



**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**

Auktion N° 355 – 356 am **23. UND 24. MÄRZ 2012**

abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

**Villen, Herrenhäuser & Schlösser ab Pos. 10**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**

Kaufmannsdamm 11 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 48 80 · Fax 030 / 884 48 809 · www.dga-ag.de

**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**

Auktion N° 357 – 358 am **22. UND 23. JUNI 2012**

abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

**Berlin: Leuchtturm an der Elbe, Position 36**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**

Kaufmannsdamm 11 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 48 80 · Fax 030 / 884 48 809 · www.dga-ag.de

**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**

Auktion N° 359 – 361 vom **27. BIS 29. SEPTEMBER 2012**

abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

**Kreditbüchse und Baugrundstücke in Berlin, ab Pos. 7**

**Villa in Kleinsachsen, ca. 12.000 m² Grundstück, Pos. 23**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**

Kaufmannsdamm 11 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 48 80 · Fax 030 / 884 48 809 · www.dga-ag.de

**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**

Auktion N° 362 – 363 am **14. UND 15. DEZEMBER 2012**

abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

**13 Berliner ETW / TE ab Pos. 16, z.B. Ullandsstraße und Wallstraße**

**11 Immobilien in wasserreicher Lagen, ab Pos. 82**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**

Kaufmannsdamm 11 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 48 80 · Fax 030 / 884 48 809 · www.dga-ag.de



# Inhaltsverzeichnis



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen .....	4
Aufsichtsrat und Vorstand .....	6
Bericht des Vorstandes .....	7
Ergebnis 2012 .....	9
Auftrags- und Marktentwicklung: Rückschau und Prognose .....	10
Ausblick 2013 .....	11
Investor Relations .....	12
PR und Öffentlichkeitsarbeit .....	13
Tochtergesellschaften .....	14
Bericht des Aufsichtsrates .....	19
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2012 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin .....	21
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2012 .....	21
Umsatz- und Auftragsentwicklung .....	21
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung .....	23
Investitionen .....	25
Chancen und Risiken .....	25
Rückabwicklungen .....	27
Mitarbeiter .....	27
Entwicklung bei Tochtergesellschaften .....	27
Voraussichtliche Entwicklung .....	32
Vorschlag zur Gewinnverwendung .....	33
Bilanz zum 31. Dezember 2012 .....	34
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012 .....	36
Anlagenspiegel .....	38
Bestätigungsvermerk .....	39



## Kapitalmarktorientierte Kennzahlen

Gruppe*	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Objektumsatz</b>	93.889.342	92.624.231	89.161.029	79.077.188	91.869.619
<b>Objektanzahl</b>	2.085	2.236	2.229	2.391	2.319
<b>Bereinigte Netto-Courtage**</b>	9.684.224	10.440.311	9.275.336	8.532.537	9.165.159
<b>Bilanzgewinn</b>	2.122.173	1.468.693	1.037.861	173.450	739.506
<b>Dividende</b>	1,30	0,90	0,60	0,10	0,45

\* Deutsche Grundstücksauktionen AG  
 Sächsische Grundstücksauktionen AG  
 Norddeutsche Grundstücksauktionen AG  
 Westdeutsche Grundstücksauktionen AG  
 Plettner & Brecht Immobilien GmbH  
 Deutsche Internet Immobilien GmbH

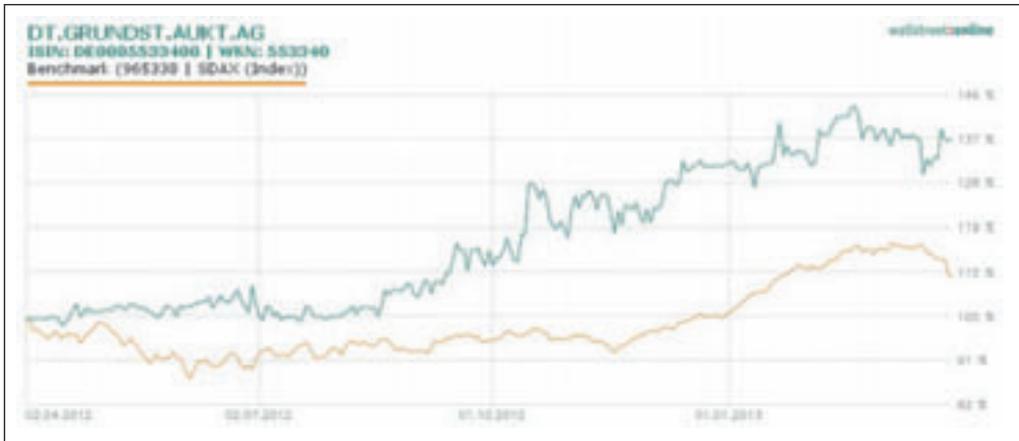
\*\* Courtageerlöse abzüglich Umsatzsteuer und etwaiger Unterprovisionen

## Historische Dividenden

Jahr	Brutto- dividende (€)	Bar- dividende (€)	Nach Einkommensteuer (€)	
			a) 45 % Steuersatz	b) 30 % Steuersatz
1999	1,28	0,66	0,66	0,88
2000	1,87	0,96	0,97	1,26
2001	0,99	0,78	0,74	0,83
2002	0,65	0,51	0,49	0,55
2003	1,25	0,99	0,95	1,05
2004	1,50	1,18	1,14	1,25
2005	1,70	1,34	1,28	1,42
2006*	1,10	0,86	0,83	0,92
2007	1,20	0,94	0,91	1,01
2008	0,45	0,32	0,32	0,32
2009	0,10	0,07	0,07	0,07
2010	0,60	0,44	0,44	0,44
2011	0,90	0,65	0,65	0,65
2012	0,55 0,75	0,40 0,55	0,40 0,55	0,40 0,55

### \* Aktiensplit 1:2

Bei einem Aktiensplit im Verhältnis von 1:2 verdoppelt sich die Aktienanzahl in den jeweiligen Depots. Gleichzeitig halbiert sich der anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft. Aus ursprünglich 800.000 Aktien wurden 1.600.000 Aktien.



mit freundlicher Unterstützung der walstreet-online AG



ISIN: DE0005533400

WKN: 553 340

Reuterssymbol: DGRG.DE

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.

Die Aktie der Deutsche Grundstücksauktionen AG konnte von verschiedenen Maßnahmen und nicht zuletzt der seit Jahren beständigen Dividendenpolitik profitieren. Das Handelsvolumen hat in 2012 deutlich zugenommen. Im Schnitt wurden an allen deutschen Börsenplätzen 2.874 Stück pro Tag umgesetzt, nach 2.331 im Vorjahr. Damit hat sich die Liquidität in der Aktie weiter verbessert.

	2012	2011	2010
<b>Höchstkurs</b>	14,80	12,05	11,46
<b>Tiefstkurs</b>	9,96	7,87	7,00
<b>Jahresschlusskurs</b>	14,38	10,30	9,49
<b>Entwicklung d. Aktie</b>	+39,61 %	+8,54 %	-13,73 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	23.008.000	16.480.000	15.184.000
<b>Durchschnittlicher Tagesumsatz</b>	2.874	2.331	1.338
<b>Ausstehende Aktien</b>	1.600.000	1.600.000	1.600.000

## Finanzkalender 2013

7. Mai 2013:	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012
17. Juni 2013:	Hauptversammlung
September 2013:	Halbjahresbericht
Oktober 2013	9-Monats-Zahlen
November 2013	Aufsichtsratssitzung
5./6. Dezember 2013	MKK Münchner Kapitalmarkt Konferenz

## Kontakt

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG  
 Kurfürstendamm 65  
 10707 Berlin  
 Telefon 030-884 68 80  
 Telefax 030-884 68 888  
[www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)



