informationen gehen als gedruckte Beilage an alle Katalog-Interessenten sowie an rund 56.500 Abonnenten in elektronischer Form.

Nutzung der Websites [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de) und [www.immobilien-auktionen.de](http://www.immobilien-auktionen.de)

Die Präsenz im Internet ist ein weiteres wichtiges Instrument der Kommunikation für die Deutsche Grundstücksauktionen AG. So besuchten im Jahr 2009 rd. 180.000 Nutzer die Websites

[www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de) oder [www.immobilien-auktionen.de](http://www.immobilien-auktionen.de) und riefen dabei über 1.863.000 Seiten auf (Vorjahr: rd. 274.000 Besucher, 2,1 Mio. Seitenaufrufe).

## Messepräsenz



Zum sechsten Mal in Folge präsentierte sich die Deutsche Grundstücksauktionen AG mit ihren Tochterunternehmen vom 05.-07. Oktober auf der internationalen Immobilienfachmesse „EXPO REAL“ in München. Mit 21.000 Fachbesuchern aus 73 Ländern (Vorjahr 24.800 Besucher aus 78 Ländern) gehört die EXPO REAL trotz reduzierter Ausstellerzahl und Fläche als größte Messe für Gewerbeimmobilien in Europa zu den wichtigen Pflichtterminen der Immobilienwirtschaft. Sie hat sich für die Auktionshausgruppe zu einer sehr guten Marketingplattform entwickelt. Zahlreiche Gespräche mit potenziellen Einlieferern, Vertretern von Städten, Kommunen, Banken und Immobiliengesellschaften führten bereits zu dauerhaften Geschäftsverbindungen und konkreten Einlieferungen. Dem allgemeinen Trend folgend wurden auch die Kosten für den Messeauftritt reduziert.

## ENTWICKLUNG IN DEN ALTEN BUNDESLÄNDERN

Die angestrebte Umsatzausweitung bei den Immobilien aus den alten Bundesländern hat trotz eines insgesamt zurückgegangenen Objektumsatzes stattgefunden. Hauptgrund war die erwartete starke Umsatzsteigerung bei der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die 2009 3 Auktionen (gegenüber einer im Jahr 2008) durchführte. Außerdem wurden in den Internetauktionen allein 62 Objekte aus den alten Bundesländern versteigert.



*Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 17 - 21  
Limit € 350.000, Erlös € 584.000*

Im Jahr 2009 wurden im Unternehmensverbund insgesamt 205 Immobilien aus den alten Bundesländern verkauft (Vorjahr 128). Dies sind 8,6 % (Vorjahr 5,5 %) aller verkauften Objekte, die allerdings 12,1 % des Objektumsatzes erwirtschafteten (Vorjahr 13,4 % Umsatzanteil).

Zu den interessantesten Immobilien gehörte die ehem. Bundeswehrrichterschule in Bad Ems.

Nach wie vor ist die Deutsche Grundstücksauktionen AG nebst ihren Tochtergesellschaften mit Repräsentanzen in den alten Bundesländern gut aufgestellt und in die Lage versetzt, Immobilien aus dem gesamten Bundesgebiet zeitnah zu bearbeiten. Beleg dafür sind die konstanten Fallzahlen und gestiegene Verkaufsvolumina.



Die Durchschnittspreise der verkauften Immobilien in den alten Bundesländern haben sich halbiert und liegen nur noch bei rd. € 46.600, während sie 2008 noch rd. € 96.000 betragen. Der Grund für diesen starken Rückgang liegt in 62 Kleinstobjekten, die im Internet versteigert wurden und zusammen nur € 185.600 erwirtschafteten (Durchschnitt € 2.993). Ohne diese Objekte betrachtet, liegt der durchschnittliche Verkaufspreis in den alten Bundesländern mit € 65.550 mehr als doppelt so hoch wie in den neuen Bundesländern (€ 31.800).

Da die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG 2010 vier Auktionen durchführen wird, rechnen wir auch für das laufende Jahr mit einer positiven Entwicklung beim Verkauf von Immobilien aus den alten Bundesländern.

## TOCHTERGESELLSCHAFTEN

### • DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GmbH



Die Zahl der versteigerten Objekte stieg erneut um knapp 20 % auf 590 Immobilien (Vorjahr: 498) . Auch bei den Internet-Auktionen war wegen fallender Marktpreise trotz dieser Steigerung ein Rückgang des Objektumsatzes festzustellen: Dieser lag bei € 2.092.000 nach € 2.750.000 im Vorjahreszeitraum (- 24 %).

Die bereinigten Courtageeinnahmen gingen unterproportional um 14 % zurück auf rd. € 300.000 (Vorjahr rund: € 343.000).

Die Auktionsplattform fand weiterhin großen Zuspruch seitens der Nutzer: Die Zahl der monatlichen Zugriffe erhöhte sich auf 698.000 (Vorjahr 630.000). Anfang 2010 wurde der Vertrag mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform für zwei weitere Jahre bis zum 31. Dezember 2011 verlängert, bei gleichzeitiger Reduzierung der Gebühren um 20 %. Für das zweite Halbjahr 2010 ist die Markteinführung einer aktualisierten Version des Auktionsportals vorgesehen.



Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i.H.v. € 71.810,12 (Vorjahr € 106.482,09) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG vollständig abgeführt.

In den ersten Monaten 2010 wurden vorwiegend klempreisige Objekte eingeliefert und verkauft. Momentan wird intensiv an der Akquisition mittel- und höherwertiger Immobilien gearbeitet – erste Erfolge sind bereits erkennbar.

Der Synergieeffekt der Internet-Auktion wird mit zunehmender Objektanzahl immer größer: Aus geschäftspolitischen Gründen können wir Objekteinlieferungen klempreisiger Immobilien im Auftrag unserer Stammkunden nicht ablehnen. Der Druck und Versand von Katalogen mit insgesamt 600 Objekten würde



Kosten i. H. v. ca. € 280.000 verursachen, die durch die Nutzung von Online-Auktionen eingespart werden können. Andererseits kann die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit diesen Objekten einen bereinigten Courtagumsatz von rd. € 300.000 generieren und aufgrund ihrer Kostenstrukturen profitabel arbeiten. Die Addition beider Summen ergibt einen positiven Effekt von knapp € 580.000. Die Internetauktion als zeitgemäßes und zukunftsorientiertes Verkaufsinstrument wird daher weiter gefördert.

## • SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Insgesamt wurden auf 10 Auktionen in Dresden, Leipzig und Erfurt 563 Immobilien für € 12.220.860 versteigert. Darüber hinaus wurde der Verkauf weiterer 11 Immobilien im Gegenwert von rd. € 184.000 vorrangig für ausländische Auktionskunden provisionspflichtig begleitet und abgewickelt. Insgesamt wurden 574 Objekte für € 12.404.520 beurkundet. Damit ergab sich auch im Geschäftsjahr 2009 ein weiterer Rückgang des Objektumsatzes von 19 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Quote der nicht versteigerten Objekte konnte gegenüber dem Vorjahr verbessert werden und betrug im Jahr 2009 rd. 9 % (Vorjahr 13,9 %).

Der erwirtschaftete Objekt- und Courtagumsatz des Jahres 2009 liegt deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn lag bei € 203.915. Damit hat die Sächsische Grundstücksauktionen AG das höchste Einzelergebnis aller Tochtergesellschaften erwirtschaftet.



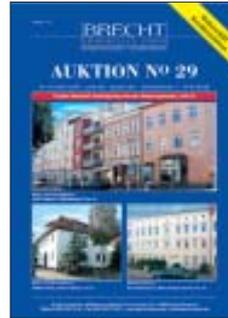
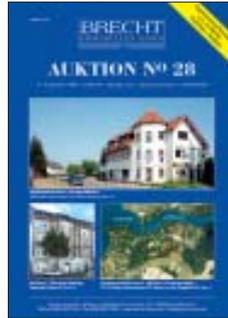
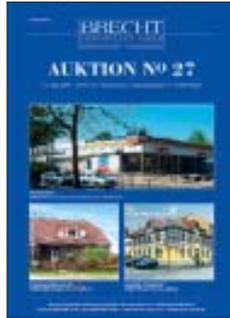
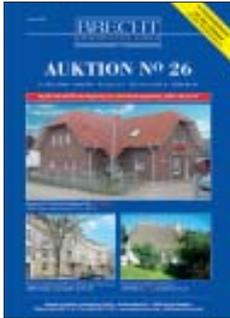
Der Auftragsbestand der Hausverwaltung verringerte sich im Laufe des Jahres von 74 auf 64 Verwaltungsobjekte mit 399 Verwaltungseinheiten. Im Jahr 2009 wurden allerdings mehr entgeltpflichtige Serviceleistungen durchgeführt, so dass nach Abzug direkter Kosten ein Ergebnisbeitrag von € 11.824 (Vorjahr € 27.300) erwirtschaftet wurde.

Für das Geschäftsjahr 2010 ist die Gesellschaft durchaus optimistisch, zumal der Start gut verlief: Die Frühjahrsauktion brachte gegenüber dem Vorjahr einen erheblichen Zuwachs (+ 50 %), für den Sommer (150. Auktion) sind interessante Objekte eingeliefert worden und mit einem besonderen Katalog soll die Aufmerksamkeit der Interessenten weiter gesteigert werden.

