



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
 Auktion N° 343 – 345 vom **24. bis 26. März 2011**
 abba Berlin Hotel - Lietzenburger Straße 89 - 10719 Berlin

Schöner, City- und Herzkloster Plz. 129 bis 129

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 206 - 10719 Berlin - Tel. 030 / 884 48 00 - Fax 030 / 884 48 000 - www.dga-ag.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
 Auktion N° 346 – 348 vom **23. bis 25. Juni 2011**
 abba Berlin Hotel - Lietzenburger Straße 89 - 10719 Berlin

Charmant! „Der kleine Wender“ Plz. 194
Wannengrundstücke sowie Güter- und Herrensäulen Plz. 145 bis 150

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 206 - 10719 Berlin - Tel. 030 / 884 48 00 - Fax 030 / 884 48 000 - www.dga-ag.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
 Auktion N° 349 – 351 vom **22. BIS 24. SEPTEMBER 2011**
 abba Berlin Hotel - Lietzenburger Straße 89 - 10719 Berlin

Wannengrundstücke und sonnige Lage, Plz. 71 - 71 und 107 - 109

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 206 - 10719 Berlin - Tel. 030 / 884 48 00 - Fax 030 / 884 48 000 - www.dga-ag.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
 Auktion N° 352 – 354 vom **8. BIS 10. DEZEMBER 2011**
 abba Berlin Hotel - Lietzenburger Straße 89 - 10719 Berlin

Wassermühle Lager als Plz. 1 | Schöner und ruhiger Plz. 120

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 206 - 10719 Berlin - Tel. 030 / 884 48 00 - Fax 030 / 884 48 000 - www.dga-ag.de



Geschäftsbericht 2011

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Inhaltsverzeichnis



Aufsichtsrat und Vorstand	4
Auktionatoren	5
Bericht des Vorstandes	7
Ergebnis 2011	9
Marktentwicklung: Rückschau 2011 und Prognose 2012	9
Ausblick 2012	11
Investor Relations	12
Entwicklung in den alten Bundesländern	15
Tochtergesellschaften	16
Auf einen Blick - Charts	21
Bericht des Aufsichtsrates	22
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2011 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin	24
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2011	24
Umsatz- und Auftragsentwicklung	24
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung	26
Investitionen	28
Chancen und Risiken	28
Rückabwicklungen	29
Mitarbeiter	30
Entwicklung bei Tochtergesellschaften	30
Voraussichtliche Entwicklung	35
Vorschlag zur Gewinnverwendung	35
Bilanz zum 31. Dezember 2011	36
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011	38
Anlagenspiegel	40
Bestätigungsvermerk	41



Aufsichtsrat und Vorstand



Michael Siegmund, Frankfurt/Main
Vorsitzender des Aufsichtsrates



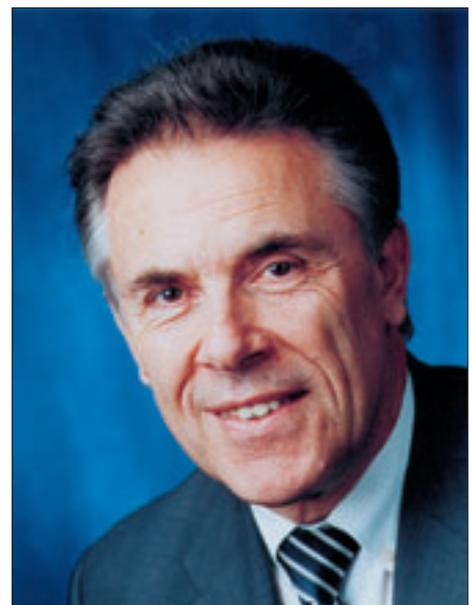
Vorstandsvorsitzender
Michael Plettner
Vom Senator für Wirtschaft Berlin
öffentlich bestellter und vereidigter
Grundstücks-Versteigerer
(Auktionator)



Günter Ansorge, Berlin



Manfred Krüger, Berlin



Vorstand
Gerd Fleischmann
Auktionator

Auktionatoren



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



Thomas Engel
Vom Senator für Wirtschaft Berlin
öffentlich bestellter und vereidigter
Grundstücks-Versteigerer
(Auktionator)



Katja Heringshausen
Auktionatorin



Claudia Kiehl
Auktionatorin

Bericht des Vorstandes



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2011 war für unsere Gesellschaft wirtschaftlich sehr erfolgreich.

Darüber hinaus haben wir einige wichtige Vorhaben umgesetzt, die helfen den langfristigen Erfolg zu sichern. Die Optimierung von Prozessabläufen stand dabei im Fokus. Der Umzug in neue, moderne Büroräume – nunmehr räumlich vereint auf einer Etage mit funktionaler Gliederung – steht hier an erster Stelle. Die breit angelegte Kundenbefragung und die Umsetzung der Ergebnisse war ein weiteres wichtiges Projekt, genauso wie die Umfirmierung der Firma Brecht Immobilien in die Plettner & Brecht Immobilien GmbH.

Gemeinsam mit unserem erfahrenen Team werden wir auch 2012 im Sinne der Aktionäre weiter an einem nachhaltigen Unternehmenserfolg arbeiten.

2011 – klar auf Wachstumskurs

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2011 gut entwickelt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber dem Vorjahr um 3,0 %.

Im Laufe des Jahres hat sich die Dynamik allerdings abgeschwächt. Zum Jahresende 2011 gab es einen kleinen Dämpfer, denn die Wirtschaftsleistung ging – preis-, saison- und kalenderbereinigt – im vierten Quartal um 0,2% im Vergleich zum Vorquartal zurück. Es war damit der erste Rückgang gegenüber einem Vorquartal seit dem ersten Quartal 2009. Im Vorjahresvergleich ist allerdings auch das BIP des vierten Quartals 2011 um 1,5% höher ausgefallen als im vierten Quartal 2010. ¹⁾

Trotz der konjunkturellen Schwächephase ist auf dem Arbeitsmarkt von einer Abschwächung nichts zu erkennen. Der Arbeitsmarkt zeigt sich robust, die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahmen saisonbereinigt weiter kräftig zu.

Das Zinsniveau in Deutschland hat sich entgegen der allgemeinen Erwartung entwickelt. Seit dem dritten Quartal 2010 stiegen die Zinsen, auch wenn das Niveau insgesamt weiter niedrig war. Die Umlaufrendite war von knapp 2 % bis zum April/Mai 2011 auf über 3,2 % gestiegen. Dann fielen die Zinsen unerwartet auf einen historischen Tiefststand, die momentane Umlaufrendite liegt bei 1,5 %.

Der bundesdeutsche Immobilienmarkt wurde durch das günstige Finanzierungsniveau und den Mangel an Anlagealternativen beflügelt. Insbesondere im Segment der Renditeobjekte haben sich die Nachfrage und das Preisniveau weiter deutlich erhöht – so berichten Fachmagazine über Kauffaktoren bei Miethäusern die im letzten Jahr um 1-3 Jahresmieten gestiegen seien. In sehr guten Lagen und bei guter Vermietung werden nur noch Mietrenditen um 4 % realisiert – dies entspricht Kaufpreisfaktoren von 25-facher Miete. Allerdings wurde zuletzt von einem sich verlangsamenden Preisanstieg berichtet.

¹⁾ Quelle: Statistisches Bundesamt



Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2011

Auch bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG und ihren Töchtern verlief das Jahr ähnlich wie die vorgeschilderte allgemeine wirtschaftliche Entwicklung.

Die ersten drei Quartale waren sehr erfolgreich, insbesondere das erste Quartal war mit einem um 55 % gegenüber dem Vorjahr gesteigerten Objektumsatz herausragend. Bei den Winterauktionen nahm die Dynamik ab und es mußte ein Rückgang des Objektumsatzes und des Courtageerlöses gegenüber dem Vorjahreszeitraum hingenommen werden.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2011 einen Objektumsatz von insgesamt € 92,6 Mio. (2010: € 89,1 Mio.) erzielt. Dieses Ergebnis lag rd. 3,9 % über dem des Geschäftsjahres 2010, die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Courtageeinnahmen stiegen auf € 10,44 Mio., was sogar einen Anstieg um rd. 12,5 % bedeutet.

	2011		2010	
	Objektanzahl	Umsatz in T€	Objektanzahl	Umsatz in T€
Deutsche Grundstücksauktionen AG	517	44.334	561	41.890
Internetauktionen	647	2.169	602	2.264
Sächsische Grundstücksauktionen AG	514	18.196	508	17.581
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	229	9.802	267	10.523
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- und Auktionsbereich)	208	7.564	206	8.035
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	121	10.559	85	8.868
	<u>2236</u>	<u>92.627</u>	<u>2.229</u>	<u>89.161</u>

Der gestiegene Objektumsatz geht zu einem auf ein höheres Preisniveau zurück, zum anderen wurden insbesondere bei den Live-Auktionshäusern wieder mehr höherwertige Immobilien verkauft.

Standort- und Objektqualität waren auch 2011 entscheidend. Berliner Wohn-/Geschäftshäuser, insbesondere in guten Lagen, erzielten beste Preise.



Berlin-Köpenick.
Ahornstr. 22
Limit € 650.000
Erlös € 910.000

Ergebnissituation erneut stark verbessert



Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat im abgelaufenen Jahr im operativen Geschäft einen Gewinn von rd. € 986.000 erzielt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis damit mehr als verdreifacht (2010: € 312.000). Mit einem Zuwachs von gut € 674.000 hat die Deutsche Grundstücksauktionen AG erneut das höchste absolute Wachstum innerhalb der Gruppe erreicht.

Die regionalen Auktionshäuser haben sich ebenfalls gut entwickelt und alle Tochtergesellschaften haben 2011 Gewinne erzielt. Das höchste Vorsteuer-Einzelergebnis hat die Sächsische Grundstücksauktionen AG mit gut € 871.000 (+ 27,5 %) erwirtschaftet.

Die Plettner & Brecht Immobilien GmbH konnte einen Gewinnsprung von rd. € 16.000 auf rd. € 72.000 erreichen. Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH verbesserte ihr Ergebnis um ca. 30 % von € 89.700 auf rd. € 116.100. Lediglich bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG war der Gewinn rückläufig und betrug rd. € 101.000 gegenüber € 270.000 im Vorjahr.

Insgesamt wurden rd. € 1.160.000 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert, ein Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von gut € 100.000. Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Bilanzgewinn von € 1.468.694 (Vorjahr: € 1.037.862). Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 24 des Geschäftsberichtes.

Auch die Gesellschaften, mit denen kein Ergebnisabführungsvertrag besteht, haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr gut entwickelt. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG erzielte einen Gewinn von rd. € 19.500 nach einem Verlust von € 19.400 im Jahr davor. Das Ergebnis der PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH ist leicht verbessert und liegt auf Vorjahresniveau (€ 42.000 gegenüber € 35.000 im Jahr 2010).

Bereits in unserem Newsletter im Oktober 2011 haben wir über gute Zahlen nach 3 Quartalen berichtet und ein verbessertes Ergebnis für das Gesamtjahr in Aussicht gestellt. Unserer bewährten Dividendenpolitik folgend, die erwirtschafteten Gewinne fast vollständig an unsere Aktionäre auszuschütten, schlugen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 1.440.000 vorzunehmen. Das entspricht einer Dividendenzahlung von € 0,90/Aktie oder einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 50 %!

Die Erwartungen der Analysten für die Dividende lagen bei € 0,83/Aktie und konnten damit übertroffen werden.

Auftrags- und Marktentwicklung 2011/2012 – Rückschau und Prognose

Der Immobilienmarkt hat sich 2011 sehr dynamisch entwickelt. Berliner Objekte standen dabei im Fokus vieler Anleger. So berichtete der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin über einen um 27 % gestiegenen Geldumsatz und über eine Steigerung der Verkaufsfälle um 16 %.