## Aufsichtsrat und Vorstand



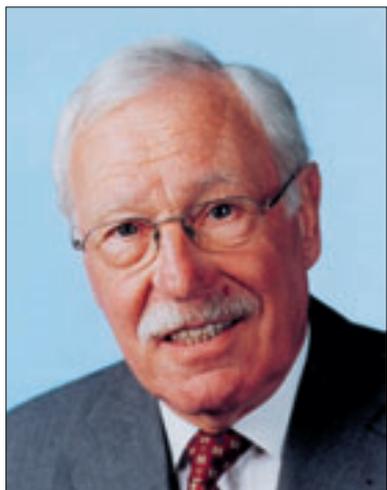
Michael Siegmund, Frankfurt/Main  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



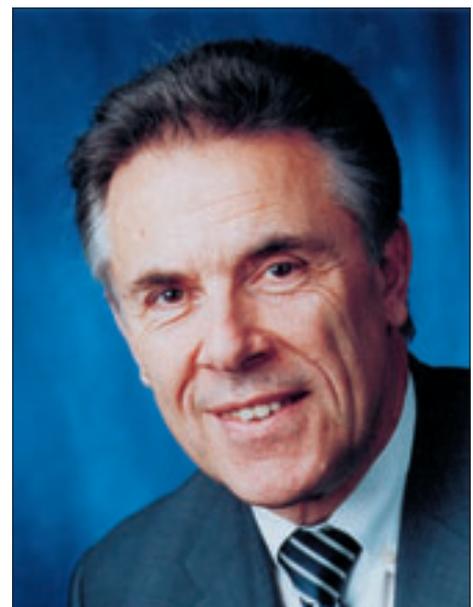
**Vorstandsvorsitzender**  
Michael Plettner  
Vom Senator für Wirtschaft Berlin  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Grundstücks-Versteigerer  
(Auktionator)



Christian Ansorge, Berlin



Manfred Krüger, Berlin



**Vorstand**  
Gerd Fleischmann  
Auktionator

# Bericht des Vorstandes



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2012 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG sehr erfolgreich. Mehrere Säulen tragen das insgesamt hervorragende Ergebnis.

Darüber hinaus gibt es gute Gründe positiv in die Zukunft zu blicken, ohne jedoch den kritischen Blick auf die Entwicklungen in einigen Bereichen zu vernachlässigen.

Gemeinsam mit unserem erfahrenen, motivierten Team werden wir auch in Zukunft im Sinne der Aktionäre weiter an einem nachhaltigen Unternehmenserfolg arbeiten.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2012 erneut gewachsen, auch wenn die Dynamik der Entwicklung deutlich nachgelassen hat. Deutschland schlägt sich damit zwar deutlich besser als der Rest des Euroraums, ist aber auch nicht immun gegenüber einer Konjunkturertrübung, die von der Staatsschuldenkrise ausgeht.

Zum Jahresende gab es - wie im Vorjahr - eine Schwächephase. Im Schlussquartal 2012 schrumpfte die Wirtschaft um rund 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal, 2011 betrug dieser Rückgang nur 0,2 %.

Der bundesdeutsche Immobilienmarkt entwickelte sich insgesamt positiv, sowohl bei Gewerbeimmobilien als auch bei Wohnimmobilien. Insbesondere bei Renditeobjekten in Ballungszentren haben sich Nachfrage und Preisniveau weiter erhöht.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau in Deutschland heizt den Markt dabei von beiden Seiten an, einerseits durch das günstige Finanzierungsniveau und andererseits durch den Mangel an Anlagealternativen.

## Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2012

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2012 einen Objektumsatz von zusammen € 93,9 Mio. erzielt, das entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,4 % (2011: € 92,6 Mio.).



Der Geschäftsverlauf der einzelnen Quartale war dabei recht unterschiedlich. Im ersten Quartal mußte gegenüber dem äußerst erfolgreichen Vorjahreszeitraum ein Rückgang um knapp 30 % von € 26,2 Mio. auf € 18,6 Mio. hingenommen werden. Das zweite Quartal konnte auch dank des durch die Plettner & Brecht Immobilien GmbH vermittelten Verkaufs der Besitzgesellschaft der PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH für € 5,5 Mio. insgesamt ein Plus von 12 % gegenüber dem Vorjahr und einen Umsatz von € 27,1 Mio. verzeichnen.

Auch im dritten und vierten Quartal konnten jeweils deutliche Zuwächse von 9 % bzw. 21 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum registriert werden, so dass im zweiten Halbjahr insgesamt höhere Umsätze erzielt wurden als im Ersten.

	2012		2011	
	Objektanzahl	Umsatz in T€	Objektanzahl	Umsatz in T€
Deutsche Grundstücksauktionen AG	378	39.136	517	44.334
Internetauktionen	700	2.697	647	2.169
Sächsische Grundstücksauktionen AG	486	16.414	514	18.196
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	226	9.811	229	9.802
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- und Auktionsbereich)	178	15.153	208	7.564
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	117	10.678	121	10.559
	<u>2.085</u>	<u>93.889</u>	<u>2236</u>	<u>92.627</u>

Trotz des Umsatzwachstums musste ein Rückgang bei den um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Nettocourtageeinnahmen von rd. 7 % auf € 9,68 Mio. (nach € 10,44 Mio.) hingenommen werden.

Dafür gibt es verschiedene Gründe. Der gestiegene Objektumsatz geht auch auf ein höheres Preisniveau zurück, verbunden mit der Tatsache, dass der durchschnittliche Verkaufspreis der Immobilien gestiegen ist. Aufgrund der degressiven Courtagestaffelung führte dies zu Rückgängen bei den Courtageeinnahmen. Außerdem hat sich der Maklerbereich bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH gut entwickelt, erzielt aber – wie branchenüblich – geringere Provisionssätze als der Auktionsbereich.



Berliner Wohn- und Geschäftshäuser, insbesondere in interessanten Lagen, erzielten auch 2012 beste Preise.

*Berlin-Kreuzberg  
Obentrautstr. 35  
Limit € 1.195.000  
Erlös € 1.420.000*



## Rekord-Ergebnis

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat im abgelaufenen Jahr im operativen Geschäft einen Gewinn von rd. € 463.000 erzielt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis damit zwar etwa halbiert (2011: € 986.000), inklusive des außerordentlichen Veräußerungsgewinns aus dem Verkauf der PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH ergibt sich allerdings allein für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Vorsteuergewinn von rd. € 1,67 Mio..

Die regionalen Auktionshäuser haben sich unterschiedlich entwickelt, aber alle Tochtergesellschaften haben 2012 Gewinne erzielt. Das höchste Vorsteuer-Einzelergebnis hat wieder einmal die Sächsische Grundstücksauktionen AG mit gut € 615.000 erwirtschaftet, auch wenn das weniger ist als im Vorjahr (€ 871.000).

Die Plettner & Brecht Immobilien GmbH konnte einen Gewinn von rd. € 38.600 erzielen, die Norddeutschen Grundstücksauktionen AG von € 22.500. Beide Gesellschaften mussten also Rückgänge verkraften, wobei hier für beide Gesellschaften insgesamt rd. € 69.000 vorgenommene, gewinnmindernde Wertberichtigungen zu berücksichtigen sind.

Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH verbesserte ihr Ergebnis erneut um ca. 24 % von € 116.100 auf rd. € 143.100.

Insgesamt wurden rd. € 820.000 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert, ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr von € 340.000. Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG mit € 2.122.173 der höchste Bilanzgewinn in der Unternehmensgeschichte (Vorjahr: € 1.468.693). Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 21 des Geschäftsberichtes.

Auch die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, mit der bisher kein Gewinnabführungsvertrag besteht, hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr gut entwickelt und einen Jahresüberschuss von rd. € 128.000 nach Steuern erzielt.

Aus dem Verkaufserlös für die PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ergibt sich aufgrund steuerlicher Besonderheiten ein verbleibender Kaufpreisanteil von rd. € 0,75/Aktie. Bereits mehrfach hatten wir über die geplante Sonderdividende aus dem Beteiligungsverkauf berichtet. Um den besonderen Charakter zu betonen, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, die Gewinnausschüttung in diesem Jahr in zwei Tranchen vorzunehmen.