## • BRECHT IMMOBILIEN GMBH



Die Umsätze der Brecht Immobilien GmbH erreichten im Geschäftsjahr 2009 beinahe das Vorjahresniveau. Im Auktionsbereich wurden 207 Immobilien für € 6.175.500 umgesetzt (Vorjahr 213 Objekte für € 6.527.000). Der Maklerbereich hat sich sogar leicht verbessert, es wurden 5 Immobilien für rund € 800.000 vermittelt (Vorjahr 4 Immobilien für € 590.000), wobei sich die Courtageeinnahmen im Maklerbereich mehr als verdoppelten (€ 31.266 nach € 14.457 im Jahr 2008).



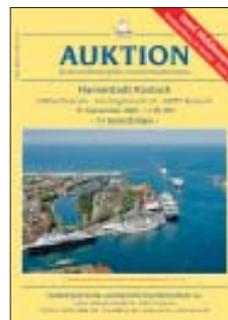
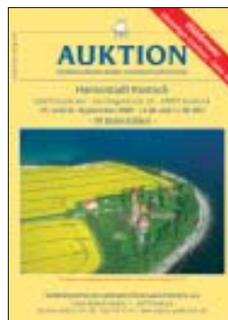
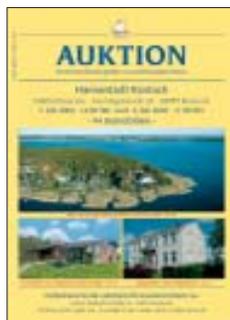
Der Objektumsatz in beiden Bereichen betrug insgesamt € 6.985.200 (Vorjahr € 7.117.200). Im Jahr 2009 wurde ein Gewinn von € 19.948,30 erwirtschaftet (Vorjahr € 46.128,91). Dieser wird aufgrund des Gewinnabführungsvertrages vollständig an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Der Start ins Jahr 2010 war sowohl im Auktions- als auch im Maklerbereich zufriedenstellend.

## • NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Der Objekt- und Courtageumsatz konnte auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Auf den vier Auktionsblöcken des Jahres 2009 wurden insgesamt 333 (Vorjahr: 300) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 9.304.220 (Vorjahr: € 9.186.637) veräußert. Das Jahresergebnis der Gesellschaft wurde durch konsequentes Kostenmanagement stark gesteigert.



Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn stieg um ein Vielfaches auf € 163.363,38 (Vorjahr € 35.262,95). Die Gesellschaft hat damit hinsichtlich der Gewinnentwicklung das beste Ergebnis innerhalb der Gruppe erwirtschaftet. Auch die Quote der versteigerten Objekte ist mit 97,1 % die beste innerhalb der Unternehmensgruppe.

Ziel für 2010 ist eine Steigerung des Objektumsatzes und des Ergebnisses, dafür wird ein konsequentes Kostenmanagement betrieben. Die erste Auktion im Frühjahr verlief zufriedenstellend.



## • WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Nach dem Rumpfgeschäftsjahr 2008 wurden im Jahr 2009 bereits drei Auktionen durchgeführt und dabei insgesamt 89 Immobilien versteigert. Der Objektumsatz betrug € 6.743.500 (Vorjahr: € 1.498.000).

Etwa 55 % der Immobilien wurden für private und kommerzielle Auftraggeber versteigert. Für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und das Bundes-eisenbahnvermögen wurden rund 44 % der Immobilien verkauft. Die Versteigerungsquote betrug 82,3 % und liegt damit knapp unter dem Durchschnitt der Unternehmensgruppe.



Mit einem Gewinn von € 34.785 konnte der Verlustvortrag des Gründungsjahres i. H. v. € 68.578 halbiert werden.

2010 bietet die Chance Auktionserlöse, Objektanzahl und das Ergebnis zu steigern. In diesem Jahr finden erstmals vier Auktions-Termine statt. Die in Köln durchgeführten Auktionen werden zunehmend bekannter, wodurch immer neue Kundenkontakte zu potenziellen Auftraggebern entstehen.

## • PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH

Die 100%ige Tochtergesellschaft wurde im Dezember 2008 erworben, sie ist die Besitzgesellschaft einer Bestandsimmobilie in sehr guter Lage im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee/ Paul Robeson Straße.

Der Kaufpreis betrug inkl. Nebenkosten ca. € 4,4 Mio. und wurde durch eine Kapitaleinlage der Deutsche Grundstücksauktionen AG in Höhe von ca. € 1,02 Mio. und Fremdkapital finanziert. Für das von der HypoVereinsbank in Anspruch genommene Darlehen ist es gelungen, überaus günstige Konditionen auszuhandeln. So betrug die Annuität im Jahresdurchschnitt ca. 3,9 %. (Zins ca. 2,4 %, anfängliche Tilgung ca. 1,5 %).

Die Liegenschaft befindet sich in einem guten Zustand. Erhebliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der noch zu renovierenden Aufgänge nicht erforderlich. Lediglich die Vertragsverhältnisse mit einigen Mietern waren nach Übernahme am 1. März 2009 durch die unserer Unternehmensgruppe angegliederte Hausverwaltung zu klären und aufzuarbeiten. Ferner wurden drei leerstehende Wohneinheiten neu vermietet, so dass wir, wie angestrebt, eine Vollvermietung erreichen konnten.

Im Rahmen der Neustrukturierung der Mietverhältnisse ist es uns gelungen, die anfängliche Jahresmiete netto kalt von ca. T€ 290 auf aktuell ca. T€ 346 anzuheben. Darüber hinaus wurde ein ursprünglich bis Oktober 2010 befristeter Mietvertrag mit der Citibank Privatkunden AG & Co. KGaA für Filialräume vorfristig

bis zum 31. Oktober 2015 verlängert. Dem Mieter wurde eine Option für weitere fünf Jahre Mietfrist eingeräumt.



Aus den derzeitigen Mieteingängen unter Abzug des Kapitaldienstes für das Fremdkapital ergibt sich ein jährlicher Überschuss von T€ 226. Auch wenn dieser noch durch weitere Aufwendungen wie z.B. Instandhaltungs- und Verwaltungskosten geschmälert wird, ergibt sich eine gute Eigenkapitalverzinsung.

## Fazit zu den Tochtergesellschaften

Die Tochtergesellschaften haben sich 2009 unterschiedlich entwickelt, aber insgesamt unter dem allgemeinen Marktumfeld gelitten. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 30 dieses Geschäftsberichtes. Das zusammen umgesetzte Objektvolumen stieg auf € 37,5 Mio. (nach € 31,7 Mio. im Vorjahr). Die Gewinnabführung von insg. rd. € 459.000 ermöglicht die Zahlung einer Dividende.

Die Chancen für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2010 stehen insgesamt gut. Die Sächsische Grundstücksauktionen AG ist sehr erfolgreich gestartet, die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat erstmals eine Frühjahrsauktion durchgeführt, bei der Brecht Immobilien GmbH belebt sich der Maklerbereich und nicht zuletzt bieten die Internetauktionen viel Potenzial. Bei der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG werden sich die 2009 begonnenen Spar- und Optimierungsmaßnahmen 2010 ergebnisverbessernd bemerkbar machen.

## Abschließende Betrachtungen

Die Kaufbereitschaft ist bei den Interessenten vorhanden, die Verkaufsquoten sind auf hohem Niveau stabil, die rückgängige ausländische Nachfrage wurde durch inländische Käufer kompensiert, mit vermehrten staatlichen Versteigerungsaufträgen ist zu rechnen – die Perspektiven für 2010/2011 sind also insgesamt sehr chancenreich.

Wir werden mit großem Engagement die vor uns liegenden Aufgaben angehen, unsere Stärken ausbauen, Chancen wahrnehmen und Risiken vermeiden. Wir bedanken uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Häuser für ihre Leistung und Einsatzbereitschaft, bei unseren Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen und bei unseren Aktionärinnen und Aktionären für Ihre Investition in unser Unternehmen.

Mit freundlichem Gruß

Michael Plettner  
Vorstandsvorsitzender

Gerd Fleischmann  
Vorstand

Berlin, im Mai 2010





DEUTSCHE  
GRUNDSTÜCKS-  
AUKTIONEN AG

IMMOBILIEN-AUKTION  
HERBST 2025  
DER KATALOG

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--

300

--	--	--

**GRUNDSTÜCKS-AUKTIONEN**  
VOM 11. BIS 12. DEZEMBER 2024  
WELLS KATHARIN SCHNEIDER  
(0904 838330-142)

--	--	--	--

325

--	--	--

144 Immobilien

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKS-AUKTIONEN AG

# Auf einen Blick



ISIN	DE0005533400
Wertpapierkennnummer (WKN)	553 340
Reuterssymbol	DGR.BER
Homepage	www.immobilien-auktionen.de, www.dga-ag.de
Börsensegment	Freiverkehr
Börsen	XETRA, Berlin, Frankfurt, Stuttgart, Hamburg München
Aktienanzahl	1.600.000
Index	Dimax*

\*Dimax = Deutscher Immobilienaktien-Index. Performance-Index, geführt vom Bankhaus Ellwanger & Geiger, Stuttgart. Aufnahme 1999/2000. Siehe auch [www.privatbank.de](http://www.privatbank.de)

Linienchart



Linienchart Benchmark SDAX



Mit freundlicher Unterstützung der walstreet-online AG

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG ist kein SDAX-Wert. Der SDAX (Index für Small Caps) ist jedoch der einzige Index, mit dem uns ein Vergleich sinnvoll erscheint.



## Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise trafen mit „voller Wucht“ das Geschäftsjahr 2009 fast aller Unternehmen. Im Immobilienbereich wurden Investoren und private Anleger sehr vorsichtig und Verkäufer waren oft nicht bereit, ihre Preisvorstellungen der aktuellen Situation am Markt anzupassen. Negativ wirkte sich auch die Zurückhaltung der Banken bei der Kreditvergabe aus, insbesondere im Bereich des Mittelstandes und der Immobilienwirtschaft. Diese Situation hatte natürlich auch Auswirkungen auf unsere Unternehmen und gerade daher war die Kontrollfunktion des Aufsichtsrates besonders wichtig. Bedeutende wirtschaftliche Entscheidungen der Unternehmensführung wurden überwacht, um frühzeitigen Einfluss zu gewähren.

Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten vollständig nachgekommen. Eine regelmäßige und umfassende Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat fand jeweils wenige Tage nach den Auktionen statt. Dabei erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Auswertungen über Objekt- und Courtageumsatz. Darüber hinaus unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat während des Jahres laufend über wichtige Vorgänge innerhalb des Unternehmens und der Tochtergesellschaften.

An allen Auktionsblöcken der Deutsche Grundstücksauktionen AG und bei fast allen der Tochtergesellschaften waren zudem ein oder mehrere Aufsichtsratsmitglieder anwesend, um sich einen direkten Eindruck vom Auktionsgeschehen zu verschaffen.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2009 zu vier Sitzungen zusammen, kein Mitglied hat eine Sitzung versäumt. In allen Sitzungen wurde über Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen berichtet, ebenso über die Finanzlage und das Risikomanagement, mit dem Chancen und Risiken frühzeitig erkannt und analysiert werden. Daneben wurden auf den Sitzungen folgende Themen erörtert:

Auf der Sitzung am 25.02.09 wurden die wirtschaftlichen Details und die Finanzierung der Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ausführlich erörtert und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Das einzige Vermögen dieser Gesellschaft besteht aus dem Wohn-/Geschäftshaus in Berlin-Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee/Paul-Robeson-Straße.

Auf der Sitzung am 02.04.09 wurden in Anwesenheit des Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers der Jahresabschluss und der Bilanzgewinnverwendungsvorschlag gebilligt sowie der Termin der ordentlichen Hauptversammlung bestimmt. Außerdem referierten die anwesenden Vorstände und Geschäftsführer aller unserer Unternehmen über das vergangene und laufende Geschäftsjahr.

Auf der Sitzung am 02.12.09 wurde festgestellt, dass Herr Hans Peter Plettner das Amt des Vorstandes per 31.12.2009 vertragsgemäß niederlegt. Es wurde einstimmig beschlossen, dass ab 01.01.2010 die Herren Michael Plettner und Gerd Fleischmann für 5 Jahre zum Vorstand der Gesellschaft bestellt sind. Der Notar Martin Heidemann beurkundete die Eintragung ins Handelsregister. Der vorbereitete Beratervertrag mit Herrn Hans Peter Plettner wurde mit dem Aufsichtsrat erörtert und Anfang Januar vom neuen Vorstand unterzeichnet.

Ausführlich berichtete der noch amtierende Vorstand Hans Peter Plettner sowie die designierten Vorstände Michael Plettner und Gerd Fleischmann über den bevorstehenden Wechsel unseres bisherigen Versteigerungsortes Rathaus Schö-

neberg zum abba Berlin Hotel vor allem auch im Hinblick auf die damit verbundenen erheblichen Kosteneinsparungen. Die neu bestellten Vorstände berichteten außerdem über geplante Kostensenkungsmaßnahmen und die organisatorischen Änderungen, die sie im Unternehmen kurzfristig durchführen werden.



Auf der Sitzung vom 28.12.2009 wurde zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand einstimmig beschlossen, dass Herr Hans Peter Plettner im Hinblick auf das zu erwartende Ergebnis des Geschäftsjahres 2009 auf einen ihm zustehenden Teil seiner Umsatztantieme i. H. v. € 120.000,- verzichtet.

Die Hauptversammlung vom 02.07.2009 hatte den Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Martin Kowert, Uhlandstraße 90 in 10717 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2009 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der AG beauftragt. In seiner Sitzung am 30.03.2010 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009. Die Prüfung selbst und deren Ergebnis wurden erörtert. Daraufhin hat der Aufsichtsrat seine zustimmende Kenntnisnahme bekundet, dem Lagebericht stimmte er zu, ebenso dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses.

Damit ist der Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG gebilligt und festgestellt. Der Abschlussprüfer erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, den wir auf der Seite 41 abgedruckt haben.

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellen sich wie folgt dar:

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Günter Ansorge, hat je ein weiteres Mandat bei der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, der Sächsische Grundstücksauktionen AG und der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG. Seine Vergütung bei der Deutsche Grundstücksauktionen AG beträgt monatlich € 1.000,-. Die Vergütung bei der Sächsische Grundstücksauktionen AG, der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG und der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG beträgt jeweils € 500,- pro Monat.

Herr Michael Siegmund hat die gleichen Mandate und die gleiche Vergütung wie Herr Günter Ansorge.

Herr Manfred Krüger ist neben seiner Aufsichtsratsstätigkeit bei der Deutsche Grundstücksauktionen AG in gleicher Funktion auch bei der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG und bei der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG tätig. Seine Vergütung entspricht der der anderen Aufsichtsräte.

Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder erhalten neben ihrer Vergütung auch einen Auslagenersatz, beispielsweise für die Anreise und Übernachtung zu Sitzungen bzw. Auktionen. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben außerhalb unseres Firmenverbundes keine Aufsichtsratsposition.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben auch im zurückliegenden Jahr die Interessen der Aktionäre als deren Vertreter wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat dankt dem scheidenden Vorstand und Gründer unseres Unternehmens, Herrn Hans Peter Plettner, für sein jahrzehntelanges großes Engagement und natürlich auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Häuser für ihren besonderen Einsatz in Zeiten eines schwierigen Umfeldes.

Berlin, 20.04.2010

Der Aufsichtsrat



# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2009 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin

## Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2009

2009 wird als das Jahr der schwersten Rezession in der Bundesrepublik, mit einem Rückgang des BIP um über 5 % in die Geschichte eingehen.

Auch der bundesweite Immobilienmarkt hat in unterschiedlichen Ausprägungen – je nach Segment – im Laufe des Jahres mittlere bis kräftige Einbußen verzeichnen müssen.

Das Jahr 2009 war auch für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein unerwartet schwieriges. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe erreichte mit € 79,1 Mio. einen Wert, der rd. 13,9 % unter dem Vorjahreswert lag. Der Bilanzgewinn ist mit rd. € 173.450 gar um 76,5 % zurückgegangen.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 4,16 Mio. (Vorjahr € 5,01 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 150.118,94 (Vorjahr € 692.846,75) erwirtschaftet werden. Dieses entspricht einer Rentabilität von 3,6 % (2008: 13,8 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 90,5 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2009 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 37,6 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 23,2 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 18,7 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten weisen einen Anteil von insgesamt 20,5 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ 264 und verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 559. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 179,8 % (Vorjahr 191,0 %) und die Liquidität 2. Grades auf 507,9 % (Vorjahr 418,6 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 593 (Vorjahr 633). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (574), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (333), Brecht Immobilien GmbH (212 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (89) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (590). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 2.391 (Vorjahr 2.319) Immobilien umgesetzt, dies entspricht einem Zuwachs um gut 3 %.

Die Verkaufsfälle stiegen um gut 3 %, der Objektumsatz sank im Unternehmensverbund von rd. € 91,9 Mio. auf rd. € 79,1 Mio., ein Minus von 13,9 %. Gleichzeitig sank die von möglichen Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigte Netto-Courtage unterproportional um rd. 6,9 % auf € 8.53 Mio.

## Umsatz- und Auftragsentwicklung

Im Berichtsjahr 2009 haben sich die Auftraggeberstrukturen nur wenig geändert. Öffentliche und institutionelle Auftraggeber machten nach wie vor knapp die Hälfte des Umsatzvolumens aus.

Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Nebenstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie durch das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr waren die Umsätze rückläufig, der Rückgang liegt im Bereich üblicher Schwankungen und reflektiert den allgemeinen Preisrückgang. Die Zahl der versteigerten Im-

mobilien sank auf 58 (nach 70 Objekten in 2008), die Auktionserlöse betragen € 2,2 Mio. (Vorjahr € 3,125 Mio.).



Die TLG Immobilien GmbH verfügt seit dem 01.01.2005 nur noch über drei Niederlassungen (Berlin-Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und „Süd“ für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen). Entgegen dem Trend der vergangenen Jahre stiegen die Objektanzahl und das Verkaufsvolumen im abgelaufenen Jahr stark an. Die Anzahl der Objektverkäufe hat sich mehr als verdoppelt, die Auktionserlöse stiegen gar um mehr als 460 %. Der Grund für diese Entwicklung lag in der Umschichtung von Immobilien aus dem Anlagevermögen ins Umlaufvermögen und deren Verkauf.

<b>TLG-Niederlassung</b>	<b>2009 Objekt- anzahl</b>	2008 Objekt- anzahl	<b>2009 Limit in T€</b>	<b>2009 Erlös in T€</b>	2008 Limit in T€	2008 Erlös in T€
Berlin- Brandenburg	<b>13</b>	6	<b>1.527</b>	<b>1.851</b>	190	245,5
„Süd“	<b>16</b>	7	<b>1.672</b>	<b>2.961</b>	242	609,6
Gesamterlös	<b>29</b>	13	<b>3.199</b>	<b>4.812</b>	432	855,1

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), ebenfalls eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2009 insgesamt 22 Objekte für rund € 340.000,- versteigert (Vorjahr 19 Immobilien für € 447.000,-). Die Reduzierung des Verkaufsvolumens ist vor allem darauf zurückzuführen, dass vermehrt Immobilien erfolgreich in den Internet-Auktionen unserer Tochtergesellschaft, der DIIA GmbH, eingeliefert und dort verkauft wurden.