Der Umsatz auf dem Berliner Immobilienmarkt erreichte damit den höchsten Stand seit 4 Jahren. Ein Grund für den Anstieg war, dass immer mehr Anleger



eine sichere Wertanlage für ihr Geld suchen. Das Angebot beispielsweise an interessanten Mietshäusern reicht nicht aus, um die enorme Nachfrage zu decken. Dies führt zu steigenden Preisen, die dadurch geringeren Renditen werden hinzugenommen.



Berlin-Mitte, Mulackstraße 14, Limit € 799.000, Erlös € 1.080.000

Wie lange dieser Trend anhält ist nur schwer abzuschätzen. In den Metropolenregionen sehen wir seit gut 2 Jahren eine kontinuierliche Entwicklung, die durch den Nachfrageschub im Zuge der Finanzkrise verstärkt wurde. Der Boom am Wohnimmobilienmarkt beunruhigt inzwischen sogar die Bundesbank. In Ihrem Monatsbericht im Februar 2012 warnt sie erstmals: Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Wohnraumnachfrage in längerfristiger Perspektive wesentlich von den ungünstigen demografischen Eckwerten bestimmt wird. Es ist somit nicht gesichert, dass steigende Kaufpreise jederzeit durch zukünftige Mieteinnahmen gedeckt werden können. Noch erscheint das Rückschlagpotenzial für die Preise überschaubar. Gerade bei Investitionen in Wohnimmobilien mit dem Ziel der Realwertsicherung ist dieses Risiko aber ins Auge zu fassen.²⁾

Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der Uni Regensburg sieht gar die Entstehung einer Immobilienblase in den deutschen Großstädten. Die durch die plötzlich gestiegene Nachfrage erzeugten Wertzuwächse werden seiner Meinung nach nicht von Dauer sein, da die Mieten nicht im selben Umfang stiegen.

Die Diskussionen über verschuldete öffentliche Haushalte und eine in der Verfassung verankerte Schuldenbremse hielten 2011 den Verkaufsdruck auf die öffentlichen Eigentümer aufrecht.

Für den Bund und seine Gesellschaften hat die gesamte Gruppe 2011 insgesamt weniger Objekte versteigert als 2010 (381 Immobilien 2011 gegenüber 536 im Jahr 2010). Der Objektumsatz hat sich trotzdem nur geringfügig von € 18,5 Mio. auf € 17,6 Mio. verringert. Der durchschnittliche Erlös pro Objekt stieg damit um ein gutes Drittel auf über € 46.000.

Der Rahmenvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben läuft zum 31.12.2012 aus. Für das laufende Jahr rechnen wir mit einer insgesamt stabilen Auftragslage. Gespräche über eine erneute Verlängerung des Vertrages werden im Herbst stattfinden.



Hinsichtlich unseres Key-Accounts „Claims Conference Nachfolgeorganisation“ hat sich die Auftragslage gegenüber dem Vorjahr rückläufig entwickelt. Es wurden insgesamt 46 Immobilien für € 4,7 Mio. verkauft, nach 75 Immobilien für € 9,5 Mio. im Jahr 2010. Wir rechnen auch in den nächsten Jahren mit Aufträgen, Quantität und Umsatzvolumen werden aber, je nach Lage der Restitutionsen, stärker schwanken als früher.

Die Zusammenarbeit mit Private Equity Unternehmen und deren Servicegesellschaften hat sich dagegen hervorragend entwickelt. Für 6 verschiedene Gesellschaften wurden in der gesamten Gruppe insg. 83 Immobilien für rd. € 5,5 Mio. versteigert (Vorjahr 43 Immobilien für € 2,4 Mio.). Eine Stabilisierung der Auftragslage auf diesem Niveau wäre ein großer Erfolg.

Im ersten Quartal des Jahres konnten wir eine steigende Nachfrage in- und ausländischer Kaufinteressenten feststellen. Neue ausländische Investoren entdecken den deutschen Markt, darunter insbesondere osteuropäische Kunden. Nachfrage und Preise haben ein hohes Niveau erreicht, eine Konsolidierung ist nicht auszuschließen und würde eine Überhitzung des Marktes vermeiden.

Die Reihe von Informationsveranstaltungen für kommunale Immobilieneigentümer wurde 2011 mit Veranstaltungen in Mecklenburg-Vorpommern in Zusammenarbeit mit der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG und in Köln



unter Federführung der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG fortgesetzt. Im Frühjahr 2012 folgte der Abschluss dieser Serie in Leipzig für die Kommunen aus Sachsen und Sachsen-Anhalt. Insgesamt nahmen über 220 Vertreter aus mehr als 160 Kommunen an dieser Veranstaltungsreihe teil. Als langfristigen Ef-

fekt dieser Initiativen erwarten wir für die gesamte Unternehmensgruppe die Akquisition neuer Kunden und damit neuer Auktionsobjekte.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2012

Die deutsche Wirtschaft befand sich zum Jahreswechsel in einer Schwächeperiode. Das reale Bruttoinlandsprodukt ist im vierten Quartal 2011 um 0,2 Prozent geschrumpft, nach einem Zuwachs von 0,6 Prozent im dritten Quartal. Gleichzeitig deuten aber die Erwartungsindikatoren auf eine Verbesserung der Wirtschaftslage im weiteren Jahresverlauf 2012 hin.

Die Ergebnisse der Frühjahrsauktionen spiegeln diese Entwicklung wider und lassen sich unterschiedlich interpretieren. Das vierte Quartal 2011 war verglichen mit den anderen drei Quartalen des Geschäftsjahres am umsatzschwächsten. Im ersten Quartal 2012 war eine deutliche Belebung festzustellen, was sich unter anderem auch am steigenden Objektumsatz der gesamten Gruppe ablesen lässt - gegenüber dem Winterquartal wurde ein Plus beim Objektumsatz um 8 % erreicht. Mehr als 85 % der angebotenen Objekte wurden verkauft. Auch gegenüber dem Frühjahr 2010 mit damals rd. € 17 Mio. Objektumsatz zeigt sich das erste Quartal 2012 verbessert.



Im Vergleich mit dem sehr erfolgreichen Start ins Jahr 2011 ist allerdings ein Rückgang bei Objektumsatz um 29 % von € 26,2 Mio. auf € 18,6 Mio. festzustellen. Auch die erzielte Nettocourtage liegt deutlich niedriger als im Vorjahr (rd. € 1,97 Mio. gegenüber € 2,6 Mio. in 2011).

Eine verlässliche Prognose für das Jahr 2012 abzugeben ist kaum möglich, da wir zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Geschäftsberichtes lediglich die Ergebnisse des 1. Quartals und nur teilweise die Einlieferungsvolumina der Sommerauktionen, nicht aber die Einlieferungs- und Verkaufsvolumina der weiteren Auktionen kennen.

Aufgrund der robusten Verfassung des Immobilienmarktes, der anhaltend niedrigen Zinsen und unserer intensiven Bemühungen zur Akquisition neuer Auktionsobjekte, gehen wir von stabilen Umsätzen aus und sind für den weiteren Verlauf des Jahres positiv gestimmt.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich 2011 weiterhin als Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von rd. 48 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamt-Gruppe beträgt gut 90 %. Der nächst größere Wettbewerber lag 2011 bei einem Objektumsatz von gut € 8,4 Mio. Ein regionales Auktionshaus aus Sachsen kommt auf einen Objektumsatz von etwa € 1,15 Mio. An dieser Marktposition wird sich auch 2012 absehbar nichts ändern.



*Berlin-Spandau
Flankenschanze 44
Limit € 350.000
Erlös € 615.000*

Investor Relations

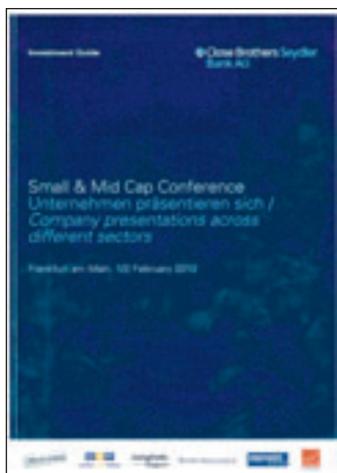
Die Kursentwicklung unserer Aktie in den letzten 12 Monaten verlief seitwärts in einem Preisbereich zwischen 10 und 12 Euro.

Die guten Unternehmensnachrichten, vor allem die versechsfachte Dividende und der positive Ausblick auf das Jahr 2011, waren die Gründe für einen Anstieg bis Mitte des Jahres. Nach der Dividendenzahlung Ende Juni gab es stärkere Preisschwankungen bis sich ab Ende des Jahres ein neuer Aufwärtstrend bildete. Die Analyse im letzten Geschäftsbericht mit einem möglichen Anstieg bis 11 Euro hat sich bewahrheitet.

Die entsprechenden Charts finden Sie auf Seite 21. Erstmals seit 2007/2008 hat die Aktie im Betrachtungszeitraum den SDAX outperformed.



Schaut man sich einen langfristigen Chart an, lässt sich anhand der Chartanalyse ein Kursziel bis ca. 14 Euro ableiten. Als Fazit der Technischen Analyse wird ein Ausbruch aus der aktuellen Range, einem Dreieck, nach oben in den kommenden Monaten favorisiert. Dieses Kursziel wird zudem unterstützt von der Trendanalyse eines intakten Aufwärtstrendkanals. Erst ein Ausbruch per Monatsschlusskurs sowohl unter die runde 10er-Marke als auch unter den intakten Aufwärtstrend, der seit August 2010 besteht, wäre negativ und würde das positive Szenario hinfällig werden lassen.



Im Februar 2011 und im Februar 2012 nahmen wir jeweils an der Small & Mid Cap Conference der Close Brothers Seydler Bank AG in Frankfurt teil. Bei einer Kurzpräsentation und in persönlichen Gesprächen mit institutionellen und privaten Anlegern nutzten wir die Gelegenheit das Unternehmen zu präsentieren.

Mit Rundschreiben vom 06. Februar 2012 teilte die Deutsche Börse AG mit, das Freiverkehrssegment umzustrukturieren. In diesem Segment ist auch die Deutsche Grundstücksauktionen AG gelistet. Der Freiverkehr der Deutschen Börse (Open Market) ist bislang in das First und Second Quotation Board sowie den Entry Standard eingeteilt. Auf Grund anhaltender Verdachtsfälle auf Marktmanipulation wird die Deutsche Börse AG, nachdem sie zunächst das First Quotation Board im Dezember 2011 für Neuzugänge geschlossen hat, dieses zum 15.12.12 nun komplett schließen.

Seit 26.04.2012 sind die Aktien der Deutschen Grundstücksauktionen AG in den Entry Standard einbezogen. Der Entry Standard stellt vergleichsweise höhere regulatorische und Transparenz-Anforderungen an die Emittenten. Insgesamt sind die Liquidität und die Beachtung durch institutionelle Anleger im Entry Standard höher.

Designated Sponsor für den Handel auf XETRA bleibt die Close Brothers Seydler AG. Der Designated Sponsor stellt 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 gewährleistet.

PR- und Öffentlichkeitsarbeit



Die im Spätsommer 2010 überarbeitete Homepage mit zeitgemäßer und nutzerfreundlicher Optik sowie erweiterten Inhalten hat sich weiter großer Beliebtheit erfreut. Im Jahr 2011 haben rd. 180.000 verschiedene Nutzer die Websites www.dga-ag.de oder www.immobiliien-auktionen.de besucht und riefen dabei über 1.300.000 Seiten auf. Diese Zahlen basieren auf einer analytischen Auswertung unseres Providers und filtern Seitenaufrufe durch Suchmaschinen bereits weitgehend aus.