Die erste Dividendenzahlung - genannt Sonderdividende - soll € 1.200.000 betragen, dies entspricht einer Bruttodividende von € 0,75 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie. Daneben soll am gleichen Tag eine zweite Dividendenzahlung in Höhe von insgesamt € 880.000 erfolgen, dies entspricht einer Bruttodividende von € 0,55 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Insgesamt werden also € 1,30 zur Auszahlung kommen. Damit konnten die Analysten-Schätzungen, die bei € 1,20/Aktie lagen, erneut übertroffen werden.



## Auftrags- und Marktentwicklung – Rückschau und Prognose

Im Jahr 2012 hat sich der Immobilienmarkt im zweiten Jahr nacheinander dynamisch weiterentwickelt. Die Nachfrage hält an und die Preise steigen trotz eines bereits deutlich höheren Preisniveaus weiter an.

Kürzlich berichtete die Bundesbank darüber, dass man ein Übergreifen des Booms von den Ballungsräumen auf das Umland beobachtet.

Man kann also feststellen, dass in den letzten 12 Monaten die Nachfrage insbesondere nach Rendite-Immobilien nicht nachgelassen hat, was sich nicht zuletzt durch eine nochmals verbesserte Verkaufsquote von 88,4 % im Gesamtunternehmen belegen lässt. Die Investition in Immobilien ist, insbesondere unter Berücksichtigung des derzeitigen Zinsniveaus weiterhin sehr gefragt – dies kommt dem Auktionsgeschäft zugute.

Ein Verkäufermarkt mit steigenden Preisen und ein überschaubares Angebot macht die Akquisition von Auktionsobjekten mit attraktiven Startpreisen aber nicht leichter. Die Abgabebereitschaft, insbesondere privater Eigentümer, ist allgemein niedrig und hängt sehr von den gebotenen Preisen ab. Umso wichtiger ist es Einlieferungen von den bisher aktiven Verkäuferkreisen zu akquirieren.

Für den Bund und seine Gesellschaften hat die gesamte Gruppe 2012 zwar wieder mehr Objekte verkauft (572 nach 381 im Geschäftsjahr 2011), leider ist zugleich der Objektumsatz erheblich zurückgegangen und betrug nur noch € 10,7 Mio. nach € 18,5 Mio. im Jahr 2011. Im Angesicht dieser Umsatzzahlen ist es uns gelungen, bei den Verhandlungen über die Verlängerung des bestehenden Rahmenvertrages eine Anhebung der Provisionssätze für kleinpreisige Immobilien – zunächst für 1 Jahr als Testphase – zu vereinbaren.

Hinsichtlich unseres Key-Accounts „Claims Conference Nachfolgeorganisation“ hat sich die Auftragslage gegenüber dem Vorjahr erwartungsgemäß rückläufig entwickelt. Es wurden insgesamt 30 Immobilien für € 3,8 Mio. verkauft, nach 46 Immobilien für € 4,7 Mio. im Jahr 2011. Mit Schwankungen bei Quantität und Umsatzvolumen ist in der Zukunft zu rechnen. Für 2013 sind wir recht optimistisch, denn allein in der Frühjahrsauktion wurden 13 Immobilien mit einem Objektumsatz von knapp € 1,2 Mio. versteigert.

Die Zusammenarbeit mit Private Equity Unternehmen und deren Servicegesellschaften hat sich weiter hervorragend entwickelt. Für 8 verschiedene Gesellschaften wurden in der gesamten Gruppe insg. 183 Immobilien für rd. € 6,9 Mio. versteigert (Vorjahr 83 Immobilien für € 5,5 Mio.). Eine Stabilisierung der Auftragslage auf diesem Niveau wäre ein großer Erfolg.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich 2012 weiterhin als klarer Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von rd. 42 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamt-Gruppe beträgt gut 86 % und damit etwas weniger als im Vorjahr. Der nächst größere Wettbewerber lag 2012 bei einem Objektumsatz von gut € 13 Mio. Ein regionales Auktionshaus aus Sachsen kommt auf einen Objektumsatz von etwa € 2 Mio. An dieser Marktposition wird sich auch 2013 absehbar nichts ändern.

## Ausblick auf das Geschäftsjahr 2013



Mehrere Aspekte lassen uns positiv auf das vor uns liegende Geschäftsjahr blicken.

An erster Stelle sei die gute Entwicklung der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG (Köln) genannt.

Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht nunmehr rd. 11 % (Vorjahr 10 %) aller in der Gruppe verkauften Objekte und wurde überwiegend regional bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG erbracht. Diese Objekte haben zusammen 14,4 % des Objektumsatzes erwirtschaftet, was für die Werthaltigkeit der Immobilien spricht. In diesem Bereich sehen wir erhebliches Wachstumspotenzial über das jetzt erreichte und stabilisierte Umsatzniveau von € 13,5 Mio. hinaus.

Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat 2012 mit einem Jahresüberschuss von € 128.305,36 nach Steuern abgeschlossen. Nach Einstellung der gesetzlichen Rücklage und Verrechnung des Verlustvortrages (€ -33.703,44) ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 74.601,92. Damit konnte die Gesellschaft die Voraussetzungen zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages schaffen. Dieser soll auf der Hauptversammlung beschlossen werden, so dass ab 2013 mit allen fünf Tochtergesellschaften Gewinnabführungsverträge bestehen und somit das Jahresergebnis der Gruppe im Jahresabschluss der Muttergesellschaft abgebildet wird.

Der Gewinn des Jahres 2012 ist inzwischen ausgeschüttet worden und fließt somit zusätzlich in die Bilanz der Deutschen Grundstücksauktionen AG für 2013 ein.

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



*Bad Münster am Stein, Franz-Schubert-Str. 20  
Limit € 350.000 · Erlös € 1.045.000*



Ebenfalls sehr positiv ist die Entwicklung der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH, die erneut ein Ergebniswachstum von fast 25 % erzielt hat. Neben der Entwicklung in den Alten Bundesländern sehen wir in den Internet-Auktionen weiteres Wachstumspotenzial und fördern die Entwicklung durch intensive innerbetriebliche Kooperationen, Einbindung in verschiedene Akquisitionsaktivitäten und personelle Unterstützungen.

Die Bundesrepublik Deutschland schreitet bei der „Verringerung von Beteiligungen des Bundes“ nach § 7 Bundeshaushaltsordnung voran und wird dies auch weiter u.a. durch den Verkauf von Immobilien tun. 2012 wurde dafür die TLG Gruppe in zwei Tranchen (Wohnen und Gewerbe) verkauft. Der Finanzinvestor Lone Star hat für 1,1 Milliarden Euro die rund 780 Gewerbe-Immobilien erworben und will das Portfolio strategisch weiter entwickeln.

Wir freuen uns, dass auch von Seiten der neuen Eigentümer eine Fortsetzung der seit 1996 bestehenden Geschäftsverbindung gewünscht wird. So wurde die TLG IMMOBILIEN GmbH trotz des Verkaufs ausdrücklich in den für 2013 geltenden Rahmenvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland einbezogen. Eine erste Immobilie wurde bereits auf der Frühjahrsauktion verkauft.

Eine verlässliche Prognose für das Jahr 2013 abzugeben ist kaum möglich, da wir zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Geschäftsberichtes lediglich die guten Ergebnisse des 1. Quartals aber nur teilweise die Einlieferungsvolumina der Sommerauktionen, nicht aber die Einlieferungs- und Verkaufsvolumina der weiteren Auktionen kennen.

## Investor Relations

Seit dem 26. April 2012 sind die Aktien der Deutschen Grundstücksauktionen AG in den Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Der Entry Standard, das Transparenzsegment des Open Market für kleine und mittelständische Unternehmen, stellt erhöhte Anforderungen an die Transparenz, außerdem gilt es Folgepflichten für die Emittenten einzuhalten. Insgesamt sind die Liquidität und die Beachtung durch institutionelle Anleger im Entry Standard höher.

Den erhöhten Transparenzvorschriften sind wir bereits vor dem Inkrafttreten z.B. durch Veröffentlichung eines Halbjahresberichtes 2012 gerecht geworden.

Im Februar 2012 und Februar 2013 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.