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden 52 Immobilien (Vorjahr 89) versteigert. Es handelte sich vorwiegend um größere Wohn-/Geschäftshäuser sowie höherwertige Ein-/Mehrfamilienhäuser in Berlin, dem Berliner Umland und den größeren Städten der neuen Bundesländer. Der Objektumsatz für diesen Kunden hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mehr als halbiert und betrug rd. € 8,7 Mio. (Vorjahr rd. € 23 Mio.).

Die Zahl der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte ist im vergangenen Jahr deutlich gestiegen. Versteigert wurden 53 Immobilien von 22 verschiedenen Auftraggebern (Vorjahr 34 Grundstücke von 20 Auftraggebern) mit einem Auktionserlös von € 2,55 Mio. (Auktionserlös Vorjahr € 1,1 Mio.). Der Anstieg der Verkaufserlöse ist vor allem auf den Verkauf von Immobilien für den Liegenschaftsfonds Berlin zurückzuführen, für den allein Umsatzerlöse i. H. v. € 1,52 Mio. erzielt wurden.

Die Versteigerung notleidender Objekte im Auftrag von Kreditinstituten ist weiterhin ein interessantes, aber schwieriges Geschäft, zumal häufig Einlieferungen an Nachranggläubigern oder zu hohen Preisvorstellungen scheitern. Im Geschäftsjahr 2009 war die Gesellschaft im Auftrag von 6 verschiedenen Instituten (Vorjahr 8) tätig. Dabei wurden 15 Objekte für T€ 393,5 verkauft (Vorjahr 14 Objekte für T€ 994,4).

Alle vorgenannten Auftraggebergruppen haben rd. 38,6 % (Vorjahr 32,4 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 45,6 % (Vorjahr 51 %) zum Objektumsatz beigetragen.

Die verbleibenden rd. 54,4 % verteilen sich auf private und kommerzielle Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen. So waren wir 2009 für 14 (Vorjahr 20) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlass-/Vormundschaftspflegschaften tätig. Für diese wurden 17 Immobilien für rd. T€ 1.377 (Vorjahr 31 Objekte für T€ 1.348,5) versteigert.

Die klassischen privaten Einlieferer und kommerziellen Auftraggeber machten 2009 mit 223 Immobilien rd. 38 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 301 Immobilien = 47 %). Der Umsatzanteil betrug 2009 T€ 17.942 (43 %), während er 2008 bei T€ 23.051 (41,2 %) lag.

Verschiedene kommunale Wohnungsbaugesellschaften (z.B. die der Stadt Leipzig) sind mit 75 Immobilien und Erlösen von insg. T€ 2.081,1 eine weitere wichtige Einlieferergruppe (Vorjahr 57 Immobilien, T€ 1.891,9), hier hat der Umsatz um 10 % zugenommen.



## Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die vorgeschilderten Auftraggeberstrukturen zeigen, dass nach wie vor ein großer Teil der Versteigerungsaufträge staatlicherseits erteilt wird. Mit dem Höhepunkt der Wirtschaftskrise im abgelaufenen Geschäftsjahr, verbunden mit erheblichen öffentlichen Investitionen (Bankenabschirmung, Konjunkturprogramme etc.) und sinkenden Immobilienpreisen, sind von Bund, Ländern und vor allem den Kommunen nun wieder verstärkte Verkaufsaktivitäten zu erwarten, um die öffentlichen Haushalte zu konsolidieren.

Bei den Verkaufsaktivitäten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erwarten wir im Jahr 2010 mindestens eine stabile Auftragslage, wahrscheinlich aber im Unternehmensverbund sogar eine weitere leichte Erhöhung. Grund für diese optimistische Einschätzung ist die Tatsache, dass der seit 2001 mit den Gesellschaften der Bundesrepublik Deutschland geschlossene Rahmenvertrag im gegenseitigen Einvernehmen bis 31.12.2010 verlängert wurde. Im Zuge dieser Verhandlungen wurden verstärkte Einlieferungs Bemühungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben avisiert. Diese Ankündigung wurde seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bisher eingehalten. Wurden im Jahr 2008 in der gesamten Unternehmensgruppe 423 Immobilien für T€ 7.168 versteigert, so stiegen 2009 die Erlöse auf T€ 11.442 und die Objektanzahl auf 556. Dazu beigetragen hat auch die Gründung der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die eine gute, regional orientierte Verwertungsalternative für die Nebenstellen in den alten Bundesländern darstellt. Unser Optimismus für das Jahr 2010 resultiert daraus, dass die bei Vertragsverlängerung gemachten mündlichen Zusagen bezüglich einer Intensivierung der Einlieferungen bisher eingehalten wurden. Nicht zuletzt der erhöhte Verwertungsdruck aufgrund der Kassenlage des Bundes spiegelt sich bereits in getätigten und avisierten Einlieferungen wider.

Bei den Niederlassungen der TLG hatte sich die Reduzierung der Aufträge überproportional entwickelt. Einerseits ist deren Verwertungsauftrag fast vollständig abgearbeitet, zum anderen stand ursprünglich im Jahr 2008 der Verkauf der TLG an einen Investor bevor. Während der Verkaufsverhandlungen sollte das Portfolio möglichst unverändert bleiben, weswegen nur wenige und nicht werthaltige Objekte eingeliefert wurden. Nachdem der Verkauf im Herbst 2008 nicht zustande kam, wurden für das Geschäftsjahr 2009 wieder mehr Versteigerungsaufträge angekündigt und diese Ankündigung auch eindrucksvoll umgesetzt. Für das Jahr 2010 ist seitens der TLG wiederum ein attraktiver Mix aus werthaltigen und niedrigpreisigen Immobilien zur Einlieferung avisiert worden. Diese Ankündigung steht jedoch unter dem Vorbehalt des Wechsels der Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN GmbH zur Mitte des Jahres.

Bei der Akquisition klassischer privater und kommerzieller Auftraggeber nutzen die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter alle Kommunikationswege, um neue Einlieferer zu gewinnen. Am Rückgang der Objektanzahl und des absoluten Umsatzanteils um gut € 5 Mio. ist vor allem die Verunsicherung privater Eigentümer in Zeiten der Wirtschaftskrise erkennbar. Werthaltige Renditeobjekte werden kaum von privat angeboten, zumal die Anlagealternativen skeptisch beurteilt werden. Der Rückgang beim Umsatzvolumen ist außerdem natürlich dem allgemeinen Preisrückgang geschuldet, was sich daran zeigt, dass der relative Anteil sogar leicht gestiegen ist.

Ganz allgemein kann man davon ausgehen, dass die weltweite Wirtschaftskrise der Auktionshausgruppe mit einiger zeitlicher Verzögerung erhebliche zusätzliche Aufträge bescheren wird. Entsprechende Vertriebsvereinbarungen sind entweder unterzeichnet oder befinden sich in einem guten Verhandlungsstand.

Seit vielen Jahren sind die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochterunternehmen regelmäßig auch in den alten Bundesländern tätig. Mit 10 Repräsentanzen und seit 2008 auch mit der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (Köln), diese hauptsächlich tätig für Nordrhein-Westfalen, Hessen, Saarland und Rheinland-Pfalz, sind wir gut aufgestellt und in die Lage versetzt, Immobilien aus dem gesamten Bundesgebiet zeitnah für eine Auktion aufzubereiten. Dabei handelt es sich häufig um werthaltige Objekte. Im Unternehmensverbund ist die Anzahl der verkauften Objekte mit 205 gegenüber 128 im Vorjahr erheblich gestiegen. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht 8,6 % (Vorjahr 5,5 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 12,1 % (Vorjahr 13,4 %) des Objektumsatzes erwirtschaftet.



<b>Jahr</b>	<b>Anteil an der Gesamtstückzahl</b>	<b>Anzahl der verkauften Immobilien</b>
2002	6 %	52
2003	8 %	86
2004	12 %	134
2005	11 %	129
2006	8 %	113
2007	9 %	133
2008	6 %	128
2009	9 %	205

Die angestrebte Umsatzausweitung bei den Immobilien aus den alten Bundesländern hat trotz eines insgesamt zurückgegangenen Objektumsatzes stattgefunden. Die erreichten Umsatzzahlen liegen deutlich über denen des Vorjahres. Seit 2004 werden in absoluten Zahlen Umsätze zwischen € 9,4 und 12,5 Mio. pro Jahr erwirtschaftet. 2009 waren es € 9,6 Mio. (Vorjahr € 12,3 Mio.).

2009 fand die erwartete starke Umsatzsteigerung bei der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG statt, da diese nun 3 Auktionen (gegenüber einer im Jahr 2008) durchführte. In den Internetauktionen wurden allein 62 Objekte aus den alten Bundesländern versteigert.

Im Geschäftsjahr 2009 fanden 23 Internet-Auktionen statt, die große Beachtung bei Käufern und Verkäufern fanden. Pro Monat wurden bis zu 698.000 Zugriffe auf der Homepage verzeichnet (Vorjahr 630.000) Unsere Strategie, niedrigpreisige Objekte in den Internetauktionen anzubieten, haben sich unsere Einlieferer zu Eigen gemacht. Dies führte bei einer Steigerung der verkauften Immobilien (+ 18,5 % auf 590 Stück) zu einem Rückgang beim Objektumsatz um 24 % auf T€ 2.080 (Vorjahr T€ 2.745).