Die uns seit Jahren begleitende Agentur Zastrow & Zastrow war auch 2011 sehr erfolgreich und hat es geschafft, dass nicht nur über ausgewählte Auktionsobjekte, sondern auch über die Auktionen selbst umfangreich berichtet wurde. Der beauftragte Clippingdienst zählte insgesamt rd. 1.450 Artikel, welche regional, überregional und international in den Printmedien über uns veröffentlicht wurden. Außerdem gab es auch 2011 eine Reihe von TV-Beiträgen. Für die Größe unseres Unternehmens erzielen wir nach wie vor eine beachtliche öffentliche Aufmerksamkeit.

Von Mai bis Ende September führte die Deutsche Grundstücksauktionen AG eine großangelegte Kundenbefragung durch. Neben Fragen zum Leseverhalten bezüglich der Kataloge war auch von Interesse wie die Katalogabonnenten erstmals auf die Aktionen aufmerksam wurden und welche Angaben im Katalog für sie von besonderer Bedeutung sind.

Ganz allgemein kann man feststellen, dass 70 – 80 % der Empfänger den Katalog Seite für Seite lesen, die Titelgestaltung ansprechend und die Erläuterungen zur Auktion verständlich finden. Gut 5 % der Umfrageteilnehmer haben spezielle Angaben vermisst, die allerdings üblicherweise nicht im Katalog stehen, sondern in den weiteren Objektunterlagen enthalten sind. In die Kataloge wurde deswegen ein wiederkehrender Hinweis aufgenommen, dass man weitere ausführliche Objektbeschreibungen anfordern kann.



Positiv festzustellen ist, dass mit einer 95 %igen statistischen Sicherheit jeder Katalog von 2,79 Personen gelesen wird. Dieser Wert bestätigt das Ergebnis einer Media Umfrage aus den 90er Jahren.

Wie in jedem Jahr, so haben wir auch 2011 im Herbst einen Newsletter veröffentlicht, um unsere Aktionäre umfassend zu informieren. Neben Neuigkeiten aus dem Unternehmen standen der aktuelle Geschäftsverlauf, die Ergebnissituation nach den ersten drei Quartalen sowie Informationen über das Marktumfeld im Fokus. Der Versand erfolgte als gedruckte Beilage an alle Katalog-Leser sowie an rund 45.000 Abonnenten in elektronischer Form.

Messepräsenz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Sächsische Grundstücksauktionen AG an zwei Messen teilgenommen, der BAUMESSE Haus 2011 in Dresden und der IMMOBILIENMESSE für Wohnen und Gewerbe auf dem Messegelände in Leipzig. Auf dem Messegelände in Leipzig wurde auch die viel beachtete Frühjahrsauktion durchgeführt.

Auf der Immobilienfachmesse „EXPO REAL“ in München nahm die Deutsche Grundstücksauktionen AG mit ihren Tochterunternehmen im vergangenen Jahr nicht teil, weil zu diesem Zeitpunkt der Umzug des Unternehmenssitzes zum Kurfürstendamm 65 stattfand. In diesem Jahr werden wir als Gruppe wieder auf der „EXPO REAL“ vom 08.-12. Oktober mit einem Messestand vertreten sein.

Nach 20 Jahren am Kurfürstendamm 206 war ein Umzug dringend nötig. Der geplante Abriss des Ku'damm-Karrees führte einerseits zu einem Investitionsstau am Gebäude, andererseits gab es nur noch kurzfristige Mietverträge, die keine Planungssicherheit boten. Nun haben wir in der Nachbarschaft moderne, reprä-



sentative Räume gefunden, die uns bessere Arbeitsbedingungen bieten und die wir langfristig anmieten konnten. Eine Studie von BNP Paribas über den Büromarkt 2011/2012 zeigt für Berlin und insbesondere die City West für 2011 den zweitbesten jemals registrierten Flächenumsatz und für 2012 eine deutliche Nachfragesteigerung verbunden mit einem Rückgang des Leerstandes und steigenden Durchschnittsmieten. Insofern haben wir noch rechtzeitig reagiert und uns gute Konditionen sichern können.



Entwicklung in den alten Bundesländern

Durch die Etablierung der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG (Köln) haben sich die Umsätze mit Immobilien aus den alten Bundesländern kontinuierlich ausgeweitet. Im Unternehmensverbund ist die Anzahl der verkauften Objekte mit 215 gegenüber 202 im Vorjahr um rd. 6 % gestiegen. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht nunmehr knapp 10 % (Vorjahr 9 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen € 13,7 Mio. (Vorjahr € 12,6 Mio.) erwirtschaftet, was 14,8 % (Vorjahr 14,1 %) des gesamten Objektumsatzes entspricht.

Diese positive Entwicklung ist insbesondere auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG zurückzuführen, die den Erwartungen gerecht wurde und 2011 ihre Objektumsätze auf rd. € 10,5 Mio. (nach rd. € 8,9 Mio.) steigern konnte. Dabei wurden 121 Immobilien verkauft, gegenüber 85 im Jahr 2010.

Der Durchschnittspreis einer verkauften Immobilie in den alten Bundesländern ist weiter gestiegen und betrug rd. € 63.787 (nach rd. € 62.400 im Vorjahr). Dabei ist zu beachten, dass darin 48 Kleinstobjekte enthalten sind, die im Internet versteigert wurden und zusammen nur € 103.400 erwirtschafteten (Durchschnitt € 2.154). Ohne diese Objekte betrachtet, liegt der durchschnittliche Verkaufspreis in den alten Bundesländern mit € 99.466 mehr als zweieinhalb Mal so hoch wie in den neuen Bundesländern (€ 39.040).

Zu den interessantesten Immobilien gehörte eine Wohnanlage bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern in Scheibenhardt (Pfalz) an der deutsch-französischen Grenze, die im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben von der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG sehr erfolgreich versteigert wurde.



*Scheibenhardt
Seufzerallee 4
Limit € 190.000
Erlös € 466.000*



Aufgrund der vielfältigen Akquisitionstätigkeiten, insbesondere der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG verbunden mit dem Anziehen des Marktes rechnen wir auch für das laufende Jahr mit einer positiven Entwicklung beim Verkauf von Immobilien aus den alten Bundesländern.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG ist mit ihren Tochtergesellschaften und Repräsentanzen in den alten Bundesländern gut aufgestellt und in der Lage, Immobilien aus dem gesamten Bundesgebiet zeitnah zu bearbeiten. Beleg dafür ist die gestiegene Anzahl an verkauften Immobilien. Für den Bereich Baden-Württemberg ist ein Netz von freiberuflichen Mitarbeitern aufgebaut worden, um die Bearbeitung von Objektangeboten zeitnah und in gewohnter Qualität sicherzustellen. Inzwischen sind hier erste Akquisitionserfolge der neuen Außendienstmitarbeiter zu erkennen.

Tochtergesellschaften

• DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GmbH



Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH hat die Anzahl der versteigerten Objekte erneut steigern können und zwar um 7,5 % auf 647 Immobilien (Vorjahr: 602). Der Objektumsatz ging um rd. 4 % auf 2.169.000,- zurück, die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Courtage-Einnahmen stiegen dagegen um 8,5 % auf nunmehr rd. € 369.000.

Die 23 Internet-Auktionen des Jahres 2011 fanden wiederum große Beachtung bei Käufern und Verkäufern, dies belegt die weiter gestiegene Zahl von monatlich bis 752.000 Zugriffen (Vorjahr 719.000) auf die Homepage.

Seit Januar 2011 gibt es auf der Homepage eine Funktion mit der die Kunden eigene Immobilien für eine mögliche Auktion online anbieten können. Diese Möglichkeit wird von den Kunden zunehmend genutzt, bereits über 50 Immobilien wurden auf diese Weise vorgestellt und überwiegend auch tatsächlich eingeliefert und versteigert.



Der Vertrag für die technische Zurverfügungstellung der Auktionsplattform ist bis zum 31. Dezember 2012 befristet. Beide Seiten sind sich über eine Verlängerung der Geschäftsverbindung grundsätzlich einig und werden die erforderlichen Verträge im 3. Quartal 2012 ausarbeiten.

Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i.H.v. € 116.133,02 (Vorjahr € 89.693,97) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG vollständig abgeführt.

Im ersten Quartal 2012 stiegen die Objekt- und Courtageumsätze gegenüber dem Vorjahreszeitraum erneut deutlich an. Momentan wird intensiv an der Akquisition weiterer attraktiver Immobilien gearbeitet – insbesondere auch für eine Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Flächen die im Juni geplant ist. Die allgemeine Marktentwicklung führt auch bei den Internetauktionen zu steigenden Kaufpreisen, insofern rechnen wir 2012 mit einem weiteren Umsatzwachstum.

• SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Insgesamt wurden auf 10 Auktionen in Dresden, Leipzig und Erfurt 514 Immobilien für € 18.196.385 versteigert (Vorjahr 508 Immobilien für € 17.580.575). Der Objektumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,5 %.

Die Quote der versteigerten Objekte hat sich gegenüber dem Vorjahr mit rd. 86 % nicht verändert.

Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Jahresüberschuss von € 871.007,71 liegt gut 27 % über dem des Vorjahres. Objekt- und Courtagumsatz sowie der Gewinn liegen wieder oberhalb des langjährigen Durchschnitts (Details siehe Seite 30).



Der Auftragsbestand der Hausverwaltung erhöhte sich im Laufe des Jahres von 83 auf 100 Verwaltungsobjekte. Im Jahr 2011 wurden mehr entgeltspflichtige Serviceleistungen durchgeführt, sodass ein Nettoumsatz von € 116.301 (Vorjahr € 77.911) erzielt wurde. Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag von € 24.586 (Vorjahr € 4.641).

Bei 16 Objekten, die im Laufe des Jahres aus der Verwaltung genommen wurden, handelte es sich meist um Objekte, deren Eigentümer aufgrund der starken Kundenbindung sich entschlossen haben, ihre Immobilien auch über die Sächsische Grundstücksauktionen AG zu veräußern, sodass insbesondere das Auktionsgeschäft davon profitierte.

Bei den Frühjahrsauktionen 2012 musste gegenüber dem außergewöhnlich guten Vorjahresergebnis ein erheblicher Rückgang verzeichnet werden. Für das Geschäftsjahr 2012 ist die Gesellschaft deshalb verhalten optimistisch, eine Wiederholung des Ergebnisses wäre ein großer Erfolg.

• BRECHT IMMOBILIEN GMBH



Die Objektumsätze der Brecht Immobilien GmbH gingen im Geschäftsjahr 2011 zurück, dabei ist allerdings der Sonder- effekt zu berücksichtigen, dass in 2010 ein Objekt mit einem

Kaufpreis von allein € 1.950.000 versteigert wurde. Im Auktionsbereich wurden 200 Immobilien für € 6.772.351 umgesetzt (Vorjahr 201 Objekte für € 7.443.130). Im Maklerbereich wurden 8 Objekte für € 792.000 vermittelt (Vorjahr 5 Immobilien für € 592.000).





Der Objektumsatz in beiden Bereichen betrug insgesamt € 7.564.351 (Vorjahr € 8.035.130). Trotz dieses Rückganges um knapp 6 % wurden deutlich höhere Courtageeinnahmen erzielt (+ 21 % auf T€ 901 nach T€ 744 im Vorjahr).