Eine weitere Konferenzteilnahme erfolgte im Dezember 2012 in München (14. Münchner Kapitalmarkt Konferenz). Hier wurden intensive Gespräche mit institutionellen Anlegern geführt, denen wir gute Unternehmensnachrichten präsentieren konnten. Vor allem die angekündigte Sonderdividende und der positive Ausblick waren die Gründe für ein deutlich gestiegenes Interesse an unserer Aktie, auch von Seiten institutioneller Anleger.



Dieses gestiegene Interesse ließ sich auch an der Kursentwicklung unserer Aktie in den letzten 12 Monaten ablesen. Nach der Dividendenzahlung Ende Juni lag der Kurs bei rd. 11 Euro und hat sich nun auf Kurse um 15 Euro gesteigert. Den entsprechenden Chart finden Sie auf Seite 5.

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 in der Aktie erhöht und temporäre Schwankungen zwischen Angebot und Nachfrage ausgeglichen. Eine gewisse Handelbarkeit der Aktie ist damit jederzeit gewährleistet, ein Umstand der für institutionelle Anleger und angesichts unserer Marktkapitalisierung besonders wichtig ist.

## PR- und Öffentlichkeitsarbeit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Sächsische Grundstücksauktionen AG an der Publikumsmesse „IMMOBILIEN 2012 Wohnen & Eigentum“ auf dem Messegelände in Leipzig teilgenommen und dort auch die viel beachtete Frühjahrsauktion durchgeführt.

Nachdem wir 2011 wegen des Umzugs des Unternehmenssitzes nicht an der „EXPO REAL“ in München teilgenommen haben, war die Deutsche Grundstücksauktionen AG mit ihren Tochterunternehmen im vergangenen Jahr vom 08. - 10. Oktober wieder mit einem Gemeinschaftsstand auf der größten deutschen Immobilienfachmesse vertreten.

Die 15. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen mit 1.700 Ausstellern und 38.000 Teilnehmern, davon 18.900 Fachbesucher und 19.100 Repräsentanten der ausstellenden Unternehmen ist dabei ihrem Ruf als internationale Networking Plattform erneut gerecht geworden.



Auch im Jahr 2013 werden wir als Gruppe wieder auf der „EXPO REAL“ vom 07.-09. Oktober mit einer neu gestalteten Messepräsentation vertreten sein. Darüber hinaus nutzen wir alle zur Verfügung stehenden Kanäle zur Kommunikation mit unseren Kunden.

Über die Homepage haben wir 2012 rd. 187.000 verschiedene Nutzer erreicht, die dabei über 1.400.000 Seiten aufgerufen haben. Diese Zahlen basieren auf einer analytischen Auswertung unseres Providers und filtern Seitenaufrufe durch Suchmaschinen bereits weitgehend aus.

Die uns seit vielen Jahren begleitende Agentur Zastrow & Zastrow war auch 2012 sehr erfolgreich und hat sowohl ausgesuchte Auktionsobjekte als auch die Gesellschaft an sich wieder regional und überregional umfänglich in den Printmedien platzieren können. Daneben wurde auch 2012 wieder in einer Reihe von TV Beiträgen über die Auktionen berichtet. Für die Größe unseres Unternehmens erzielen wir nach wie vor eine beachtliche öffentliche Aufmerksamkeit.



Wie in jedem Jahr, so haben wir auch 2012 im Herbst einen Newsletter veröffentlicht um unsere Aktionäre umfassend über den Geschäftsverlauf nach 9 Monaten zu informieren. Leider mussten wir neben Neuigkeiten aus dem Unternehmen und der Ankündigung der Sonderdividende auch den Tod unseres langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden und Gründungsgesellschafters, Günter Ansorge bekanntgeben.

Der Versand erfolgte als gedruckte Beilage an alle Katalog-Leser sowie an rund 45.000 Abonnenten in elektronischer Form.

## Tochtergesellschaften

### • Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH



Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH hat die Anzahl der versteigerten Objekte erneut steigern können und zwar um 8,2 % auf 700 Immobilien (Vorjahr: 647). Der Objektumsatz stieg um rd. 24 % auf € 2.696.900, die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Courtage-Einnahmen stiegen dagegen um 18,5 % auf nunmehr rd. € 437.000.

Die 25 Internet-Auktionen des Jahres 2012, inklusive zweier Sonderauktionen fanden wiederum große Beachtung bei Käufern und Verkäufern, dies belegt die weiter gestiegene Zahl von durchschnittlich monatlich 811.000 Zugriffen (Vorjahr 752.000) auf die Homepage.



Die erfolgreiche Kooperation mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform, die am 31.12.2012 endete, wurde erneut zu gleichen Bedingungen bis zum 31.12.2014 verlängert. Regelmäßige Updates und Verbesserungen an der Software sind Teil der Vereinbarung und sichern deren Einsatz langfristig. Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der um rd. 24 % gestiegene Gewinn i.H.v. € 143.828,76 (Vorjahr € 116.133,02) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG vollständig abgeführt.

Bei den ersten Auktionen 2013 stiegen die Objekt- und Courtageumsätze gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Die Auftragslage für die anstehenden Auktionen ist gut, dennoch wird intensiv an der Akquisition weiterer Immobilien gearbeitet. Im Geschäftsjahr 2013 werden außerdem zusätzliche Sonderauktionen durchgeführt. Die erste Sonderauktion findet am 18. Juni ausschließlich für land- und forstwirtschaftliche Flächen statt.

## • Sächsische Grundstücksauktionen AG



Insgesamt wurden auf 9 Auktionen in Dresden und Leipzig 486 Immobilien für € 16.413.660 versteigert (Vorjahr 514 Immobilien für € 18.196.385). Der Objektumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 %.



Die Quote der versteigerten Objekte ging gegenüber dem Vorjahr um einen Prozentpunkt zurück und betrug nun rd. 85 %.

Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Jahresüberschuss von € 615.727,82 liegt rd. 29 % unter dem des Vorjahres. Objekt- und Courtagumsatz sowie der Gewinn liegen knapp unterhalb des langjährigen Durchschnitts (Details siehe Seite 27).



Der Auftragsbestand der Hausverwaltung veränderte sich im Laufe des Jahres von 100 auf 84 Verwaltungsobjekte mit 583 Einheiten zum Jahresende. Trotz dieses Rückgangs blieb der Nettoumsatz mit € 114.227 (Vorjahr 116.301) wegen der Zunahme von entgeltpflichtigen Serviceleistungen fast gleich. Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag von € 31.384 (Vorjahr € 24.586).

Von den 28 Objekten, die aus der Verwaltung genommen wurden, entschlossen sich die Eigentümer aufgrund der starken Kundenbindung 16 Objekte über die Sächsische Grundstücksauktionen AG zu veräußern, so dass insbesondere das Auktionsgeschäft davon profitierte. Insgesamt 12 neue Verwaltungsobjekte konnten im Jahresverlauf akquiriert werden.

Bei den Frühjahrsauktionen 2013 wurden beachtliche Ergebnisse erzielt. Mit gut € 5,8 Mio. wurde der Objektumsatz des Vorjahres mehr als verdoppelt. Auch die bereinigte Courtageeinnahme lag erheblich höher als im ersten Quartal 2012 und hat fast das Niveau des sehr guten Jahres 2011 erreicht. Für das Geschäftsjahr 2013 ist die Gesellschaft deshalb optimistisch, eine Verbesserung des Ergebnisses wäre ein großer Erfolg.

## • Plettner & Brecht Immobilien GmbH



Das Unternehmen hat im Jahr seiner Umfirmierung mit € 15.153.360 den zweithöchsten Objektumsatz in der Unternehmensgeschichte erwirtschaftet.

Im Auktionsbereich wurden auf 4 Auktionen im Humboldt-Carré in Berlin-Mitte 166 Immobilien für € 6.798.360 umgesetzt (Vorjahr 200 Objekte für € 6.772.351). Im Maklerbereich wurden 12 Immobilien für rd. € 8,4 Mio. und 9 Mietverträge vermittelt (Vorjahr 6 Verkäufe und 2 Mietverträge).