Die Entwicklung bei den anderen Tochtergesellschaften ist hinsichtlich ihres Umsatzvolumens unterschiedlich verlaufen. Während die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG Objekt- und Courtageumsatz leicht steigern konnte, waren die Zahlen bei der Brecht Immobilien GmbH leicht rückläufig. Wie erwartet konnte die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG in ihrem ersten vollständigen Geschäftsjahr erhebliche Umsatzzuwächse verzeichnen. Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hingegen hat es aufgrund der rezessiven Lage am Immobilienmarkt nicht geschafft, die Objekt- und Courtageumsätze aus dem Vorjahr zu wiederholen. Insgesamt setzten die vorgenannten Tochterunternehmen (ohne Internetauktionen) zusammen € 35,4 Mio. um, mithin 6,7 % mehr als im Vorjahr.

Für die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG rechnen wir 2010 erneut mit höheren Umsätzen. Dabei ist zu beachten, dass für die Frühjahrsauktion insgesamt 43 Objekte mit einem Auktionslimit von rd. € 2,4 Mio. überwiegend von privaten und kommerziellen Eigentümern eingeliefert wurden. Die Gesellschaft wird 2010 also vier Auktionen durchführen, gegenüber drei Versteigerungsterminen im Jahr 2009.

Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH hatte mit erneut fast 16 % mehr verkauften Objekten den größten quantitativen Zuwachs aller Auktionshäuser unserer Gruppe zu verzeichnen. Positiv ist, dass hier aus überwiegend niedrigpreisigen Immobilien nicht nur Umsätze generiert, sondern auch in erheblichem Umfang Kosten eingespart werden.

Details dazu siehe unter „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“.

Auf der Absatzseite, d.h. bei den Kaufinteressenten, gab es trotz einer starken Zurückhaltung der Banken im Baufinanzierungsgeschäft und eines spürbaren Rückgangs der Nachfrage von ausländischen Marktteilnehmern keinen Einbruch. Inländische Investoren haben die entstandene Lücke gefüllt und setzen zunehmend Eigenkapital ein. Nach wie vor gibt es großes Interesse an preiswert angebotenen Immobilien. Wegen der großen Publizität des Angebotes und der rd. 75.000 registrierten Katalogleser (Online + Print) sehen wir keine Absatzrisiken. Dies belegen auch die Verkaufsquoten, sie stiegen um gut 5 Prozentpunkte und liegen bei 88,4 % (Vorjahr 83,3 %), wobei die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG sogar eine Verkaufsquote von 97,1 % erreichte.



## Investitionen

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in die Tochterunternehmen vorgenommen.

Am 02.04.2009 fand eine außerordentliche Hauptversammlung der Westdeutsche Grundstückskauktionen AG statt. Diese beschloss eine Erhöhung des Grundkapitals um € 150.000 auf € 200.000. Alle neuen Aktien, Emissionspreis € 1,-/Stück, wurden von der Deutsche Grundstückskauktionen AG übernommen. Die Kapitalerhöhung wurde am 04.05.2009 in das Handelsregister eingetragen.

Die PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Deutsche Grundstückskauktionen AG. Das Stammkapital in Höhe von € 25.000 ist vollständig eingezahlt. Mit Gesellschafterbeschluss vom 25.02.2009, genehmigt durch den Aufsichtsrat der Deutsche Grundstückskauktionen AG wurde beschlossen, eine Einlage über € 1.020.000 zu tätigen, die die Gesellschaft als Eigenkapital in die Finanzierung einer Bestandsimmobilie einbringt.

Für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung sowie des Fuhrparks wurden ca. T€ 36,8 investiert.

## Chancen und Risiken

### a) Allgemeines

Die sich von einer Finanzkrise zur Rezession ausgeweitete, negative wirtschaftliche Entwicklung begründet die Erwartung auf eine zeitlich leicht versetzte Verbesserung des Umsatzes. Es besteht bei vielen Auftraggebern zunehmender Verkaufsdruck, was die Chancen auf verstärkte Einlieferungen erhöht. Die öffentlichen Auftraggeber stehen unter Druck, die Haushalte nicht weiter zu verschulden und stattdessen Vermögenswerte zu veräußern. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Immobilien erkennbar gestiegen. Nicht zuletzt, weil diese Anlageklasse als weniger volatil und auf Dauer wertbeständiger gilt als das Engagement in die Wertpapiermärkte.

Grundsätzlich besteht das vom Unternehmen kaum beeinflussbare Risiko, dass sich die derzeitigen Marktgegebenheiten ändern, sei es gesamtwirtschaftlich oder sektoral für den Immobilienmarkt.

Im letzten Geschäftsjahr haben kaum noch englische und irische Investoren auf den Auktionen gekauft. Im Gegenteil dazu haben einige damit begonnen, die erworbenen Immobilien wieder in die Auktionen einzuliefern. Inzwischen treten verstärkt osteuropäische und einheimische Käufer auf, die ihren Immobilienerwerb meist aus Eigenkapital finanzieren. Für 2010 rechnen wir zunächst mit einer insofern unveränderten Situation, die weitere Entwicklung im Laufe des Jahres ist nicht abzusehen.

Dem Unternehmen sind die fixen und die variablen Kosten der quartalsweise durchgeführten Auktionen bekannt. Auch sind die Deckungsbeiträge der versteigerten Auktionsobjekte in Abhängigkeit von der jeweiligen Kaufpreisgrößenordnung und der damit verbundenen Courtagestaffelung bekannt. Aus diesen Daten kann das Unternehmen frühzeitig erkennen, ob Kostendeckung erreicht wird. Ein Abgleich zwischen Kosten und Erträgen wird regelmäßig nach den Auktionen durchgeführt und vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat diskutiert.

### b) Einlieferungen / Wertfindung

Wegen der Vielzahl der einzelnen Auftraggeber besteht insgesamt keine Abhängigkeit von einzelnen Großkunden, zudem ist die Anzahl und der Objektumsatz der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien im Berichtsjahr um knapp 6 Prozentpunkte gefallen, der Anteil von privaten und kommerziellen Einlieferern hat sich entsprechend erhöht.

Auch die Einschränkung oder Zurückstellung von Einlieferungen durch einzelne Auftraggeber stellt kein unüberschaubares Risiko für die Umsatz- und Ergebnisziele der Gesell-

schaft dar, weil ständig neue Einlieferer akquiriert werden. Diese Einschätzung beruht auf den Erfahrungen der vergangenen Jahre und auf den bereits von Kunden angekündigten und teils zur Frühjahrs-Auktion durchgeführten Einlieferungen für das Geschäftsjahr 2010 sowie auf neuen, Ende 2009 geschlossenen Rahmenverträgen.



Den speziellen Risiken, dass die Vermarktung von Immobilien durch private Auktionen weniger Akzeptanz findet, begegnet die Gesellschaft durch eine konsequente Öffentlichkeitsarbeit und gezielte Informationen der potentiellen Einlieferer, aber auch der Käuferseite über die besonderen Marktchancen. Das positive Ergebnis dieser Arbeit zeigt sich in der hohen Quote der verkauften Objekte bezogen auf die Einlieferungen.

Entscheidend für den Erfolg einer Auktion ist, dass das mit dem Verkäufer vereinbarte Mindestgebot (Auktionslimit), also der Wert, mit dem die Auktion beginnen soll, nicht zu hoch ist. Ist ein zu hohes Limit vereinbart, gibt es keinen Bieter und damit auch keine Courtageeinnahme, wohl hat die Gesellschaft aber die Handlungskosten zu tragen (z. B. Katalogkosten, ggf. Gutachter).

Ziel der installierten Kontrollmechanismen ist es, die Anzahl der zu teuer eingelieferten Immobilien so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund werden die Limitangebote, die wir den Verkäufern nach der Besichtigung der Immobilien unterbreiten, in einer Bewertungsrunde von mehreren Mitarbeitern ermittelt.

Bei Werten bis € 5.000,- Auktionslimit müssen mindestens 2 Mitarbeiter, davon 1 Auktionator den Wert bestätigen. Bei höherwertigen Immobilien besteht der Bewertungskreis aus mindestens 5 Mitarbeitern, davon mindestens 2 Auktionatoren. Bei kontroversen Wertdiskussionen wird über das Limit abgestimmt, wobei jeder Teilnehmer, ggf. auch der Vorstand, nur eine Stimme hat. Die Quote der nicht versteigerten Objekte ist durch dieses System niedrig gehalten worden. Im Firmenverbund wurden 88,4 % aller eingelieferten Immobilien verkauft (Vorjahr 83,3 %).

#### c) Forderungs-Überwachung

Die Überwachung der Courtageforderungen erfolgt durch eine eigene Abteilung. Bei der Auktion wird durch die Mitarbeiter dieser Abteilung die Käufercourtage in bar oder per Scheck kassiert, sofern mit dem Auktionshaus keine anderen Vereinbarungen im Vorfeld der Auktion getroffen wurden. Die Überwachung der Zahlungseingänge, beispielsweise für Telefonbieter, erfolgt in Zusammenarbeit mit der Buchhaltung.

Die Verkäufercourtagen werden i.d.R. direkt vom Notar aus dem hinterlegten Kaufpreis bei dessen Auszahlungsreife an das Auktionshaus überwiesen. Hier wird unsererseits nur der Zahlungsfluss kontrolliert. Entscheidend ist jedoch, dass die Kaufpreise zuvor fristgerecht hinterlegt wurden und die Abwicklung des Vertrages zügig erfolgt. Um die Anmahnung verspäteter Kaufpreiszahlungen und ggf. deren Vollstreckung kümmert sich ebenfalls die Inkassoabteilung. Dieses Instrument der Sicherung der uns zustehenden Verkäufercourtagen dient gleichzeitig den Interessen des Verkäufers (Kaufpreiszahlung). Trotzdem hat die Gesellschaft kontinuierlich immer hohe Außenstände (Verkäufercourtagen), weil die Abwicklung der Kaufverträge in den neuen Ländern zum Teil immer noch viele Monate in Anspruch nehmen kann. Auch scheitern trotz intensiver Bemühungen einige Verträge an versagten behördlichen Genehmigungen oder wegen Nichterfüllung.