Im Jahr 2011 wurde ein Gewinn von € 71.835,68 erwirtschaftet (Vorjahr € 15.992,84). Dieser wird aufgrund des Gewinnabführungsvertrages vollständig an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Im Geschäftsjahr 2011 gab es eine Reihe von Veränderungen im Unternehmen. Im Sommer war der Wechsel in einen neuen Auktionssaal nötig, weil der bisherige Auktionsort im Europacenter dauerhaft vermietet wurde. Der neue Standort liegt in Berlins Mitte, nahe dem Gendarmenmarkt. Im Herbst wurde gemeinsam mit der Deutschen Grundstücksauktionen AG entschieden, eine Umfirmierung in Plettner & Brecht Immobilien GmbH zu Beginn des Jahres 2012 vorzunehmen. Hierdurch wird der Unternehmensname aufgewertet und die Position der Gesellschaft am Markt weiter gestärkt. In diesem Zusammenhang und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kundenbefragung der Deutschen Grundstücksauktionen AG und Ihrer Tochterunternehmen wurde auch das Kataloglayout vollständig erneuert, sodass der erste Katalog 2012 bereits im neuen Design erscheinen konnte.

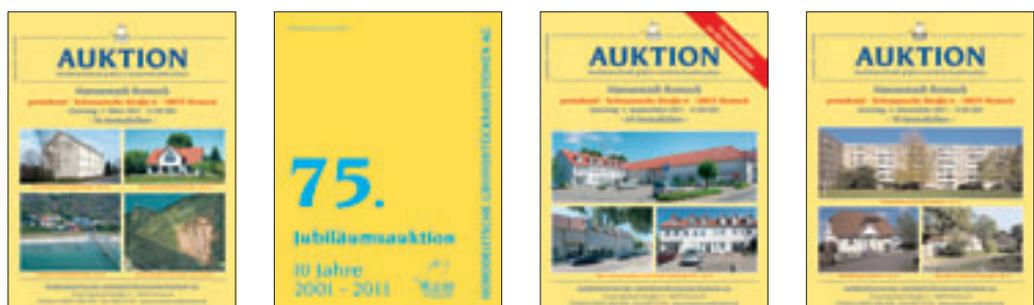
Der Start ins Jahr 2012 war sehr erfolgreich, weswegen die Gesellschaft für den weiteren Verlauf des Jahres positiv gestimmt ist.

• NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



2011 musste die Gesellschaft nach einem guten Start insgesamt Rückgänge beim Objekt- und Courtageumsatz hinnehmen. Auf den vier Auktionen wurden insgesamt 229 (Vorjahr: 267) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 9.801.618 (Vorjahr: € 10.522.700) veräußert.

Beim Jahresvergleich ist zu beachten, dass im Sommer 2010 die Blücherkaserne in Schwerin bei einem Mindestgebot von € 139.000,- einen Auktionserlös von € 1.105.000,- erzielte. Ein solch außergewöhnliches Objekt bzw. Auktionsergebnis gab es 2011 nicht. Allein die Nettocourtage dieses Objektes machte damals rd. T€ 100 aus.



Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Courtage-Einnahmen gingen 2011 um rd. T€ 200 zurück, dadurch reduzierte sich das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr um T€ 169. Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn fiel auf € 101.144,61 (Vorjahr € 270.475,46), Objekt- und Courtageumsatz sowie der Gewinn liegen wieder unterhalb des langjährigen Durchschnitts (Details siehe Seite 31).

Der Start in das Geschäftsjahr 2012 war nicht einfach. Für die Sommerauktionen konnten aber bereits einige interessante Immobilien akquiriert werden, die Erhöhung des Versteigerungsvolumens und eine Ergebnisverbesserung bleiben die Ziele der Gesellschaft für 2012.

• WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Auch im Geschäftsjahr 2011 führte die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen durch. Die Gesellschaft konnte dabei erfreulicherweise alle wichtigen Kennzahlen verbessern: Es wurden 121 Immobilien (Vorjahr 85) versteigert, die einen Objektumsatz von € 10.559.400 (Vorjahr: € 8.868.300) ausmachten. Auch die von Mehrwertsteuer und Unterprovisionen bereinigten Courtageeinnahmen haben sich mit € 913.740 (Vorjahr € 802.769) gut entwickelt, ebenso wie die Verkaufsquote mit 77,1% nach 63,9% im Vorjahr.

Es ergibt sich ein Gewinn i. H. v. € 19.513,69, nach einem Fehlbetrag von € 19.424,09 im Vorjahr. Der Gewinn wird auf neue Rechnung fortgeschrieben und mit dem Verlustvortrag verrechnet.



Die gesteckten Ziele für das Jahr 2011 wurden damit erreicht. Unter Berücksichtigung der Umsatzzahlen hätte die Gesellschaft das Jahr aber noch besser abschließen können. Die Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechts für eine werthaltige Immobilie führte zu einer unterjährigen Courtage-Ausbuchung (saldiert rd. T€ 84). Dies war der Hauptgrund für einen vergleichsweise bescheidenen Gewinn.

Ziel für das Jahr 2012 ist die Fortführung der positiven Entwicklung und der Ausbau der Marktstellung in Westdeutschland.

• PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH



Die 100%ige Tochtergesellschaft ist die Besitzgesellschaft einer attraktiven Bestandsimmobilie im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee / Paul-Robeson-Straße.

Das Wohn- und Geschäftshaus hat 34 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten mit insgesamt ca. 3.904 m² Wohn-/ Gewerbefläche.

Der gute Zustand der Liegenschaft wurde im Jahr 2011 durch geplante Instandsetzungs-

und Modernisierungsmaßnahmen weiter verbessert. Die Heizungsanlage wurde erneuert, die geplanten Investitionskosten lagen bei T€ 70, tatsächlich wurden nur ca. T€ 60 benötigt. Eine durch Auszug des Mieters leerstehende Wohnung für ca. T€ 11 renoviert und instandgesetzt und konnte dann zu einem deutlich höheren Mietpreis vermietet werden. Die Jahresmiete netto kalt konnte dadurch auf ca. T€ 361 gesteigert werden.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hatte zur Finanzierung eine Kapitaleinlage in Höhe von ca. € 1,02 Mio. geleistet, im Übrigen wird eine Bankfinanzierung in Anspruch genommen. Seit dem Herbst 2010 stiegen die Zinsen, weswegen wir im ersten Quartal 2011 die bis dahin variable Finanzierung umstrukturiert haben. Es wurde eine synthetische Festzinsvereinbarung für 5 Jahre statt für jeweils 3 Monate getroffen. Die Aufwendungen für den Kapitaldienst beliefen sich auf € 152.497,84. Der Valutastand des Darlehens betrug per 31.12.2011 rd. € 3.242.000.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 41.980,11, es fand eine Vorabauschüttung i. H. v. € 40.000 statt, der verbleibende Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Trotz der höheren Aufwendungen für den Kapitaldienst und auch unter Berücksichtigung der laufenden Instandhaltung sowie weiterer Aufwendungen wie z.B. Verwaltungskosten, Bilanzierung usw. erwarten wir für 2012 einen Jahresüberschuss in vergleichbarer Größenordnung wie 2011.

Fazit zu den Tochtergesellschaften

Die Tochtergesellschaften haben sich 2011 äußerst positiv entwickelt: Das zusammen umgesetzte Objektvolumen stieg auf € 48,3 Mio. (nach € 47,3 Mio. im Vorjahr), alle Gesellschaften haben Gewinne erzielt. Die Summe der Gewinnabführung an die Deutsche Grundstücksauktionen AG stieg um rd. T€ 100 auf € 1,16 Mio. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 30 dieses Geschäftsberichtes.

Der Start ins Geschäftsjahr war für alle Tochtergesellschaften – mit Ausnahme der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH – schwierig. Dennoch bietet die derzeitige Marktlage viele Chancen für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2012.

Abschließende Betrachtungen

Der Immobilienmarkt hat sich weiter positiv entwickelt, sowohl im Hinblick auf die Nachfrage als auch auf das Preisniveau. Eine weiterhin starke in- und ausländische Nachfrage übersteigt in einigen Bereichen das überschaubare Angebot – beste Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Auktion.

Allerdings bedarf es großer Überzeugungskraft, um Verkäufer zu einer Einlieferung ihrer Immobilie zu einem attraktiven und steigerungsfähigen Mindestgebot zu bewegen. Dennoch, die Perspektiven für 2012/2013 stellen sich insgesamt als sehr chancenreich dar. Wir werden die vor uns liegenden Herausforderungen mit Mut und Kreativität angehen, selbstkritisch sein, aber selbstbewusst handeln, Chancen wahrnehmen und Risiken vermeiden.

Ohne das große Engagement des zurückliegenden Jahres wäre der Erfolg nicht möglich gewesen. Wir bedanken uns deshalb ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Häuser für ihre Leistung und Einsatzbereitschaft.

Wir danken außerdem unseren Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen und unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihre Investition in unser Unternehmen.

Mit freundlichem Gruß

Michael Plettner
Vorstandsvorsitzender



Gerd Fleischmann
Vorstand

Auf einen Blick



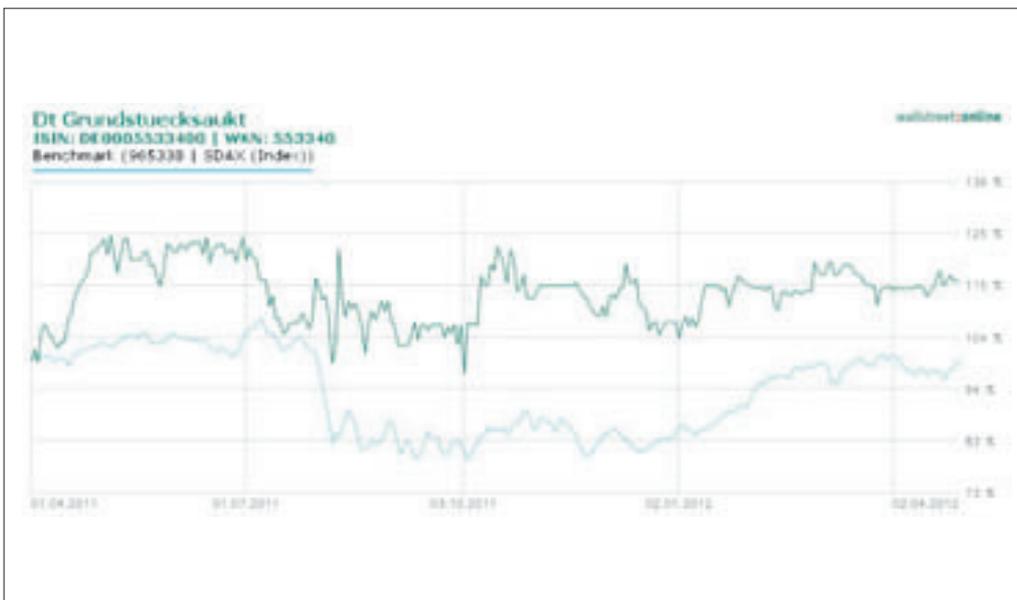
ISIN	DE0005533400
Wertpapierkennnummer (WKN)	553 340
Reuterssymbol	DGRG.DE
Homepage	www.dga-ag.de, www.immobilien-auktionen.de
Börsen	Die Aktien sind in den Handel an allen deutschen Freiverkehrsbörsen einbezogen, insbesondere in den Entry Standard, einen Teilbereich des Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse und in das Handelssystem XETRA.
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

Linienchart



Linienchart Benchmark SDAX



Mit freundlicher Unterstützung der wallstreet-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,

2011 war für unser Unternehmen ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Die positive Marktentwicklung ließ sich auch bei den Auktionen unserer Unternehmen ablesen. An allen Auktionsblöcken der Deutschen Grundstücksauktionen AG und bei den meisten der Tochtergesellschaften waren ein oder mehrere Aufsichtsratsmitglieder anwesend, um sich einen direkten Eindruck vom Auktions- und Marktgeschehen zu verschaffen.