Den größten Umsatz erzielte der Verkauf der Schwestergesellschaft PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Schönhauser Allee 106) an französische Investoren. Der Kaufpreis betrug hier € 5.500.000.



Trotz dieser Steigerung lagen die bereinigten Nettoprovisionseinnahmen mit € 903.120 auf demselben Niveau wie im Vorjahr (€ 901.131).

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Abschreibungen von netto rd. € 40.000 auf nicht mehr werthaltige Forderungen notwendig. Diese haben den Gewinn des Unternehmens reduziert. Das Unternehmen erwirtschaftete 2012 einen Überschuss von € 38.625,49 (Vorjahr: € 71.835,68), der aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages vollständig an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Die Anfang 2012 erfolgte Umfirmierung der Brecht Immobilien GmbH in die Plettner & Brecht Immobilien GmbH konnte in Verbindung mit einem neuen Corporate Design und einem neuen Kataloglayout zu einer besseren Marktpositionierung beitragen.

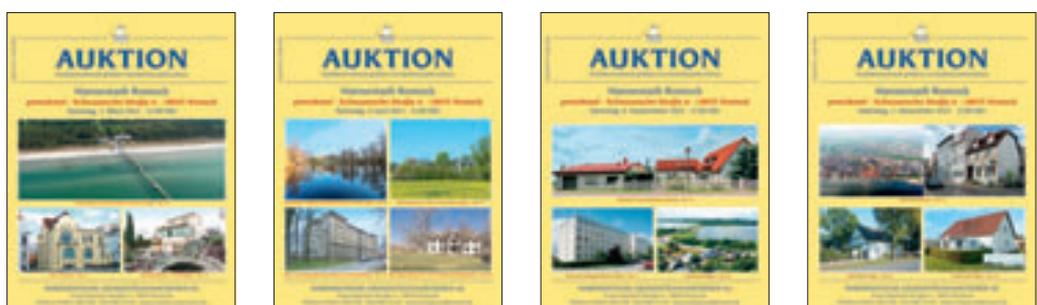
Der Start ins Jahr 2013 war erfolgreich, weswegen die Gesellschaft für den weiteren Verlauf des Jahres positiv gestimmt ist.

## • Norddeutsche Grundstücksauktionen AG



2012 musste die Gesellschaft bei fast gleichen Objektumsätzen wie im Vorjahr einen Rückgang beim Netto-Courtageumsatz hinnehmen. Die Ziele der Gesellschaft wurden nicht erreicht. Auf den vier Auktionen wurden insgesamt 226 (Vorjahr: 229) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 9.810.510 (Vorjahr: € 9.801.618) veräußert.

Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Courtage-Einnahmen gingen 2012 um gut T€ 94 zurück. Eine weitere Belastung für das Ergebnis stellten 2012 vorzunehmende Wertberichtigungen auf alte, voraussichtlich nicht mehr einbringbare Forderungen dar, die den Gewinn um T€ 29 schmälerten. Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn fiel auf € 22.545,74 (Vorjahr € 101.144,61).



Angesichts dieser Entwicklung ist es verständlich, dass Objekt- und Courtageumsatz sowie der Gewinn unterhalb des langjährigen Durchschnitts liegen (Details siehe Seite 29).



Der Start in das Geschäftsjahr 2013 war der beste seit 2008 und lag hinsichtlich Objektumsatz und Courtageeinnahmen deutlich über dem Vorjahr. Für die Sommerauktionen wurden einige sehr interessante Immobilien eingeliefert, die Erhöhung des Versteigerungsvolumens und eine Ergebnisverbesserung bleiben die Ziele der Gesellschaft für 2013.

## • Westdeutsche Grundstücksauktionen AG



Auch im Geschäftsjahr 2012 führte die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen erfolgreich durch.

Die Gesellschaft konnte dabei die wichtigsten Kennzahlen verbessern: Der Objektumsatz stieg auf € 10.678.400 (Vorjahr: € 10.559.400), die um Mehrwertsteuer und Unterprovisionen bereinigten Courtageeinnahmen verbesserten sich überproportional auf € 1.053.522 (Vorjahr € 913.740) und Rendite auf 9,9% (Vorjahr: 8,7%). Bei fast gleich gebliebener Anzahl der versteigerten Immobilien (117 gegenüber 121 im Vorjahr) hat sich die Verkaufsquote mit 73,6% gegenüber dem Vorjahr (77,1%) etwas verschlechtert.

Die gesteckten Ziele für das Jahr 2012 wurden nicht nur erreicht, sondern sogar übertroffen. Die Gesellschaft hat 2012 ihre Marktstellung in Westdeutschland weiter ausgebaut.



Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt im Jahr 2012 € 196.564. Nach Abzug der zu zahlenden Steuern und vollständiger Einstellung der gesetzlichen Rücklage (€ 20.000) ergibt sich unter Berücksichtigung des bestehenden Verlustvortrages von rd. € 33.703 ein Überschuss von rd. € 74.600. Die Gesellschaft hat damit die Voraussetzungen zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages geschaffen.

Ziel für das Jahr 2013 ist die Fortführung dieser positiven Entwicklung und der weitere Ausbau der Marktstellung in Westdeutschland.



## Fazit zu den Tochtergesellschaften

Die Tochtergesellschaften haben sich 2012 unterschiedlich entwickelt. Besonders erfreulich ist das Vorankommen in Westdeutschland und bei den Internet-Auktionen, aber auch der Maklerbereich bei Plettner & Brecht Immobilien hat überzeugt. Die sächsische Tochter ist nach wie vor ein Garant für ein hohes Umsatz- und Gewinnniveau. Lediglich an der Küste war 2012 ein Jahr mit starkem Gegenwind.

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen stieg auf € 54,7 Mio. (nach € 48,3 Mio. im Vorjahr), nicht zuletzt wegen des dort enthaltenen Verkaufs der PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH. Auch wenn man diesen Einmaleffekt herausrechnet ergibt sich mit € 49,2 Mio. ein gegenüber 2011 verbesserter Wert.

Alle Gesellschaften haben Gewinne erzielt. Die Summe der Gewinnabführung an die Deutsche Grundstücksauktionen AG sank um rd. T€ 340 auf € 0,82 Mio. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 27 dieses Geschäftsberichtes.

Der Start ins Geschäftsjahr war für alle Tochtergesellschaften sehr gut, es ergeben sich bei der jetzigen Marktlage viele Chancen für ein erfolgreiches Jahr 2013.

## Abschließende Betrachtungen

Wir sehen weiterhin beste Rahmenbedingungen für erfolgreiche Auktionen, auch wenn es zuweilen großer Überzeugungskraft bedarf um Verkäufer zu einer Einlieferung ihrer Immobilie zu einem attraktiven und steigerungsfähigen Mindestgebot zu bewegen. Die Perspektiven für 2013 und die folgenden Jahre stellen sich als sehr chancenreich dar.

Eingangs haben wir den nachhaltigen Unternehmenserfolg in den Mittelpunkt unserer Betrachtungen gestellt. Sie, die uns als Investoren teilweise schon viele Jahre begleiten, wissen diese Kontinuität zu schätzen. Einmal mehr haben wir im abgelaufenen Jahr gezeigt zu welchen Leistungen wir fähig sind.

Als modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen mit flachen Hierarchien und einer offenen Kommunikation werden wir die vor uns liegenden Herausforderungen meistern. Dabei verlassen wir uns als Gruppe auf unsere langjährigen Mitarbeiter, die selbständig handeln, Chancen wahrnehmen und Risiken vermeiden und bei denen wir uns ausdrücklich für ihre Leistung und Einsatzbereitschaft bedanken.