#### Rückabwicklungen / Ausbuchungen

Aus nicht vom Auktionshaus zu vertretenden Gründen (z.B. vertragliche Rücktrittsrechte bzw. Rücktritt des Verkäufers wegen Nichterfüllung des Vertrages oder Verweigerung sonstiger behördlicher Genehmigungen) mussten im Jahr 2009 insgesamt 34 Kaufverträge rückabgewickelt werden (betrifft den Zeitraum Dezember 2000 – März 2009). Insgesamt wurden Courtagen i. H. v. rd. € 209.985,- brutto ausgebucht. Ein Teil dieser Grundstücke wurde von uns erneut versteigert, so dass wieder entsprechende Umsatzerlöse entstanden.



## Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2009 bei 43 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.09	31.12.08
Vorstand	1	1
Generalbevollmächtigter	1	1
Sachbearbeiter Berlin (davon Elternzeit 1)	8	8
Sekretariat Berlin	5	5
Inkasso/Buchhaltung	4	4
Sonstige Mitarbeiter	5	5
Auszubildende	0	0
Hausverwaltung	3	3
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“ (davon Elternzeit 1)	4	4
Fest angestellte Mitarbeiter (davon Teilzeitmitarbeiter 2)	31	31
Freiberufliche Mitarbeiter	12	13
Insgesamt	43	44

Der Vorstand, der Generalbevollmächtigte und drei weitere Mitarbeiter sind für die DGA als Auktionatoren tätig. Im gesamten Firmenverbund arbeiten 13 Auktionatoren, davon sind 5 öffentlich bestellt und vereidigt.

Als kundenorientierter Dienstleister im Sektor Immobilienwirtschaft gehört eine Hausverwaltungsabteilung zu dem Service, den der Kunde bei uns erwarten darf. Wir bieten diesen Service insbesondere Käufern für die von ihnen erworbenen Objekte. Auch anderen Kunden stehen wir gern zur Verfügung, weswegen dieses Tätigkeitsfeld in den Katalogen separat beworben wird.

Die Abteilung „Hausverwaltung“ arbeitete 2009 kostendeckend mit einem kleinen positiven Ergebnisbeitrag. Zurzeit werden ca. 460 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betragen netto rd. € 106.000 (Vorjahr ca. € 126.000). Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter.

## Sonstige wichtige Vorgänge:

### Entwicklung bei Tochtergesellschaften

#### Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Auch im Geschäftsjahr 2009 war die Verunsicherung auf den Immobilien- und Finanzmärkten deutlich zu spüren. Die Auswirkungen dieser Krise schlugen sich in den Auktionsergebnissen nieder.

Insgesamt wurden auf 10 Auktionen in Dresden, Leipzig und Erfurt 563 Immobilien für € 12.220.860 versteigert (Vorjahr 608 Immobilien für € 14.287.318). Darüber hinaus wurde der Verkauf weiterer 11 Immobilien im Gegenwert von rd. € 184.000 vorrangig für ausländische Auktionskunden provisionspflichtig begleitet und abgewickelt (Vorjahr 48 Immobilien für € 1,1 Mio.). Insgesamt wurden 574 Objekte für rd. € 12.404.520 beurkundet (Vorjahr 656 Objekte für € 15.396.921). Damit ergab sich auch in 2009 ein weiterer Rückgang des Objektumsatzes von 19 % gegenüber dem Vorjahr.



Trotz des bestehenden Rahmenvertrages zwischen dem Bundesministerium der Finanzen und der Deutsche Grundstücksauktionen AG sowie deren Tochtergesellschaften zur Verwertung bundeseigener Immobilien und Immobilien der bundeseigenen Gesellschaften hat sich die Auftragslage weniger positiv entwickelt als erhofft. Die Gesellschaft ging davon aus, dass sich die Auftragszahlen stabilisieren würden. Das traf leider nicht ein. Die Objektanzahl ging weiter zurück (- 23 %), während das Verkaufsvolumen jedoch leicht anstieg (+ 3 %). Es wurden für diese Auftraggeber insg. 85 Immobilien (Vorjahr 110) verkauft. Das Verkaufsvolumen erhöhte sich geringfügig und lag bei T€ 1.351 (2008: T€ 1.310).

Etwa 9,2 % (Vorjahr 11,4 %) der Immobilien wurden im Jahr 2009 für Kommunen, Städte usw. versteigert, weitere 15,7 % (Vorjahr 12,3 %) für Wohnungsbaugesellschaften. Die Summe der Versteigerungserlöse für diese Auftraggeber machte 27,5 % am Gesamtumsatz aus.

Die anzahl- und umsatzmäßig größten Einlieferergruppen sind private Eigentümer und „sonstige Eigentümer“, z.B. gewerbliche Einlieferer, Insolvenzverwalter, Kreditinstitute etc. Bei diesen Kunden haben sich die Umsatzanteile um etwa 10 % verringert und betragen rd. 60 % (Vorjahr 67 %). Im Einzelnen: Private Eigentümer: 167 Immobilien für T€ 2.661 (2008: 174 Objekte für T€ 3.526). Sonstige Einlieferer: 141 Immobilien für T€ 4.765 (2008: 184 Objekte für T€ 6.035).

Der Auftragsbestand der Hausverwaltung verringerte sich im Laufe des Jahres von 74 auf 64 Verwaltungsobjekte mit 399 Verwaltungseinheiten. Im Jahr 2009 wurden allerdings mehr entgeltpflichtige Serviceleistungen durchgeführt, so dass sich dennoch der Netto-Umsatz auf € 79.490 erhöhte (Vorjahr € 77.739). Damit wurde, wie prognostiziert, profitabel gearbeitet, nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag von € 11.824 (Vorjahr € 27.300). Auf Grund der erhöhten Anforderungen wurde zum Januar 2009 eine zweite Vollzeitmitarbeiterin eingestellt. Erstmals fielen für das gesamte Geschäftsjahr z.B. Mietkosten an, die der Verwaltung zugeordnet wurden. Daraus resultiert der geringere Ergebnisbeitrag gegenüber dem Vorjahr.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 203.914,31. Die gesetzliche Rücklage in Höhe von € 50.000,00 ist voll eingestellt. Gemäß Gewinnabführungsvertrag ist der Gewinn i.H.v. € 203.914,31 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen.

Die Ziele der Gesellschaft für den Objekt- und Courtageumsatz wurden nicht erreicht. Der Objektumsatz lag rd. T€ 2.992 unter dem Vorjahr, dementsprechend sank der Courtageumsatz um T€ 352. Der erzielte Gewinn liegt nur noch bei einem Drittel des langjährigen Durchschnitts.

<b>Jahr</b>	<b>Objektumsatz</b>	<b>Courtageumsatz</b>	<b>Gewinn</b>
		(Umsatzerlöse lt. Bilanz)	
<b>2000</b>	€ 11.942.357	€ 1.888.725	€ 165.603
<b>2001</b>	€ 16.939.173	€ 2.699.271	€ 644.273
<b>2002</b>	€ 13.046.525	€ 2.287.468	€ 308.489
<b>2003</b>	€ 21.026.870	€ 3.326.413	€ 1.000.638
<b>2004</b>	€ 15.633.371	€ 2.817.741	€ 504.365
<b>2005</b>	€ 16.575.771	€ 2.875.517	€ 722.140
<b>2006</b>	€ 20.049.562	€ 3.322.773	€ 1.000.917
<b>2007</b>	€ 23.761.123	€ 3.380.711	€ 1.120.759
<b>2008</b>	€ 15.396.921	€ 2.481.709	€ 427.355
<b>2009</b>	€ 12.404.520	€ 2.129.639	€ 203.914
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 16.677.619</b>	<b>€ 2.720.996</b>	<b>€ 609.845</b>



## Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

Unter gleichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie im Vorjahr waren die Kunden bei ihren Engagements weiterhin kritisch und zurückhaltend, sowohl auf Käufer- als auch auf Einliefererseite. Der Objekt- und Courtageumsatz konnte dennoch auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Das Jahresergebnis der Gesellschaft wurde durch konsequentes Kostenmanagement stark gesteigert.

Auf den vier Auktionsblöcken des Jahres 2009 wurden insgesamt 333 (Vorjahr: 300) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 9.304.220 (Vorjahr: € 9.186.637) veräußert.

Die betrieblichen Erträge liegen mit rd. T€ 1,35 Mio. nur 0,95 % unter denen des Vorjahres (T€ 1,37 Mio.).

Die Gesellschaft ist weiterhin Marktführer für Grundstücksauktionen in Norddeutschland und hat sehr stabile Auftraggeberstrukturen.

2009 hat sich die Bundesrepublik Deutschland mit ihren Gesellschaften wieder zur größten Auftraggebergruppe entwickelt. Mit € 5,1 Mio. (Vorjahr € 2,1 Mio.) beträgt der Umsatzanteil 54,8 % (Vorjahr 30,1 %). Allein für die fünf Niederlassungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Tätigkeitsgebiet der Gesellschaft wurden 113 Objekte – nach 61 Objekten 2008 – verkauft, dies entspricht rd. 34 % der verkauften Immobilien, der Umsatzanteil betrug € 4,6 Mio. oder 49,7 % (Vorjahr 21,1 %) am Objektumsatz.