Der Aufsichtsrat nahm 2011 die ihm obliegenden Kontrollaufgaben wahr. Darüber hinaus begleiteten wir den Vorstand bei Entscheidungen von grundsätzlichem Belang beratend. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten vollständig nachgekommen, zur Beanstandung der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass.

Eine regelmäßige und umfassende Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat fand jeweils wenige Tage nach den Auktionen statt. Dabei erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Auswertungen über den Objekt- und Courtagumsatz.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2011 zu zwei Sitzungen zusammen, an denen alle Mitglieder teilnahmen. In beiden Sitzungen wurde über wichtige Geschäftsvorfälle, die Kosten- und Ertragsentwicklung sowie über die Liquidität der Gesellschaft berichtet. Daneben waren das Risikomanagement, mit dem Chancen und Risiken frühzeitig erkannt und analysiert werden und die Entwicklung der Tochtergesellschaften Schwerpunkt der Berichterstattung des Vorstands, außerdem wurden auf den Sitzungen folgende Themen erörtert:

Auf der Sitzung am 05.04.11 erläuterte der Vorstand die Situation hinsichtlich des Geschäftssitzes am Kurfürstendamm 206. Der geplante Abriss bedingte, dass nur noch kurzlaufende Mietverträge geschlossen wurden und nur aller-nötigste Instandhaltungen am Gebäude vorgenommen wurden. Der Vorstand berichtete über die Suche nach Ersatzflächen und präsentierte das Ergebnis seiner Verhandlungen. Der Aufsichtsrat bestärkte den Vorstand bei seiner Entscheidung einen Vertrag für Büroflächen am Kurfürstendamm 65 abzuschließen.

Auf der Sitzung am 05.04.2011 wurden in Anwesenheit des Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers zudem der Jahresabschluss und der Bilanzgewinnverwendungs-vorschlag 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 vom 01.11.2011 referierten die Vorstände Michael Plettner und Gerd Fleischmann ausführlich über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres, über Neuerungen und Veränderungen und die Entwicklung des Bereiches Hausverwaltung. Außerdem wurde ein erster Überblick über die Ergebnisse der Kundenbefragung gegeben und erläutert, dass die Erkenntnisse bereits in den Frühjahrskatalogen umgesetzt werden sollen. Die Situation bei den Tochtergesellschaften wurde ebenfalls erläutert und der Beschluss zur Umfirmierung der Brecht Immobilien GmbH in Plettner & Brecht Immobilien GmbH nebst entsprechendem Zeitplan erläutert.

Die Hauptversammlung vom 30.06.2011 hatte den Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Martin Kowert, Spichernstraße 2 in 10777 Berlin zum Abschlussprüfer für das



Geschäftsjahr 2011 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der AG beauftragt. In seiner Sitzung am 19.04.2012 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2011. 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.

Wenige Tage vor dieser Sitzung hatte Herr Günter Ansorge sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender sowohl der Deutschen Grundstücksauktionen AG als auch der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG und der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG unter Beibehaltung seiner Aufsichtsratsmandate, niedergelegt. Zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Deutschen Grundstücksauktionen AG, der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG und der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG wurde Herr Michael Siegmund gewählt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Ansorge für sein Engagement und seine Amtsführung in den vorgenannten Gremien.

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellen sich wie folgt dar:

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Siegmund, hat je ein weiteres Mandat bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG, der Sächsischen Grundstücksauktionen AG und der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG. Seine Vergütung bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG beträgt monatlich € 1.000,-. Die Vergütung bei der Sächsischen Grundstücksauktionen AG, der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG und der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG beträgt jeweils € 500,- pro Monat.

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

Herr Manfred Krüger ist neben seiner Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG in gleicher Funktion auch bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG und bei der Westdeutschen 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.

Berlin, 23.04.2012



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2011 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin

Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2011

2011 ist die deutsche Wirtschaft im zweiten Jahr in Folge kräftig gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt war um 3,0% höher als im Vorjahr, wobei der wirtschaftliche Aufschwung hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte stattfand.

Auch der bundesdeutsche Immobilienmarkt hat sich positiv entwickelt, das betrifft sowohl Gewerbeimmobilien als auch Wohnimmobilien. Insbesondere bei Renditeobjekten haben sich die Nachfrage und das Preisniveau weiter erhöht.

Das Jahr 2011 war auch für die Deutsche Grundstücksauktionen AG äußerst positiv. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe erreichte mit rd. € 92,6 Mio. einen Wert, der knapp 4 % über dem Vorjahreswert lag. Der Bilanzgewinn ist mit rd. € 1.468.700 gar um 41,52 % gestiegen.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 5,13 Mio. (Vorjahr € 4,16 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 1.390.832,13 (Vorjahr € 1.024.411,78) erwirtschaftet werden. Dieses entspricht einer Rentabilität von 27,0 % (2010: 24,6 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 84,8 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2011 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 30,0 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 18,9 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 18,2 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten weisen einen Anteil von insgesamt 32,9 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ 1.472 und stieg gegenüber dem Vorjahr um T€ 359. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 113,9 % (Vorjahr 149,9 %) und die Liquidität 2. Grades auf 228,8 % (Vorjahr 310,2 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 517 (Vorjahr 561). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (514), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (229), Brecht Immobilien GmbH (208 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (121) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (647). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 2.236 (Vorjahr 2.229) Immobilien umgesetzt (+ 0,3%).

Bei einem minimalen Anstieg der Verkaufsfälle (+ 0,3 %), stieg der Objektumsatz im Unternehmensverbund von rd. € 89,2 Mio. auf rd. € 92,6 Mio., ein Plus von knapp 4 %. Gleichzeitig stieg die um mögliche Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigte Netto-Courtage überproportional sogar um 12,5 % auf € 10,4 Mio.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Im Berichtsjahr 2011 hat sich die Auftraggeberstruktur stärker geändert als in den Jahren zuvor. Das Umsatzvolumen mit öffentlichen und institutionellen Auftraggebern hat bei insg. gestiegenen Umsätzen knapp 9 Prozentpunkte nachgelassen.

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 haben die Umsätze nachgelassen. Die Zahl der versteigerten Immobilien war mit 43 (nach 59 Objekten in 2010) geringer, auch die Auktionserlöse verminderten sich auf rd. € 3,4 Mio. (Vorjahr € 4 Mio.).



Die TLG Immobilien GmbH verfügte bis Ende 2011 über drei Niederlassungen (Berlin-Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und „Süd“ für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen). Ab Januar 2012 gibt es neben der Niederlassung „Süd“ nur noch die Niederlassung „Nord“ (für Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern). Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Anzahl der versteigerten Objekte und die Summe der erlösten Kaufpreise mehr als verdoppelt. Dies lag insbesondere daran, dass meist wertvolle Immobilien eingeliefert wurden.

TLG-Niederlassung	2011 Objekt- anzahl	2010 Objekt- anzahl	2011 Limit in T€	2011 Erlös in T€	2010 Limit in T€	2010 Erlös in T€
Berlin- Brandenburg	3	7	719	769	1.139	1.398
„Süd“	18	3	3.227	3.862	272	680,5
Gesamt	21	10	3.943	4.631	1.411	2.078,5

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, ein mittelbares Unternehmen des Bundes hatte 2010 u.a. ein sehr hochwertiges Grundstück in Berlin-Mitte eingeliefert, insg. wurden im Vorjahr 3 Immobilien für T€ 2.754 verkauft. 2011 haben wir für diese Gesellschaft insg. 11 Immobilien für T€ 1.473 verkauft.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2011 insgesamt 11 Objekte für rund € 350.000 versteigert (Vorjahr 17 Immobilien für € 122.600). Die Steigerung beruht auf dem Verkauf von drei größeren Objekten aus dem Berliner Umland. Hinzu kommen die Immobilien, die erfolgreich in den Internet-Auktionen unserer Tochtergesellschaft der DIIA GmbH eingeliefert und dort verkauft wurden. 2011 waren es 71 Immobilien im Gegenwert von € 148.361 (2010: 33 Objekte mit einem Auktionserlös von € 108.513).

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden 46 Immobilien (Vorjahr 75) versteigert. Im Gegensatz zu früheren Jahren wurden nicht nur größere Wohn-/Geschäftshäuser sowie höherwertige Ein-/Mehrfamilienhäuser in Berlin, dem Berliner Umland und den größeren Städten der neuen Bundesländer eingeliefert, sondern vermehrt auch Erholungsgrundstücke und landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Objektumsatz für diesen Kunden hat sich halbiert und betrug rd. € 4,7 Mio. (Vorjahr rd. € 9,5 Mio.).

Die Zahl der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte ist im vergangenen Jahr fast unverändert geblieben. Versteigert wurden 31 Immobilien von 13 verschiedenen Auftraggebern (Vorjahr 33 Grundstücke von 15 Auftraggebern) mit einem Auktionserlös von T€ 2.071 (Auktionserlös Vorjahr T€ 700). Der starke Anstieg der Verkaufserlöse ist vor allem auf zwei Einlieferer zurückzuführen, darunter das Landesimmobilienmanagement Sachsen-Anhalt, das im Jahr 2010 keine Einlieferungen vorgenommen hatte.

Die Versteigerung notleidender Objekte im Auftrag von Kreditinstituten ist ein schwieriges Geschäft, da häufig Einlieferungen an Nachranggläubigern oder zu hohen Preisvorstellungen scheitern. Im Geschäftsjahr 2011 waren wir – wie im Vorjahr – im Auftrag von 3 verschiedenen Instituten tätig. Dabei wurden 6 Objekte für T€ 115 verkauft (Vorjahr 5 Objekte für T€ 320).

Alle vorgenannten Auftraggebergruppen haben rd. 33 % (Vorjahr 36 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 38 % (Vorjahr 46,6 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin ein Rückgang von knapp 9 Prozentpunkten.

Die verbleibenden rd. 62 % des Objektumsatzes verteilen sich auf private und kommerzielle Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen. So waren wir 2011 für 13 (Vorjahr 17) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlass-/Vormundschaftspflegschaften tätig. Für diese wurden 16 Immobilien für rd. T€ 1.073 (Vorjahr 34 Objekte für T€ 1.630,7) versteigert.



Die klassischen privaten Einlieferer und kommerziellen Auftraggeber machten 2011 mit 285 Immobilien rd. 55 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 273 Immobilien = 49 %). Der Umsatzanteil betrug 2011 T€ 24.683 (56 %) während er 2010 bei T€ 18.851,4 oder 45 % lag.

Verschiedene kommunale Wohnungsbaugesellschaften (z.B. die der Stadt Leipzig) sind mit 47 Immobilien und Erlösen von insg. T€ 1.754 eine weitere wichtige Einlieferergruppe (Vorjahr 49 Immobilien, T€ 1.799.), hier ist der Umsatz stabil geblieben.

Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die vorgeschilderten Auftraggeberstrukturen zeigen, dass nach wie vor ein großer Teil der Versteigerungsaufträge staatlicherseits erteilt wird. Im Zuge der Schuldenkrise wird die Dringlichkeit einer allgemeinen Schuldenbremse für die öffentlichen Haushalte sichtbar. Die Entschuldung der kommunalen Haushalte führt dabei auch über die Verwertung nicht mehr benötigter Liegenschaften. Zur Unterstützung dieser Bemühungen und Verbreiterung der Einliefererbasis haben die Auktionshäuser unserer Gruppe eine Reihe von Informationsveranstaltungen für kommunale Immobilieneigentümer in verschiedenen Bundesländern durchgeführt. Erste positive Ergebnisse sind festzustellen.

Die avisierten Einlieferungs Bemühungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben führten nur teilweise zum Erfolg. Auf Basis des zunächst bis 31.12.2012 laufenden Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. nur 279 Immobilien für T€ 9.544 verkauft, während es 2010 insgesamt 401 Objekte für T€ 12.870 waren. Der durchschnittliche Erlös pro Objekt stieg trotzdem um knapp 7 %, was sowohl auf die Einlieferung höherwertiger Immobilien, als auch auf die gestiegenen Preise zurückzuführen ist.