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

# Bericht des Aufsichtsrates



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

2012 war für unser Unternehmen das erfolgreichste Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte. Die positive Marktentwicklung ließ sich sowohl bei den Auktionen unserer Unternehmen, als auch am gelungenen Verkauf unserer Tochtergesellschaft PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH 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 2012 die ihm obliegenden Kontrollaufgaben wahr. Darüber hinaus begleiteten wir den Vorstand bei Entscheidungen von grundsätzlichem Belang beratend, dies betrifft insbesondere den Verkauf der Tochtergesellschaft. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten vollständig nachgekommen, zur Beanstandung der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass. Eine regelmäßige und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat fand jeweils wenige Tage nach den Auktionen statt. Dabei erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Auswertungen über den Objekt- und Courtageumsatz.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2012 zu vier Sitzungen zusammen. In den Sitzungen vom 19.04.12 und 14.11.12 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. Auf den Sitzungen vom 22.05. und 28.06.12 ging es um die Abwicklung des Verkaufs der PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH, außerdem wurden auf den Sitzungen folgende Themen erörtert:

Auf der Sitzung am 19.04.12 erläuterte der Vorstand die geplante Schließung des sogenannten „Freiverkehrs“ an der Frankfurter Wertpapierbörse, der eine Neusegmentierung nötig macht. Es konnte erreicht werden, dass eine Einbeziehung in den „Entry Standard“ erfolgt, die Erstellung eines etwa 50 – 70 T€ teuren Wertpapierprospektes konnte vermieden werden. Auf der gleichen Sitzung wurden in Anwesenheit des Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers zudem der Jahresabschluss und der Bilanzgewinnverwendungsvorschlag gebilligt sowie der Termin der ordentlichen Hauptversammlung bestimmt. Außerdem referierten die anwesenden Vorstände und Geschäftsführer aller unserer Unternehmen über das vergangene und laufende Geschäftsjahr.

An der Sitzung vom 22.05.12 nahmen der Steuerberater Olaf Harder und der Notar Patrick Heidemann, Herr Hans Peter Plettner als Berater des Unternehmens und Herr Thomas Engel als Geschäftsführer der PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH teil. Die Sitzung beschäftigte sich mit den verschiedenen Möglichkeiten des Verkaufs, der steuerlichen und juristischen Beurteilung und beschloss ein konkretes Verhandlungsmandat sowie eine Aufgabenverteilung für die weiteren Schritte. Über die Umsetzung der Beschlüsse wurde der Aufsichtsrat fortlaufend informiert. Nach Abschluss der Transaktion fand am 28.06.12 eine Sitzung statt, die u.a. eine Sonderprovision für die Vorstände i.H.v. jeweils € 15.000 beschloss.



Auf der Sitzung vom 14.11.2011 referierten die Vorstände ausführlich über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres, über personelle Veränderungen und die Entwicklung des Bereiches Hausverwaltung. Außerdem wurde beschlossen, über den Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages mit der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG im Frühjahr 2013 zu entscheiden.

Die Hauptversammlung vom 28.06.2012 hatte den Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Martin Kowert, Uhlandstraße 90 in 10717 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der AG beauftragt. In seiner Sitzung am 11.04.2013 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012. 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 39 abgedruckt haben.

Anfang April 2012 hatte Herr Günter Ansorge sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender niedergelegt, zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde Herr Michael Siegmund gewählt. Am 25.07.12 verstarb Günter Ansorge, er war Gründungsgesellschafter der Berliner Grundstücksauktionen und seit der Umwandlung in die Deutsche Grundstücksauktionen AG deren Aufsichtsratsvorsitzender. Als Mitglied im Aufsichtsrat folgt ihm sein Sohn Christian Ansorge.

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellen sich wie folgt dar:

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

Herr Manfred Krüger ist neben seiner Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Deutsche Grundstücksauktionen AG in gleicher Funktion auch bei der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG und bei der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG tätig. Seine Vergütung entspricht der von Herrn Siegmund.

Herr Christian Ansorge ist Mitglied des Aufsichtsrats der Deutschen Grundstücksauktionen AG und erhält ebenfalls eine Vergütung von monatlich € 1.000,-.

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, 12.04.2013

# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2012 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin



## Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2012

2012 ist die deutsche Wirtschaft erneut gewachsen, allerdings hat sich der wirtschaftliche Aufschwung erheblich abgeschwächt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,7 %. Zum Jahresende gab es - wie im Vorjahr - eine Schwächeperiode. Im Schlussquartal 2012 schrumpfte die Wirtschaft um rund 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal, 2011 betrug dieser Rückgang 0,2 %.

Auch der bundesdeutsche Immobilienmarkt hat sich insgesamt positiv entwickelt, das betrifft sowohl Gewerbeimmobilien als auch Wohnimmobilien. Insbesondere in Ballungsräumen haben sich die Nachfrage und das Preisniveau weiter erhöht, während im ländlichen Raum keine derartige Marktbewegung festzustellen ist.

Das Jahr 2012 war auch für die Deutsche Grundstücksauktionen AG äußerst erfolgreich. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe erreichte mit rd. € 93,9 Mio. einen Wert, der rd. 1,3 % über dem Vorjahreswert lag. Der Bilanzgewinn ist mit € 2.122.173,07 gar um 44 % gestiegen, wobei hier ein Sondereffekt – Verkauf der Tochtergesellschaft PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs-gesellschaft mbH – zu berücksichtigen ist.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 5,67 Mio. (Vorjahr € 5,13 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 2.093.479,13 (Vorjahr € 1.390.832,13) erwirtschaftet werden. Dies entspricht einer Rentabilität von 36,9 % (2011: 27 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 92,3 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2012 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 20,0 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 16,3 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 15,0 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten weisen einen Anteil von insgesamt 48,7 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ 2.173 und stieg gegenüber dem Vorjahr um T€ 701. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 175,29 % (Vorjahr 113,9 %) und die Liquidität 2. Grades auf 281,08 % (Vorjahr 228,8 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 378 (Vorjahr 517). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (486), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (226), Plettner & Brecht Immobilien GmbH (178 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (117) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (700). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 2.085 (Vorjahr 2.236) Immobilien umgesetzt (- 6,75%).

Trotz des Rückgangs der Verkaufsfälle, stieg der Objektumsatz im Unternehmensverbund von rd. € 92,6 Mio. auf rd. € 93,9 Mio., ein Plus von ca. 1,3 %. Die um mögliche Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigte Netto-Courtage ging um 6,7 % auf € 9,7 Mio. zurück.

## Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die im Vorjahr begonnene Veränderung der Auftraggeberstrukturen hat sich im Berichtsjahr 2012 fortgesetzt und verstärkt.

Das Umsatzvolumen mit öffentlichen und institutionellen Auftraggebern hat um weitere 4,4 Prozentpunkte nachgelassen und beträgt nur noch etwas mehr als ein Drittel des gesamten Objektumsatzes.



Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Nebenstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Umsätze nachgelassen. Die Zahl der versteigerten Immobilien war mit 46 (nach 43 Objekten in 2011) konstant, aber die Auktionserlöse verminderten sich auf rd. € 1,3 Mio. (Vorjahr € 3,4 Mio.).

Die TLG Immobilien GmbH verfügt seit Januar 2012 über die Niederlassungen „Süd“ und „Nord“ (für Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern). Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der versteigerten Objekte um rd. ein Drittel reduziert, während die Summe der erlösten Kaufpreise um rd. 14 % gestiegen ist. Die Entwicklung aus dem Vorjahr, überwiegend werthaltige Immobilien einzuliefern, hat sich 2012 fortgesetzt.

<b>TLG-Niederlassung</b>	2012	2011	2012	2012	2011	2011
	Objekt- anzahl	Objekt- anzahl	Limit in T€	Erlös in T€	Limit in T€	Erlös in T€
„Nord“	2	3	1.540	1.665	719	769
„Süd“	11	18	2.074	3.606	3.227	3.862
Gesamt	13	21	3.614	5.271	3.943	4.631

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, ein mittelbares Unternehmen des Bundes hatte 2011 u.a. ein hochwertiges Grundstück in Berlin-Spandau eingeliefert, insg. wurden im Vorjahr 11 Immobilien für T€ 1.473 verkauft. 2012 haben wir für diese Gesellschaft insg. nur 3 Immobilien für T€ 49 verkauft.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2012 insgesamt 13 Objekte für rund € 185.000 versteigert (Vorjahr 11 Immobilien für € 350.000). Hinzu kommen die Immobilien, die erfolgreich in den Internet-Auktionen unserer Tochtergesellschaft der DIIA GmbH eingeliefert und dort verkauft wurden. 2012 waren es 153 Immobilien im Gegenwert von € 582.253 (2011: 71 Objekte mit einem Auktionserlös von € 148.361).