Die Verkaufszahlen für private/kommerzielle Auftraggeber (108 Objekte = 32,6 %) gingen deutlich auf € 2,5 Mio. (Vorjahr € 5,0 Mio.) zurück und machten nun einen Erlösanteil von 27,1 % (Vorjahr 54,8 %) des gesamten Objektumsatzes aus.

Auch 2009 stellte die Kundengruppe Landkreise/Städte/Gemeinden (die ebenfalls aus einer Vielzahl von Einzelauftraggebern besteht) einen bedeutenden Anteil der Auftraggeber dar. Es wurden für diese Gruppe 49 (Vorjahr 54) Objekte versteigert. Der Anteil an der Gesamtzahl beträgt damit 14,8 % nach 18 % im Vorjahr. Der Umsatz von € 1,6 Mio. (Vorjahr € 1,8 Mio.) entspricht nun einem Umsatzanteil von 17 % (Vorjahr 20 %).

Trotz annähernd gleich gebliebener Umsätze konnte durch Kostenreduzierung ein deutlich besseres Jahresergebnis von € 163.363,38 (Vorjahr € 35.262,95) erreicht werden. Einstellungen in die gesetzlichen Rücklagen sind nicht mehr vorzunehmen. € 163.363,38 werden aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Die Quote der versteigerten Objekte ist auf 97,1 % (Vorjahr 89 %) gestiegen und damit die beste innerhalb der Unternehmensgruppe.

Objekt- und Courtageumsatz des Jahres 2009 liegen leicht unter dem langjährigen Durchschnitt, der Gewinn jedoch ist deutlich darüber.

<b>Jahr</b>	<b>Objektumsatz</b>	<b>Courtageumsatz</b>	<b>Gewinn</b>
	(Umsatzerlöse lt. Bilanz)		
<b>2001</b>	€ 3.875.900	€ 590.043	€ -55.919
<b>2002</b>	€ 7.296.471	€ 1.194.605	€ 50.114
<b>2003</b>	€ 11.535.210	€ 1.592.416	€ 297.939
<b>2004</b>	€ 14.941.300	€ 2.050.404	€ 266.123
<b>2005</b>	€ 13.743.820	€ 1.894.964	€ 128.778
<b>2006</b>	€ 10.261.852	€ 1.590.688	€ 166.356
<b>2007</b>	€ 10.296.220	€ 1.586.006	€ 132.236
<b>2008</b>	€ 9.186.637	€ 1.368.795	€ 35.263
<b>2009</b>	€ 9.304.220	€ 1.355.778	€ 163.363
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 10.049.070</b>	<b>€ 1.469.300</b>	<b>€ 131.584</b>

## Brecht Immobilien GmbH



Auch das Jahr 2009 war von der Wirtschaftskrise geprägt, wobei das Unternehmen ähnliche Umsätze wie im Vorjahr generierte.

Auf den vier Auktionen wurden insgesamt 207 Objekte im Gegenwert von € 6.175.480 (Vorjahr: € 6.527.000) versteigert und eine Abverkaufsquote von rund 86,7 % (Vorjahr: 91,5 %) erzielt. Die Auktionen erfreuten sich großer Nachfrage und waren gut besucht.

Zu den privaten Auftraggebern, die nach wie vor die mit Abstand größte Verkäufergruppe bilden, kamen einige Wohnungsbaugesellschaften kleinerer Gemeinden hinzu. Besondere Aufmerksamkeit erzeugte die Versteigerung eines Wohnschiffes auf der Winter-Auktion 2009, zahlreiche Radiosender und Zeitungen berichteten in diesem Zusammenhang über das Unternehmen.

Im Maklerbereich, der wie im vergangenen Jahr den sekundären Geschäftsbereich bildete, wurden wie im Vorjahr vier Objekte, darunter ein Mietshaus in Berlin und drei Eigentumswohnungen, im Gegenwert von € 809.750 (Vorjahr: € 590.200) veräußert.

Die um Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigten Netto-Provisionseinnahmen aus beiden Bereichen insgesamt betragen ca. € 769.486 (Vorjahr: € 788.437).

Die Gesellschaft arbeitete aufgrund der Marktsituation nur geringfügig über dem break-even-point. Das Ergebnis wurde zudem durch eine größere Rückabwicklung belastet (ca. € 23.000 netto), so dass der Gewinn auf € 19.948,30 (Vorjahr: € 46.128,91) sank. Dieser Betrag wird aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Im Maklerbereich werden die Bemühungen verstärkt, Selbstnutzerobjekte zu akquirieren und zu vermarkten, da in diesem Marktsegment nach wie vor eine konstante Nachfrage zu verzeichnen ist.

## Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Im Jahr 2009 konnten wir die Aufmerksamkeit von potentiellen Käufern verstärkt auf unser Auktionsportal ziehen. Die Zahl der monatlichen Zugriffe auf der Homepage konnte auf ca. 698.000 (nach ca. 630.000 im Jahr 2008) gesteigert werden. Auch die Zahl der versteigerten Objekte konnten wir erneut auf 590 Objekte (Vorjahr 498 Objekte) erhöhen. Der weitere Preisrückgang auf dem Immobilienmarkt konnte jedoch nicht vollständig über die Erhöhung der Stückzahlen aufgefangen werden. Der Gesamtobjektumsatz sank auf T€ 2.092 (nach T€ 2.745 in 2008).

Die um Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigte Netto-Courtage sank auf € 299.872 (Vorjahr € 343.143). Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i. H. v. € 71.810,12 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Die erfolgreiche Kooperation mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform konnte für zwei weitere Jahre bis zum 31. Dezember 2011 verlängert werden. Gleichzeitig wurden die von unserem Unternehmen zu entrichtenden Gebühren um 20% gesenkt. Für das zweite Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres ist die Markteinführung einer aktualisierten Version unseres Auktionsportals vorgesehen. Dieses wird, neben einer erweiterten Ebene für administrative Tätigkeiten, einige moderne Werkzeuge enthalten, die es unseren Kunden ermöglichen, einen besseren Zugriff auf die für sie interessanten Objekte zu nehmen.

## Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Auf den drei Auktionen des Jahres 2009 wurden insgesamt 89 Immobilien (Vorjahr: 15) mit einem Gesamterlös von € 6.743.500 (Vorjahr: € 1.498.000) veräußert. Die daraus resultierenden, von Mehrwertsteuer und Unterprovisionen befreiten Courtageeinnahmen, betragen € 693.712 (Vorjahr: € 118.431).



Die Gesellschaft hat sich 2009 zum Marktführer von Grundstücksauktionen in Westdeutschland entwickelt.

Erfreulich waren die Verkaufszahlen für private und kommerzielle Auftraggeber mit 48 Objekten und einem Umsatz von € 3.951.500, welche nun einen Erlösanteil von 58,6 % des gesamten Objektumsatzes darstellen. Für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und das Bundeseisenbahnvermögen wurden 2009 38 Objekte verkauft, dies entspricht rund 43,7 % der verkauften Immobilien, der Umsatzanteil betrug € 2.742.000 oder 40,7 % am Objektumsatz.

Die Versteigerungsquote konnte im Jahr 2009 von 65,2 % auf 82,3 % gesteigert werden und liegt damit knapp unter dem Durchschnitt der Unternehmensgruppe von 88,4 %.

Nach einem Fehlbetrag im Jahr 2008 von € 68.577,98, der auf notwendige Anfangsinvestitionen zurückzuführen ist, konnte ein Gewinn von € 34.784,94 erzielt werden, der im Unternehmen verbleibt. Der Verlustvortrag von € 33.793,04 wird ins Jahr 2010 übernommen.

Im Ergebnis konnten Objekt- und Courtageumsatz des Jahres 2009 deutlich gesteigert werden.

Ziel für das Jahr 2010 ist die Steigerung des Ergebnisses in allen Kategorien (Auktionserlöse, Auktionsvolumen, Anzahl der Auktionen und versteigerten Objekte). Hierfür sind eine Reihe von Akquisitionsmaßnahmen notwendig, die kurz- als auch mittel- bis langfristig zu steigenden Auktionserlösen führen werden.

#### PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH

Wie vorgesehen wurde die allgemeine Schwäche des Immobilienmarktes im Berichtszeitraum genutzt, um eine erfolversprechende Investition vorzunehmen. Die Gesellschaft hat ein Eck-Wohn-/ Geschäftshaus in sehr guter Lage im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg gekauft und fungiert nun als Grundstücksgesellschaft. Der Kaufpreis betrug inkl. Nebenkosten ca. € 4,4 Mio. und wurde durch eine Kapitaleinlage der Deutsche Grundstücksauktionen AG in Höhe von ca. € 1,02 Mio. und Fremdkapital finanziert. Für das von der HypoVereinsbank in Anspruch genommene Darlehen ist es uns gelungen, überaus günstige Konditionen auszuhandeln. So betrug die Annuität im Jahresdurchschnitt ca. 3,9 %. (Zins ca. 2,4 %, anfängliche Tilgung ca. 1,5 %).

Nach Übernahme durch unsere Hausverwaltungsabteilung per März 2009 wurden die Vertragsverhältnisse mit einigen Mietern neu geordnet. Im Rahmen der Neustrukturierung der Mietverhältnisse ist es innerhalb eines Jahres gelungen, die anfängliche Jahresollmiete netto kalt von ca. T€ 290 auf aktuell ca. T€ 346 anzuheben.