Unsere Erwartungen, ein mindestens gleichbleibendes Einlieferungsvolumen wie in den Vorjahren beizubehalten, haben sich nicht erfüllt. Im Zuge der anstehenden Verhandlungen über die Verlängerung des bestehenden Rahmenvertrages werden wir diese Entwicklung thematisieren. Für 2012 gehen wir von einer Stabilisierung auf dem Niveau von 2011 aus.

Im Jahr 2011 wurde seitens der TLG IMMOBILIEN GmbH wiederum ein attraktiver Mix aus werthaltigen und niedrigpreisigen Immobilien angeboten. Die Einlieferungen waren über das ganze Jahr verteilt und betrafen sowohl die Deutsche Grundstücksauktionen AG, als auch die Sächsische Grundstücksauktionen AG und die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH. Das realisierte Verkaufsvolumen betrug insg. 42 Immobilien für rd. € 6,2 Mio. und übertraf damit die Erwartungen. Auch für das erste Quartal 2012 wurden bereits einige, teils interessante Immobilien vorgestellt und eingeliefert. Dennoch rechnen wir für 2012 mit einem geringeren Umsatzvolumen als 2011.

Bei der Akquisition klassischer privater und kommerzieller Auftraggeber nutzen die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter alle Kommunikationswege, um neue Einlieferer zu gewinnen. Die Steigerung des absoluten Umsatzanteils (+ rd. € 5,8 Mio.) zeigt den Erfolg dieser Bemühungen. Dennoch war es schwierig, werthaltige Renditeobjekte von privaten Eigentümern zu akquirieren. Nach wie vor wollen viele private Eigentümer mangels Anlagealternativen nicht verkaufen. Das gestiegene Preisniveau führt aber dazu, dass vermehrt Objekte angeboten werden.

Ganz allgemein kann man davon ausgehen, dass von den steigenden Preisen am Immobilienmarkt auch die Auktionshausgruppe weiterhin profitieren wird.

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 215 gegenüber 202 im Vorjahr um rd. 6 % gestiegen. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht nunmehr knapp 10 % (Vorjahr 9 %) aller ver-

kauften Objekte. Diese haben zusammen 14,8 % (Vorjahr 14,1 %) des Objektumsatzes erwirtschaftet.



Jahr	Anteil an der Gesamtstückzahl	Anzahl der verkauften Immobilien
2002	6 %	52
2003	8 %	86
2004	12 %	134
2005	11 %	129
2006	8 %	113
2007	9 %	133
2008	6 %	128
2009	9 %	205
2010	9 %	202
2011	10 %	215

Die angestrebte Umsatzausweitung bei den Immobilien aus den alten Bundesländern hat stattgefunden. Die erreichten Umsatzzahlen liegen über denen des Vorjahres, 2011 waren es € 13,7 Mio. (Vorjahr € 12,6 Mio.).

Diese Steigerung ist insbesondere auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG zurückzuführen, die den Erwartungen gerecht wurde und 2011 ihre Objektumsätze auf rd. € 10,5 Mio (nach rd. € 8,9 Mio.) steigern konnte. Dabei wurden 121 Immobilien verkauft, gegenüber 85 im Jahr 2010. Das Unternehmen hat seinen Bekanntheitsgrad erhöht und bekommt nun regelmäßig Immobilien überwiegend von privaten und kommerziellen Eigentümern angeboten. Aufgrund der regionalen Marktgegebenheiten sind diese oft werthaltig, weswegen der durchschnittliche Umsatz pro Objekt mit rd. € 87.250 der höchste innerhalb der Unternehmensgruppe ist und sogar noch über dem Wert der Deutschen Grundstückskauktionen AG (€ 85.750) liegt.

Auch im Geschäftsjahr 2011 fanden 23 Internet-Auktionen statt, die große Beachtung bei Käufern und Verkäufern fanden. Pro Monat wurden bis zu 752.000 Zugriffe auf der Homepage verzeichnet (Vorjahr 719.000). Die Strategie, niedrigpreisige Objekte vermehrt in den Internetauktionen anzubieten, wird von den Einlieferern verstärkt angenommen, da sie positive Erfahrungen mit diesem Vertriebsweg gemacht haben. Dies führte zu einer Steigerung der verkauften Immobilien (+ 7,5 % auf 647 Stück). Die Hoffnung, dass mit steigenden Kaufpreisen aufgrund der allgemeinen Markterholung auch der Objektumsatz steigen könnte, hat sich trotz der quantitativen Steigerung nicht erfüllt, im Gegenteil der Objektumsatz ging um rd. 4 % auf T€ 2.169 (Vorjahr T€ 2.265) zurück. Für 2012 rechnen wir zunächst mit unveränderten Auftraggeberstrukturen und mit einem moderaten Umsatzwachstum, auch bedingt durch zwei geplante themenbezogene Sonderauktionen.

Die Entwicklung bei den anderen Tochtergesellschaften ist hinsichtlich ihres Umsatzvolumens unterschiedlich verlaufen. Die Sächsische Grundstücksauktionen AG und die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG konnten Ihren Objektumsatz und Courtageumsatz steigern, bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG gab es einen Rückgang.

Die Brecht Immobilien GmbH hat es geschafft, trotz zurück gegangenem Objektumsatz (- 6 %) ihren Courtageumsatz um 21 % zu steigern.

Insgesamt setzten die vorgenannten Tochterunternehmen (ohne Internetauktionen) zusammen € 46,1 Mio. um, das sind knapp € 1,1 Mio. mehr als im Vorjahr.

Angestrebtes Ziel für 2012 ist eine Wiederholung dieses Ergebnisses, wobei Zuwächse denkbar sind, vor allem bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG.

Details dazu siehe unter „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“.

Auf der Absatzseite, d.h. bei den Kaufinteressenten, ist 2011 trotz der anhaltenden Diskussionen über die Euro-Stabilität und eine mögliche konjunkturelle Abkühlung in Deutschland die Nachfrage kräftig gestiegen. Für viele inländische Käufer spielt die Geldanlage in Immobilien gerade in unsicheren Euro-Zeiten eine immer größere Rolle.



Viele Kapitalanleger achten darauf, ihr Vermögen auf eine breitere Basis zu stellen und besser abzusichern.

Wegen der großen Publizität des Angebotes – nach neuester Ermittlung erreicht der Katalog rd. 200.000 Leser (Online + Print) - sehen wir keine Absatzrisiken. Dies belegen auch die erneut gestiegenen Verkaufsquoten, sie erreichten 2011 87,6 % (Vorjahr 86,8 %), wobei die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH sogar eine Verkaufsquote von 94,3 % (Vorjahr 93,8 %) erreichte.

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine weiteren Investitionen in die Tochterunternehmen vorgenommen.

Im Rahmen des Umzugs in neue Büroräume per 01.10.2011 waren für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung Investitionen i.H.v. T€ 63,7 erforderlich, für den Fuhrpark wurden ca. T€ 100,3 investiert.

Chancen und Risiken

a) Allgemeines

Die anhaltend gute konjunkturelle Entwicklung begründet die Erwartung auf eine Verbesserung des Umsatzes. Es besteht bei vielen Auftraggebern weiterhin Verkaufsdruck, was die Chancen auf verstärkte Einlieferungen erhöht. Die öffentlichen Auftraggeber stehen unter dem Zwang, die Haushalte nicht weiter zu verschulden und stattdessen Vermögenswerte zu veräußern. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Immobilien erkennbar gestiegen.

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

Die Nachfrage von ausländischen Kunden ist 2011 weiter gestiegen und hat ebenso wie das niedrige Zinsniveau zur dynamischen Entwicklung des Marktes beigetragen. Für 2012 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 zurück gegangen, der Umsatz-Anteil von privaten und kommerziellen Einlieferern stieg hingegen an und betrug rd. 56 %.

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

schäftsjahr 2012. Hinsichtlich des am Jahresende auslaufenden Rahmenvertrages mit dem Bund und seinen Gesellschaften streben wir eine Verlängerung um 2 Jahre an, die Verhandlungen werden in der zweiten Jahreshälfte beginnen.



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, diese liegt seit Jahren – so auch im Berichtsjahr – unternehmensweit bei rd. 88 %.

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. Nur 14,7 % der eingelieferten Objekte wurde 2011 nicht verkauft (Vorjahr 17,10 %). Im Firmenverbund lag die Quote der nicht verkauften Immobilien sogar nur bei 12,4 % (Vorjahr 13,2 %).

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 2011 insgesamt 17 Kaufverträge rückabgewickelt werden (betrifft den Zeitraum März 2000 – Dezember 2010). Insgesamt wurden Courtagen i. H. v. € 191.454,33 netto ausgebucht. Ein Teil dieser Grundstücke wurde von uns erneut versteigert, so dass wieder entsprechende Umsatzerlöse entstanden.



Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2011 bei 38 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.11	31.12.10
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	8	8
(davon Elternzeit	2)	1)
Sekretariat Berlin	4	4
Inkasso/Buchhaltung	3	4
Sonstige Mitarbeiter	4	5
Auszubildende	1	0
Hausverwaltung	3	3
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	3	3
Fest angestellte Mitarbeiter	28	29
(davon Teilzeitmitarbeiter	6	5
Freiberufliche Mitarbeiter	10	10
Insgesamt	38	39

Der Vorstand, sowie vier weitere Mitarbeiter sind für die DGA als Auktionatoren tätig. Im gesamten Firmenverbund arbeiten 14 Auktionatoren, davon sind 6 öffentlich bestellt und vereidigt.

Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen im Sektor Immobilienwirtschaft gehört eine Hausverwaltungsabteilung zu dem Service, den der Kunde bei uns erwarten darf. Die aktive Ansprache von Kunden, die in der Auktion gekauft haben, hat zu weiteren Verwaltungsaufträgen für Berliner Miethäuser geführt. Der kleine negative Ergebnisbeitrag, den die Abteilung „Hausverwaltung“ 2010 erwirtschaftete, konnte 2011 deutlich verringert werden. Per 31.12.11 wurden 398 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betragen netto rd. € 113.000 (Vorjahr ca. € 100.000). Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter.

Sonstige wichtige Vorgänge:

Entwicklung bei Tochtergesellschaften

Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Die Stimmung auf dem Immobilienmarkt hat sich weiter verbessert, so dass sich die Auswirkungen dieses positiven Trends auch im Geschäftsjahr 2011 deutlich bemerkbar gemacht haben.

Insgesamt wurden auf 10 Auktionen in Dresden, Leipzig und Erfurt 514 Immobilien für € 18.196.385 versteigert (Vorjahr 508 Immobilien für € 17.580.575).

Trotz des bestehenden Rahmenvertrages zwischen dem Bundesministerium der Finanzen und der Deutschen Grundstücksauktionen AG sowie deren Tochtergesellschaften zur Verwertung bundeseigener Immobilien und Immobilien der bundeseigenen Gesellschaften hat sich – anders als erwartet - die Auftragslage erneut negativ entwickelt. Der Objektumsatz sank auf rd. € 194.510 gegenüber 2010 mit rd. € 487.600. Das bedeutet einen Rückgang um rd. 60%.

Die Anzahl der sächsischen Kommunen, die über den Auktionsweg ihre Grundstücke veräußert haben, ist unverändert geblieben. In 2011 haben 10 Kommunen insgesamt 18 Immobilien über die Auktionen veräußert. Wir gehen davon aus, dass sich auch in Zukunft die Einlieferungen der sächsischen Kommunen weiter auf diesem Niveau bewegen werden. Der Auktionserlös betrug € 790.500 (Vorjahr € 772.325). Das macht eine leichte Steigerung um rd. 2,4 % aus.