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden 30 Immobilien (Vorjahr 46) 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 weiter reduziert und betrug rd. € 3,8 Mio. (Vorjahr rd. € 4,7 Mio.).

Die Auktionserlöse der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte sind im vergangenen Jahr fast unverändert geblieben. Versteigert wurden 17 Immobilien von 11 verschiedenen Auftraggebern (Vorjahr 31 Grundstücke von 13 Auftraggebern) mit einem Auktionserlös von T€ 2.281 (Auktionserlös Vorjahr T€ 2.071).

Die Versteigerung notleidender Objekte im Auftrag von Kreditinstituten ist ein schwieriges Geschäft, da häufig Einlieferungen an Nachranggläubigern oder zu hohen Preisvorstellungen scheitern. Im Geschäftsjahr 2012 waren wir – wie im Vorjahr – im Auftrag von 3 verschiedenen Instituten tätig. Dabei wurden 4 Objekte für T€ 260 verkauft (Vorjahr 6 Objekte für T€ 115). Die Erfahrung zeigt, dass einige Kreditinstitute den gesamten Abwicklungsbereich ausgliedern und ihre Forderungen an Private Equity Unternehmen veräußern. Die Erwerber dieser sogenannten NPL (non-performing-loans) bringen sich in der Folge in eine Rechtsstellung, die sie über die Immobilien verfügen lässt. Auf Betreiben der Private Equity Unternehmen liefern dann entweder die privaten Eigentümer oder Objektgesellschaften diese Immobilien in die Auktionen ein. So sind 2012 insg. 17 Immobilien für T€ 694 versteigert worden.

Die vorgenannten öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen haben wie im Vorjahr 33 % der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 33,6 % (Vorjahr 38 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin ein Rückgang rd. 4,4 Prozentpunkte.

Die verbleibenden rd. 66,4 % des Objektumsatzes verteilen sich auf private und kommerzielle Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Ver-



kauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen. So waren wir 2012 für 6 (Vorjahr 13) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlass-/Vormundschaftspflegschaften tätig. Für diese wurden 8 Immobilien für rd. T€ 875 (Vorjahr 16 Objekte für T€ 1.073) versteigert.

Die privaten Einlieferer und kommerziellen Auftraggeber machten 2012 mit 190 Immobilien rd. 50 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 285 Immobilien = 55 %). Der Umsatzanteil betrug 2012 T€ 23.160 (59 %) während er 2011 bei T€ 24.683 oder 56 % lag.

Verschiedene kommunale Wohnungsbaugesellschaften (z.B. die der Stadt Leipzig) sind mit 54 Immobilien und Erlösen von insg. T€ 2.006 eine weitere wichtige Einlieferergruppe (Vorjahr 47 Immobilien, T€ 1.754), hier ist der Umsatz stabil geblieben.

## Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die vorgeschilderten Auftraggeberstrukturen zeigen, dass ein Drittel der Versteigerungsaufträge von öffentlichen und institutionellen Auftraggebern erteilt wird. Zur weiteren Entschuldung der öffentlichen Haushalte werden auch weiterhin nicht mehr benötigte Liegenschaften verwertet. Zur Unterstützung dieser Bemühungen und Verbreiterung der Einliefererbasis haben die Auktionshäuser unserer Gruppe eine Reihe von Informationsveranstaltungen für kommunale Immobilieneigentümer in verschiedenen Bundesländern begonnen und werden diese fortsetzen. Erste regelmäßige Einlieferungen sind feststellbar.

Die avisierten Einlieferungs Bemühungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben führten nur bedingt zum Erfolg. Auf Basis des bisherigen Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. nur 216 Immobilien für T€ 4.283 verkauft, während es 2011 insgesamt 279 Objekte für T€ 9.544 waren. Diese Entwicklung ist enttäuschend. Unsere Erwartung einer Stabilisierung des Einlieferungsvolumens auf dem Niveau von 2011 hat sich leider nicht erfüllt. Wie angekündigt haben wir im Zuge der Verhandlungen über die Verlängerung des bestehenden Rahmenvertrages diese Entwicklung thematisiert. Unser Vertragspartner, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, hat die Entwicklung selbst bedauert und einer Anhebung der Provisionssätze für klepreisige Immobilien – zunächst für 1 Jahr als Testphase – zugestimmt.

Im Jahr 2012 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. 17 Immobilien für rd. € 5,3 Mio. und übertraf damit die Erwartungen. Der Bund hat im letzten Quartal 2012 die TLG Gruppe in zwei Tranchen (Wohnen und Gewerbe) verkauft. Der Finanzinvestor Lone Star hat für 1,1 Milliarden Euro die rund 780 Gewerbe-Immobilien erworben. Das Portfolio umfasst unterschiedliche Segmente von Bürohäusern und Einkaufszentren über Gewerbeparks bis hin zu Hotels und Seniorenresidenzen. Angabe gemäß will der Erwerber das Unternehmen fortführen und dessen Portfolio strategisch weiter entwickeln. Insoweit sieht er die TLG IMMOBILIEN als eine Plattform für seine diesbezüglichen Immobilienaktivitäten in Deutschland. Dies eröffnet der Auktionshausgruppe die Möglichkeit, die seit 1996 bestehende Geschäftsverbindung fortzusetzen und auch weiterhin für die TLG IMMOBILIEN GmbH zu versteigern. Dafür spricht auch, dass die TLG IMMOBILIEN GmbH trotz des Verkaufs ausdrücklich in den für 2013 geltenden Rahmenvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften aufgenommen werden sollte und wurde.

Im ersten Quartal 2013 wurden bereits einige, teils interessante Immobilien vorgestellt. Eine Prognose des Umsatzvolumens für 2013 ist aufgrund der neuen Strukturen nicht möglich.

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 prozentualen Umsatzanteils (+ 3 Prozentpunkte) zeigt den Erfolg dieser Bemühungen. Dennoch war es schwierig, werthaltige Renditeobjekte von privaten Eigentümern zu akquirieren. Die Abgabebereitschaft, ins-



besondere privater Eigentümer, ist allgemein und mangels Anlagealternativen niedrig und hängt sehr von den gebotenen Preisen ab.

Ganz allgemein kann man aber davon ausgehen, dass von den gestiegenen 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. In der Gruppe ist die Anzahl der verkauften Objekte mit 230 gegenüber 215 im Vorjahr um rd. 7 % gestiegen. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht nunmehr knapp 11 % (Vorjahr knapp 10 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 14,4 % (Vorjahr 14,8 %) des Objektumsatzes erwirtschaftet.

Der Umsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich stabilisiert, die erreichten Umsatzzahlen liegen auf Vorjahresniveau, 2012 waren es € 13,5 Mio. (Vorjahr € 13,7 Mio.).

Der überwiegende Anteil entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein 117 Immobilien für rd. € 10,7 Mio. (nach rd. € 10,5 Mio.) verkauft hat. Aufgrund der regionalen Marktgegebenheiten sind diese oft werthaltig, weswegen der durchschnittliche Umsatz pro Objekt mit rd. € 91.268 (Vorjahr € 87.250) mehr als doppelt so hoch liegt wie im Gruppendurchschnitt (€ 45.030). Nur die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat einen höheren Wert erreicht (€ 103.535 nach € 85.750 im Vorjahr).