Aufgrund der Objektübernahme im März 2009 beziehen sich die Einnahmen nur auf ein dreiviertel Jahr. In diesem Zeitraum wurden Mieten i. H. v. € 254.202,41 (netto) vereinnahmt. Es entstanden aus zwei Mietverhältnissen Mietrückstände von € 4.830,15 inkl. Betriebskostenvorauszahlungen. Die Mietverhältnisse wurden mittlerweile beendet und die Beitreibung der Forderungen einem Anwalt übergeben. Die Aufwendungen für den Kapitaldienst beliefen sich auf € 101.469,55 und für Instandhaltung ergaben sich Aufwendungen von € 70.659,56 brutto und für Rechts- / und Verwaltungskosten wurden € 2.513,09 brutto ausgegeben. Es ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 5.650,64, der zunächst zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages aus dem Rumpfgeschäftsjahr 2008 i. H. v. € 1.493,70 verwendet wird, der verbleibende Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Für die Jahre 2010 und folgende lässt sich folgende Prognose machen: Aus den Miteingängen (ca. T€ 346 jährlich netto kalt) unter Abzug des Kapitaldienstes für das Fremdkapital (rund T€ 120 p.a.) ergibt sich ein jährlicher Überschuss von T€ 226. Auch wenn dieser noch durch weitere Aufwendungen wie z.B. Instandsetzungs- und Reparaturkosten geschmälert wird, errechnet sich eine gute Eigenkapitalverzinsung. Jahresüberschüsse sollen dann an die Muttergesellschaft ausgeschüttet werden.

## Voraussichtliche Entwicklung



Unter Berücksichtigung der unter den Punkten „Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung“ sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten sind wir für 2010 verhalten optimistisch, Umsatz- und Ergebnissteigerungen zu erreichen.

Die Investition in Immobilien ist, insbesondere unter Berücksichtigung des derzeitigen Zinsniveaus, weiterhin sehr gefragt, was sich nicht zuletzt durch eine Abverkaufsquote von gut 88 % im Gesamtunternehmen belegen lässt.

Die öffentlichen Haushalte werden im Jahr 2010 und in den Folgejahren mit erheblichen Defiziten zu kämpfen haben. Wir erwarten, dass öffentliche Auftraggeber zur Haushaltskonsolidierung vermehrt Immobilien in die Auktionen einliefern.

Bei Fertigstellung dieses Lageberichtes waren die Frühjahrs-Auktionen für die Live-Auktionen unserer Häuser erst zum Teil abgeschlossen, eine detaillierte Betrachtung ist deswegen nicht möglich. Die ersten Ergebnisse sehen wir unter Berücksichtigung der allgemein schwierigen Lage an den internationalen Finanz-, Kredit- und Immobilienmärkten als positive Signale.

Im zweiten Halbjahr 2009 fand eine Marktberuhigung statt, die Preise sind aktuell nicht weiter rückläufig, sondern haben sich auf niedrigerem Niveau stabilisiert. Der konjunkturelle Ausblick und die Marktentwicklung der vergangenen Monate machen eine verlässliche Prognose kaum möglich. Aufgrund einer analytischen Betrachtung der vorliegenden Faktoren ist es für eine fundierte Einschätzung des Geschäftsjahres 2010 im Hinblick auf den Objekt- und Courtageumsatz zu früh im Jahr. Festgestellt werden kann jedoch, dass in den ersten Monaten erhebliche Kosteneinsparungen auf den Weg gebracht wurden. Insofern sind die Voraussetzungen für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2010 gegeben.

Hohe Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2010 nicht vorgesehen.

Seit 01.01.2010 sind Herr Michael Plettner und Herr Gerd Fleischmann wie vorgesehen in den Vorstand aufgerückt, während Herr Hans Peter Plettner vertragsgemäß aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, liegen nicht vor.

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von € 23.331,09 ergibt sich zum 31.12.2009 ein Bilanzgewinn von € 173.450,03. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 160.000,00 vorzunehmen.

Die Dividende entspricht einer Bruttodividende von € 0,10 je nennwertloser Inhabersstückaktie.

Berlin, den 10. März 2010  
Deutsche Grundstücksauktionen AG  
Der Vorstand



# BILANZ zum 31. Dezember 2009

## AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		12.886,50	10.120,50
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		278.698,09	358.839,09
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		2.879.275,13	1.709.275,13
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		5.000,00	5.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.575.220,91	2.026.270,02
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		631.871,43	808.678,12
3. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 370.353,19 (€ 462.941,49)		1.288.611,65	1.027.577,28
III. Eigene Anteile		0,00	106.042,97
IV. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.727.938,48	2.946.913,27
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		27.538,21	16.132,92
		<b>8.427.040,40</b>	<b>9.014.849,30</b>

**BILANZ**  
zum 31. Dezember 2009



**PASSIVA**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		2.050.000,00	2.050.000,00
II. Kapitalrücklage		5.368.564,75	5.368.564,75
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen		34.171,62	34.171,62
IV. Bilanzgewinn		173.450,03	739.506,09
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		43.300,00	40.800,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		228.809,17	283.486,90
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 228.809,17			
(€ 283.486,90)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		14.285,44	0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 14.285,44			
(€ 0,00)			
3. sonstige Verbindlichkeiten		514.459,39	498.319,94
- davon aus Steuern			
€ 436.530,45			
(€ 356.729,54)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 19.094,69			
(€ 16.644,95)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 514.459,39			
(€ 498.319,94)			
		8.427.040,40	9.014.849,30
		8.427.040,40	9.014.849,30



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2009

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		3.700.136,68	4.297.028,12
2. sonstige betriebliche Erträge		468.157,52	719.701,05
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		287.230,76	382.947,37
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.768.955,54		1.752.593,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>207.113,91</u>	1.976.069,45	202.432,53
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes		114.119,09	105.696,57
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.085.655,76	2.291.875,02
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		58.813,24	171.273,09
8. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		459.036,11	615.229,40
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	24.258,67
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		457,36	2.779,45
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>222.611,13</b>	<b>1.040.648,69</b>



	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		63.838,92	346.067,94
13. sonstige Steuern		<u>8.653,27</u>	<u>1.734,00</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>		150.118,94	<b>692.846,75</b>
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		23.331,09	46.659,34
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<u><u>173.450,03</u></u>	<u><u>739.506,09</u></u>



## Anlagenspiegel zum 31.12.2009

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2009 €	Zugänge Abgänge €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2009 €	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01. 01. 2009 bis 31.12.2009 €	Buchwert 31.12.2009 €	Buchwert 31.12.2008 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	58.627,00	11.712,41	0,00	57.452,91	8.946,41	12.886,50	10.120,50
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	58.627,00	11.712,41	0,00	57.452,91	8.946,41	12.886,50	10.120,50
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.210.753,43	25.036,68 17.850,37	0,00	939.241,65	105.172,68	278.698,09	358.839,09
<b>Sachanlagen</b>	1.210.753,43	25.036,68 17.850,37	0,00	939.241,65	105.172,68	278.698,09	358.839,09
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Beteiligungen	1.709.275,13	1.170.000,00	0,00	0,00	0,00	2.879.275,13	1.709.275,13
<b>Finanzanlagen</b>	1.709.275,13	1.170.000,00	0,00	0,00	0,00	2.879.275,13	1.709.275,13
<b>Gesamtsumme</b>	2.978.655,56	1.206.749,09 17.850,37	0,00	996.694,56	114.119,09	3.170.859,72	<b>2.078.234,72</b>

# Bestätigungsvermerk



Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Grundstücksauktionen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (und den ergänzenden Regelungen in der Satzung) liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

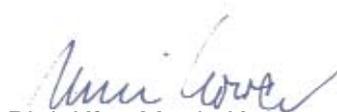
Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 26. März 2010



  
Dipl. Kfm. Martin Kowert  
Wirtschaftsprüfer

# UNSERE UNTERNEHMEN

---



## DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

BERLIN · DRESDEN · ERFURT · KIEL · KÖLN · LEIPZIG · MAGDEBURG · MÜNCHEN · ROSTOCK

10719 Berlin, Kurfürstendamm 206, Telefon 030/884 68 80, Fax 030/884 68 888  
[www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de), [kontakt@dga-ag.de](mailto:kontakt@dga-ag.de)

---



## NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

ROSTOCK · SCHWERIN · KIEL · NEUBRANDENBURG · INSEL USEDOM

18055 Rostock, Ernst-Barlach-Straße 4, Telefon 0381/444 330, Fax 0381/444 33 44  
[www.ndga.de](http://www.ndga.de)

---



## WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

50667 Köln, Gertrudenstraße 7, Telefon 0221/277 266 0, Fax 0221/277 266 11  
[www.wdga-ag.de](http://www.wdga-ag.de)

---



## SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DRESDEN · LEIPZIG · ERFURT · PLAUEN

01069 Dresden, Hohe Straße 12, Telefon 0351/437 0 800, Fax 0351/437 0 809  
[www.sga-ag.de](http://www.sga-ag.de)

---



9DG@6EFÈ 5=E3G=F;A@7@ ‡ 9DG@6EFÈ 5=E? 3=>7D

14050 Berlin, Kirschenallee 20, Telefon 030/306 73 40, Fax 030/306 73 457  
[www.brecht-immo.de](http://www.brecht-immo.de), [info@brecht-immo.de](mailto:info@brecht-immo.de)

---



## DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

10719 Berlin, Kurfürstendamm 206, Telefon 030/884 68 80, Fax 030/884 68 888  
[www.diaa.de](http://www.diaa.de), [kontakt@dga-ag.de](mailto:kontakt@dga-ag.de)

---

Unsere Aktien: ISIN DE0005533400

gehandelt im XETRA und an den Freiverkehrsbörsen

**WIR VERKAUFEN IHRE IMMOBILIE. MIT SICHERHEIT.**