Insgesamt wurden rd. 11,9% (Vorjahr 11,8%) der Immobilien im Jahr 2011 für Gebietskörperschaften (Länder, Städte, Kommunen) versteigert. Der Objektumsatz hat sich mit insg. € 2.824.700 (Vorjahr € 1.396.000) mehr als verdoppelt. Für Wohnungsbaugesellschaften wurden in 2011 insgesamt 18% (Vorjahr 25%) der Immobilien versteigert, der Objektumsatz hat sich hier allerdings mehr als halbiert und betrug € 1.933.100 (Vorjahr € 4.758.310).

Die anzahl- und umsatzmäßig größten Einlieferergruppen sind private Eigentümer und „sonstige Eigentümer“, z.B. gewerbliche Einlieferer, Insolvenzverwalter, Kreditinstitute etc.. In diesem Kundensegment ist der Umsatzanteil gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und liegt bei rd. 69,5%. Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir auch zukünftig mit einem gleichbleibend hohen Anteil. Im Einzelnen: Private Eigentümer 114 Immobilien für € 5.262.000 (2010: 103 Immobilien für € 2.486.000). Sonstige Einlieferer: 202 Immobilien für € 7.383.450 (2010: 166 Immobilien für € 7.880.000).

Der Auftragsbestand der Hausverwaltung erhöhte sich im Laufe des Jahres von 83 auf 100 Verwaltungsobjekte. Derzeit werden 20 (17) Objekte für 15 deutsche Kunden und 80 (66) Objekte für 22 ausländische Kunden verwaltet. Im Jahr 2011 wurden mehr entgeltpflichtige Serviceleistungen durchgeführt, sodass ein Nettoumsatz von € 116.301 (Vorjahr € 77.911) erzielt wurde. Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag von € 24.586,- (Vorjahr € 4.641).

Bei 16 Objekten, die im Laufe des Jahres aus der Verwaltung genommen wurden, handelte es sich meist um Objekte, deren Eigentümer aufgrund der starken Kundenbindung sich entschlossen haben, ihre Immobilien auch über die Sächsische Grundstücksauktionen AG zu veräußern, sodass insbesondere das Auktionsgeschäft davon profitierte.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 871.007,71. Die gesetzliche Rücklage in Höhe von € 50.000,00 ist voll dotiert. Gemäß Gewinnabführungsvertrag ist der Gewinn i.H.v. € 871.007,71 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen.

Die Ziele der Gesellschaft für den Objekt- und Courtageumsatz wurden erreicht und leicht übertroffen. Der erzielte Gewinn liegt oberhalb des langjährigen Durchschnitts.

Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz	Gewinn
		(Umsatzerlöse lt. Bilanz)	
2000	€ 11.942.357	€ 1.888.725	€ 165.603
2001	€ 16.939.173	€ 2.699.271	€ 644.273
2002	€ 13.046.525	€ 2.287.468	€ 308.489
2003	€ 21.026.870	€ 3.326.413	€ 1.000.638
2004	€ 15.633.371	€ 2.817.741	€ 504.365
2005	€ 16.575.771	€ 2.875.517	€ 722.140
2006	€ 20.049.562	€ 3.322.773	€ 1.000.917
2007	€ 23.761.123	€ 3.380.711	€ 1.120.759
2008	€ 15.396.921	€ 2.481.709	€ 427.355
2009	€ 12.404.520	€ 2.129.639	€ 203.914
2010	€ 17.580.575	€ 2.782.400	€ 683.654
2011	€ 18.196.385	€ 2.892.558	€ 871.007
Mittelwert	€ 19.879.429	€ 2.740.410	€ 637.760

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

2011 musste die Gesellschaft Rückgänge beim Objekt- und Courtageumsatz hinnehmen. Die Ziele der Gesellschaft wurden nicht erreicht. Der Bilanzgewinn ging auf gut T€ 101 zurück.

Auf den vier Auktionsblöcken des Jahres 2011 wurden insgesamt 229 (Vorjahr: 267) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 9.801.618 (Vorjahr: € 10.522.700) veräußert. Die Objektumsätze gingen somit um 6,85 % zurück. Die betrieblichen Erträge liegen mit



rd. € 1,28 Mio. um 13,5 % unter denen des Vorjahres (€ 1,48 Mio.). Bei zurückgegangenen Courtageumsätzen von rd. T€ 200 reduziert sich das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr um T€ 169 und beträgt jetzt € 101.144,61.

Die Position als Marktführer für Grundstücksauktionen in Norddeutschland konnte trotz geringerer Umsätze sicher gehalten werden. Die Quote der versteigerten bzw. nachverkauften Objekte liegt mit 87 % (Vorjahr 90 %) weiterhin bei einem guten Wert.

2011 war die Bundesrepublik Deutschland mit ihren Gesellschaften wieder die größte Auftraggebergruppe. Allerdings ist ein Rückgang des Objektumsatzes auf € 4,1 Mio. (Vorjahr € 6,0 Mio.) zu verzeichnen. Der Umsatzanteil beträgt rd. 42 % und somit deutlich weniger als im Vorjahr (57,4 %). Von den 83 Objekten (= 36,2 %) wurden 38 für die BVVG versteigert. Für drei Niederlassungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden 45 Objekte (nach 80 Objekten in 2010) verkauft, dies entspricht rd. 20 % aller verkauften Immobilien.

Die Aufträge der privaten/kommerziellen Auftraggeber sanken auf 97 (Vorjahr 113) und machten damit 42,4 % der verkauften Objekte aus. Beim Objektumsatz war ein Zuwachs zu verzeichnen. 2011 wurden € 4,0 Mio. (nach € 3,6 Mio. im Vorjahr) und damit einen Erlösanteil von 41,1 % (Vorjahr 34,2 %) erreicht.

Auch 2011 stellte die Gruppe Landkreise/Städte/Gemeinden einen großen Anteil der Auftraggeber dar. Hier wurden 49 (Vorjahr 32) Objekte versteigert. Der Anteil an der Gesamtzahl beträgt damit 21,4 % nach 12,0 % im Vorjahr. Der Umsatz von € 1,65 Mio. (Vorjahr € 0,9 Mio.) entspricht nun einem Umsatzanteil von 16,9 % (Vorjahr 8,5 %).

Nach € 270.475,46 im Vorjahr kann nun ein Gewinn von € 101.144,61 aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG überwiesen werden.

Ziel für 2012 ist die Erhöhung des Versteigerungsvolumens und eine Ergebnisverbesserung. Um die Ertragsseite zu stärken, sollen auch weiterhin regelmäßig attraktive Courtageregelungen bei privaten Einlieferern vereinbart werden.

Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz	Gewinn
		(Umsatzerlöse lt. Bilanz)	
2001	€ 3.875.900	€ 590.043	€ -55.919
2002	€ 7.296.471	€ 1.194.605	€ 50.114
2003	€ 11.535.210	€ 1.592.416	€ 297.939
2004	€ 14.941.300	€ 2.050.404	€ 266.123
2005	€ 13.743.820	€ 1.894.964	€ 128.778
2006	€ 10.261.852	€ 1.590.688	€ 166.356
2007	€ 10.296.220	€ 1.586.006	€ 132.236
2008	€ 9.186.637	€ 1.368.795	€ 35.263
2009	€ 9.304.220	€ 1.355.778	€ 163.363
2010	€ 10.522.700	€ 1.482.065	€ 270.475
2011	€ 9.801.618	€ 1.276.805	€ 101.444
Mittelwert	€ 10.069.832	€ 1.452.961	€ 141.443

Plettner & Brecht Immobilien GmbH

Das Jahr 2011 war für das Unternehmen ein erfolgreiches.

Die um etwaige Unterprovisionen bereinigten Netto-Courtage-Einnahmen aus dem Auktions- und Maklerbereich zusammen sind im Vergleich zum Vorjahr um rund 21 % gestiegen, es wurden T€ 901 umgesetzt (2010: T€ 744).

Die Anzahl der verkauften Objekte blieb mit 206 Objekten nahezu konstant. Der Objektumsatz ging von € 8.035.130 in 2010 auf € 7.564.351 in 2011 zurück. Zu berücksichtigen ist dabei, dass in 2010 ein Objekt mit einem Kaufpreis von allein € 1.950.000

versteigert wurde. Weiterhin auf gutem Niveau lag in 2011 die Verkaufsquote mit 84,75 % (Vorjahr 89,33 %).



Die privaten Eigentümer bildeten 2011 – wie auch in den Vorjahren – mit 82,6 % Anteil die überwiegende Mehrheit der Einlieferer. Der Anteil der Nachlasspfleger, Betreuer, Insolvenzverwalter, etc. lag bei 14,2 %, der Rest waren Gemeinden.

Zur Sommer-Auktion wurde der Wechsel des Versteigerungsortes nötig, da der ursprüngliche Auktionssaal im Europacenter dauerhaft vermietet wurde. Der neue Auktionsort liegt in Berlins Mitte im Humboldt Carré, nahe dem Gendarmenmarkt. Die Resonanz auf die neuen, repräsentativen Räumlichkeiten ist durchweg positiv.

Des Weiteren wurde die Maklerabteilung aufgrund der zunehmenden Nachfrage in diesem Bereich wieder personell durch einen freiberuflichen Mitarbeiter verstärkt. Hier konnten zum Ende des Jahres bereits die ersten Objekte verkauft werden, insgesamt wurden sechs Immobilien sowie zwei Mietverträge vermittelt.

Im Herbst wurde gemeinsam mit den Vorständen der Deutschen Grundstücksauktionen AG entschieden, eine Umfirmierung in Plettner & Brecht Immobilien GmbH zu Beginn des Jahres 2012 vorzunehmen. Hierdurch wird der Unternehmensname aufgewertet und die Position der Gesellschaft am Markt weiter gestärkt. Die Kosten hierfür lagen im mittleren vierstelligen Bereich.

In diesem Zusammenhang und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kundenbefragung der Deutschen Grundstücksauktionen AG und ihrer Tochterunternehmen wurde auch das Layout des Kataloges vollständig erneuert, sodass der erste Katalog 2012 bereits im neuen Design erscheinen konnte.

Das Unternehmen erwirtschaftete in 2011 insgesamt einen Überschuss von € 71.835,68 (Vorjahr: € 15.992,84), der aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages vollständig an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Das Jahr 2012 begann insgesamt erfreulich – im Maklerbereich und Auktionsbereich wurde jeweils bereits ein Berliner Mietshaus veräußert.

Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Auch im Jahr 2011 konnte die Aufmerksamkeit von potentiellen Käufern verstärkt auf das Auktionsportal gelenkt werden. Die Zahl der monatlichen Zugriffe auf die Homepage konnte erneut gesteigert werden und betrug durchschnittlich 752.000 (nach ca. 719.000 im Jahr 2010). Die Zahl der versteigerten Objekte erhöhte sich auf hohem Niveau um rd. 7,5 % auf 647 Objekte (Vorjahr 602 Objekte). Der Gesamtobjektumsatz sank leicht auf T€ 2.169 (- 4 % ggü. 2010). Die bereinigten Courtage-Einnahmen konnten jedoch wiederum erhöht werden und stiegen um 9 % auf nunmehr rd. € 369.000.

Die Einführung eines Tools zur Objekteinlieferung im Januar 2011 hat sich bewährt. Den Kunden des Auktionshauses ist es nunmehr direkt möglich, Immobilien für eine Einlieferung in die Internet-Auktionen vorzustellen.

Der Vertrag für die technische Zurverfügungstellung des Auktionsportals ist bis zum 31. Dezember 2012 terminiert. Beide Seiten sind sich über eine Verlängerung der Geschäftsverbindung grundsätzlich einig und werden die erforderlichen Verträge im 3. Quartal des Jahres ausarbeiten.

Im Geschäftsjahr 2012 wird mindestens eine zusätzliche Sonderauktion durch das Unternehmen durchgeführt. Eine Auktion ausschließlich für land- und forstwirtschaftliche Flächen ist für den 5. Juni 2012 vorgesehen. Die bisher mit unseren Auftraggebern geführten Gespräche lassen auf ein reges Interesse schließen.

Gemäß Gewinnabführungsvertrag wird der Gewinn i.H.v. € 116.133,02 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.



Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG 4 Auktionen erfolgreich durchgeführt.

Erfreulicherweise stiegen die Kennzahlen wie Objektumsatz mit € 10.559.400 (Vorjahr: € 8.868.300); Zahl der versteigerten Objekte mit 121 (Vorjahr 85); von Mehrwertsteuer und Unterprovisionen bereinigte Courtageeinnahmen mit € 913.740 (Vorjahr € 802.769) und Verkaufsquote mit 77,1% (Vorjahr 63,9%).

Die gesteckten Ziele für das Jahr 2011, Erhöhung der Zuschlagsquote und Erreichen der Gewinnzone wurden damit erfüllt. Die Gesellschaft hat 2011 ihre Marktstellung in Westdeutschland ausgebaut.

Die Struktur der Einlieferer hat sich im Jahr 2011 kaum verändert. So hat sich der Objektumsatzanteil der für die öffentliche Hand versteigerten Objekte von rd. 25 % im Jahr 2010 auf knapp 24 % im Jahr 2011 verringert. Zugleich erhöhte sich damit der Anteil der privaten Einlieferer von 74 % im Jahr 2010 auf knapp 76 % im Jahr 2011.

Die Ausweitung des Geschäfts, insbesondere die Erhöhung der Zahl der versteigerten Objekte (+ 42 %) und die gestiegenen Courtageeinnahmen (+ 14%) führten zu Kostensteigerungen sowohl im Sach- als auch im Personalkostenbereich. Die Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechts für eine werthaltige Immobilie führte zu einer unterjährigen Ausbuchung (saldiert rd. T€ 84). Dies waren die Hauptgründe für einen vergleichsweise bescheidenen Gewinn i. H. v. € 19.513,69 (nach einem Fehlbetrag von € 19.424,09 im Vorjahr). Der Gewinn wird auf neue Rechnung fortgeschrieben und mit dem Verlustvortrag verrechnet.

Ziel für das Jahr 2012 ist die Fortführung der positiven Entwicklung möglichst aller betriebswirtschaftlichen Kennzahlen.

PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH

Das Geschäftsjahr 2011 der Besitzgesellschaft des Wohn- und Geschäftshauses im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee/ Paul-Robeson-Straße hat sich wie erwartet positiv entwickelt.

Der Kaufpreis betrug inkl. Nebenkosten ca. € 4,4 Mio. und wurde durch eine Kapitaleinlage der Deutschen Grundstücksauktionen AG in Höhe von ca. € 1,02 Mio. und Fremdkapital finanziert. Die Aufwendungen für den Kapitaldienst beliefen sich auf € 152.947,84 (nach € 115.977,22). Der Valutastand des Darlehens betrug per 31.12.2011 rd. € 3.242.000. Nachdem beginnend im zweiten Halbjahr 2010 die Zinsen am Kapitalmarkt stiegen und die Experten einen weiteren Anstieg prognostizierten, haben wir im ersten Quartal 2011 die Finanzierung umstrukturiert. Es wurde eine synthetische Festzinsvereinbarung für 5 Jahre statt für jeweils 3 Monate getroffen.

Der gute Zustand der Liegenschaft wurde im Jahr 2011 durch geplante Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiter verbessert. So wurde die Heizungsanlage erneuert (Investitionskosten ca. T€ 60) und eine durch Auszug des Mieters leerstehende Wohnung für ca. T€ 11 saniert.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 41.980,11, es fand eine Vorabauschüttung i.H.v. € 40.000 statt, der verbleibende Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Nach Abschluss der vorgesehenen größeren Maßnahmen am Objekt gehen wir für das Jahr 2012 von einem normalen Investitionsaufwand für die laufende Instandhaltung der Liegenschaft aus. Dadurch erwarten wir eine weiterhin positive Entwicklung der Ertrags-situation bei der Tochtergesellschaft und damit einhergehend Verzinsung der Kapitaleinlage der Deutschen Grundstücksauktionen AG, die deutlich über den am Kapitalmarkt erzielbaren Renditen liegt.

Voraussichtliche Entwicklung



Unter Berücksichtigung der unter den Punkten „Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung“ sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten sind wir für 2012 optimistisch, das hohe Umsatz- und Ergebnisniveau zu halten.

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

Die öffentlichen Haushalte werden auch im Jahr 2012 mit erheblichen Defiziten zu kämpfen haben. Wir erwarten, dass öffentliche Auftraggeber zur Haushaltskonsolidierung weiterhin Immobilien in die Auktionen einliefern. Wir werden uns darum bemühen, den zum 31.12.2012 auslaufenden Rahmenvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften zu verlängern.

In den ersten drei Quartalen 2011 hat sich der Markt dynamisch entwickelt, die Preise und die Nachfrage sind stark gestiegen. Der zunehmend negative konjunkturelle Ausblick und die makroökonomischen Daten des letzten Quartals 2011 warnen aber vor zu hohen Erwartungen für 2012. Aufgrund einer analytischen Betrachtung der vorliegenden Faktoren ist es für eine fundierte Einschätzung des Geschäftsjahres 2012 im Hinblick auf den Objekt- und Courtageumsatz zu früh im Jahr. Festgestellt werden kann jedoch, dass in den ersten Monaten die Nachfrage nach Rendite-Immobilien und nach Immobilien in ausgesuchten Lagen nicht nachgelassen hat. Die Abgabebereitschaft, insbesondere privater Eigentümer, ist allgemein niedrig und hängt sehr von den gebotenen Preisen ab.

In dieser Marktkonstellation fiel es allen Auktionshäuser der Gruppe nicht leicht, die Frühjahrsauktionen mit interessanten Objekten zu attraktiven und steigerungsfähigen Mindestgeboten zu bestücken – teilweise mussten Konzessionen hinsichtlich der Startpreise eingegangen werden. Im Vergleich zu dem sehr starken 1. Quartal des Vorjahres ging der Objektumsatz der gesamten Gruppe bei den Frühjahrsauktionen um rd. 29 % zurück, liegt aber immerhin etwa 10 % über dem Niveau der Jahre 2009 und 2010. Insgesamt wurden 450 Immobilien für € 18,6 Mio. verkauft (Vorjahr: € 26,2 Mio.). Mit dem gesunkenen Objektumsatz ging auch die erzielte Nettocourtage auf € 1,97 Mio. zurück (Vorjahr € 2,6 Mio.). Mehr als 85 % der angebotenen Objekte wurden verkauft. Obwohl diese ersten Ergebnisse unter dem Vorjahreswert liegen, betrachten wir sie als positive Signale, denn nach einem bereits schwächeren 4. Quartal 2011 konnte ein Zuwachs beim Objektumsatz um 8 % erzielt werden. Insofern sind die Voraussetzungen für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 gegeben.

Hohe Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2012 nicht vorgesehen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Forschung und Entwicklung wurden nicht betrieben.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von € 77.861,81 ergibt sich zum 31.12.2011 ein Bilanzgewinn von € 1.468.693,94. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 1.440.000 vorzunehmen.

Die Dividende entspricht einer Bruttodividende von € 0,90 je nennwertloser Inhabers-
Stückaktie.

Berlin, den 30. März 2012

Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand



BILANZ zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		10.822,50	18.625,50
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		267.127,51	214.535,59
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		2.879.275,13	2.879.275,13
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		5.000,00	5.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.916.004,74		1.403.358,61
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.286.073,64		1.327.785,43
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>656.581,83</u>	3.858.660,21	736.640,93
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 217.500,00			
(€ 237.500,00)			
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.464.351,42	2.780.810,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>38.383,08</u>	<u>19.969,90</u>
		<u>10.523.619,85</u>	<u>9.386.001,84</u>

BILANZ
zum 31. Dezember 2011



PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
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		1.468.693,94	1.037.861,81
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	841.301,36		183.339,47
2. sonstige Rückstellungen	<u>40.060,00</u>	881.361,36	58.600,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227.702,87		199.200,27
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 227.702,87			
(€ 199.200,27)			
2. Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		12.884,28
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 0,00			
(€ 12.884,28)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	493.125,31	720.828,18	441.379,64
- davon aus Steuern			
€ 313.832,89			
(€ 303.170,91)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 10.483,34			
(€ 15.360,01)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 493.125,31			
(€ 441.379,64)			
		<u>10.523.619,85</u>	<u>9.386.001,84</u>



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2011

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		4.780.293,85	3.721.930,31
2. sonstige betriebliche Erträge		359.827,25	444.589,13
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		253.738,80	247.806,00
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.470.429,10		1.344.437,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	196.487,22	1.666.916,32	204.210,02
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes		81.617,48	89.223,89
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.244.797,42	2.025.824,87
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		102.829,67	65.193,40
8. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		1.160.121,02	1.059.816,46
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		9.439,62	8.092,90
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.146.562,15	1.371.934,02



	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		754.423,98	345.990,04
12. sonstige Steuern		<u>1.306,04</u>	<u>1.532,20</u>
13. Jahresüberschuss		1.390.832,13	1.024.411,78
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>77.861,81</u>	<u>13.450,03</u>
15. Bilanzgewinn		<u><u>1.468.693,94</u></u>	<u><u>1.037.861,81</u></u>



Anlagenpiegel zum 31.12.2011

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2011 €	Zugänge Abgänge €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2011 €	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01. 01. 2011 bis 31.12.2011 €	Buchwert 31.12.2011 €	Buchwert 31.12.2010 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	84.724,41	1.410,00	0,00	75.311,91	9.213,00	10.822,50	18.625,50
	84.724,41	1.410,00	0,00	75.311,91	9.213,00	10.822,50	18.625,50
II. Sachanlagen							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.166.721,16	164.009,90 -356.047,52	0,00	707.556,03	72.404,48	267.127,51	214.535,59
	1.166.721,16	164.009,90 -356.047,52	0,00	707.556,03	72.404,48	267.127,51	214.535,59
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	2.879.275,13	0,00	0,00	0,00	0,00	2.879.275,13	2.879.275,13
Finanzanlagen	2.879.275,13	0,00	0,00	0,00	0,00	2.879.275,13	2.879.275,13
Gesamtsumme	4.130.720,70	165.419,80 -356.047,52	0,00	782.867,94	81.617,48	3.157.225,14	3.112.436,22

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 2011 bis zum 31. Dezember 2011 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.

Der vom Vorstand der Gesellschaft aufgestellte Jahresabschluss entspricht auf Grund meiner bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 12. April 2012



UNSERE UNTERNEHMEN



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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

10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030/884 68 80, Fax 030/884 68 888
www.dga-ag.de, 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



WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

50667 Köln, Apostelnstraße 9, Telefon 0221/277 266 0, Fax 0221/277 266 11
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

Plettner ❖ Brecht

Grundstücksauktionen
Grundstücksmakler

14050 Berlin, Kirschenallee 20, Telefon 030/306 73 40, Fax 030/306 73 457
www.plettner-brecht.de, info@plettner-brecht.de

DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030/884 68 880, Fax 030/884 68 888
www.diia.de, kontakt@dga-ag.de

Unsere Aktien: ISIN DE0005533400

gehandelt im XETRA und an den Freiverkehrsbörsen

WIR VERKAUFEN IHRE IMMOBILIE. MIT SICHERHEIT.