Im Geschäftsjahr 2012 fanden 25 Internet-Auktionen statt, die große Beachtung bei Käufern und Verkäufern fanden. Pro Monat wurden bis zu 811.000 Zugriffe auf der Homepage verzeichnet (Vorjahr 752.000). Die Strategie, niedrigpreisige Objekte vermehrt in den Internetauktionen anzubieten, wird von den Kunden verstärkt angenommen. Dies führte erneut zu einer Steigerung der verkauften Immobilien (+ 8,2 % auf 700 Stück). Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH hat damit innerhalb der Gruppe mit Abstand die meisten Objekte verkauft. Die Hoffnung, dass mit steigenden Kaufpreisen aufgrund der allgemeinen Markterholung auch der Objektumsatz steigen könnte, hat sich im abgelaufenen Jahr erfüllt. Der Objektumsatz stieg überproportional um rd. 24 % auf T€ 2.697 (Vorjahr T€ 2.169). Von dieser Steigerung (+ T€ 528) entfielen T€ 263 auf zwei Sonderauktionen.

Für 2013 rechnen wir zunächst mit unveränderten Auftraggeberstrukturen und mit einem moderaten Umsatzwachstum, auch bedingt wiederum durch zwei geplante themenbezogene Sonderauktionen.

Die Entwicklung bei den anderen Tochtergesellschaften ist hinsichtlich ihres Umsatzvolumens unterschiedlich verlaufen. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG und die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG haben stabile Objektumsätze. Bei den Courtageumsätzen konnte die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG zulegen, die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG musste einen Rückgang hinnehmen.

Bei der Sächsischen Grundstücksauktionen AG gab es – von einem hohen Niveau kommend – einen Rückgang beim Objekt- und Courtageumsatz. Die Plettner & Brecht Immobilien GmbH hat Ihren Objektumsatz, insbesondere im Maklerbereich stark gesteigert. Bei den Courtageumsätzen konnte dadurch der Rückgang im Auktionsgeschäft ausgeglichen werden, der Umsatz entspricht dem des Vorjahres.

Insgesamt setzten die vorgenannten Tochterunternehmen (ohne Internetauktionen) zusammen € 52 Mio. um, das sind € 5,9 Mio. mehr als im Vorjahr. Dieser Zuwachs entspricht fast exakt dem Verkaufspreis der für die Schönhauser Allee Ecke Paul-Robeson-Straße (PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH) von der Plettner & Brecht Immobilien GmbH im Maklerbereich erzielt wurde. Angestrebtes Ziel für 2013 ist daher eine Wiederholung des Ergebnisses von 2011 (rd. € 46 Mio.) wobei Steigerungen 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 2012 auch wegen der anhaltenden Diskussionen über die Euro-Stabilität und wegen des niedrigen Zinsniveaus die Nachfrage weiter 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. Da in absehbarer Zeit nicht mit erheblich steigenden Zinsen zu rechnen ist, gehen wir von einer zunächst unveränderten Nachfrage nach Immobilien aus.

Wegen der großen Publizität des Angebotes - nach neuester Ermittlung erreicht der Katalog rd. 200.000 Leser (Online + Print) - sehen wir weiterhin keine Absatzrisiken. Dies belegen auch die erneut gestiegenen Verkaufsquoten, sie erreichten 2012 88,4 % (Vorjahr 87,6 %), wobei die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH sogar eine Verkaufsquote von 95 % (Vorjahr 94,3 %) erreichte.

## Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine weiteren Investitionen in die Tochterunternehmen vorgenommen.

Für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung waren Investitionen i. H. v. T€ 21,6 erforderlich, für den Fuhrpark wurden ca. T€ 25,2 investiert

## Chancen und Risiken

### a) Allgemeines

Die anhaltend gute konjunkturelle Entwicklung verbunden mit der Preissteigerung bei Immobilien begründet die Erwartung auf eine Verbesserung des Umsatzes. Es besteht dennoch bei vielen Auftraggebern 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 niedrigen Zinsen und das starke Interesse der Kapitalanleger an Sachwerten haben das Auktionsgeschäft 2012 getragen. Kaufimpulse kamen sowohl aus dem Inland als auch wieder verstärkt aus dem Ausland. Für 2013 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, der Objektumsatz der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien ist im Berichtsjahr zurück gegangen, der Umsatz-Anteil von privaten und kommerziellen Einlieferern stieg hingegen an und betrug rd. 59 %.



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 Geschäftsjahr 2013.

Der Ende 2012 ausgelaufene Rahmenvertrag mit dem Bund und seinen Gesellschaften wurde verlängert. Wegen des reduzierten Einlieferungsvolumens konnte eine Einigung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erzielt werden, die eine Erhöhung der Provisionssätze bei den kleinpreisigen Immobilien vorsieht. Im Gegenzug wurde zunächst nur eine 1-jährige Vertragslaufzeit vereinbart. Hier besteht die Chance zusätzliche Einnahmen zu generieren und andererseits das Risiko, dass diese Vereinbarung nach einjähriger Laufzeit nicht zu gleichen Bedingungen verlängert wird.

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 13,5 % der eingelieferten Objekte wurde 2012 nicht verkauft (Vorjahr 14,70 %). Im Firmenverbund lag die Quote der nicht verkauften Immobilien sogar nur bei 11,6 % (Vorjahr 12,4 %).

### 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 Verkäufercourtage 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 Verkäufercourtage dient gleichzeitig den Interessen des Verkäufers (Kaufpreiszahlung). Trotzdem hat die Gesellschaft kontinuierlich immer hohe Außenstände (Verkäufercourtage), 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 2012 insgesamt 16 Kaufverträge rückabgewickelt werden (betrifft den Zeitraum September 2002 – Dezember 2011). Insgesamt wurden Courtagen i. H. v. € 158.080,60 netto ausgebucht.

## Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2012 bei 39 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.12	31.12.11
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	8	8
(davon Elternzeit	1	2)
Sekretariat Berlin	4	4
Inkasso/Buchhaltung	3	3
Sonstige Mitarbeiter	4	4
Auszubildende	1	1
Hausverwaltung	3	3
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	3	3
Fest angestellte Mitarbeiter	28	28
(davon Teilzeitmitarbeiter	7	6)
Freiberufliche Mitarbeiter	11	10
Insgesamt	39	38

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“ 2011 erwirtschaftete, konnte 2012 deutlich verringert werden.

Per 31.12.12 wurden 359 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betragen netto rd. € 123.000 (Vorjahr ca. € 113.000). Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter.

## Sonstige wichtige Vorgänge:

### Entwicklung bei Tochtergesellschaften

#### Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Die Stimmung auf dem Immobilienmarkt hat sich weiter verbessert, was einige Verkäufer dazu genutzt haben, ihre Immobilien eigenhändig zu veräußern. Daher war es für die Gesellschaft schwieriger, Eigentümer attraktiver renditestarker Wohnimmobilien zu



überzeugen, ihre Immobilien in die Auktionen einzuliefern. Dies hat sich im Umsatz bemerkbar gemacht. Insgesamt wurden auf 9 Auktionen in Dresden und Leipzig 486 Immobilien für € 16.413.660 versteigert (Vorjahr 514 Immobilien für € 18.196.385). Prognostiziert war ein Rückgang des Objektumsatzes auf € 16 Mio. Das Ergebnis lag um € 413.660 oder rd. 2,6 % über der Prognose.

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. In 2012 waren es noch 19 Immobilien (Vorjahr 26). Der Objektumsatz sank auf € 186.610 gegenüber 2011 mit € 194.510. Daher spielt diese Einlieferergruppe keine wesentliche Rolle mehr.

Die Verkäufe für sächsische Kommunen haben sich gut entwickelt, 2012 haben 8 Kommunen insg. 15 Immobilien über die Auktionen veräußert. Der Auktionserlös betrug € 1.242.000 (Vorjahr € 790.500).

Insgesamt wurden rd. 10,1% (Vorjahr 11,9%) der Immobilien im Jahr 2012 für Gebietskörperschaften (Kommunen, Freistaat Sachsen, Freistaat Thüringen, Land Sachsen-Anhalt usw.) versteigert. Der Objektumsatz hat sich mit insg. € 1.734.500 (Vorjahr 2.824.700) um rd. 39 % verringert. Für Wohnungsbaugesellschaften wurden in 2012 insgesamt 15,6% (Vorjahr 18%) der Immobilien versteigert, der Objektumsatz ist allerdings erneut zurückgegangen und betrug € 1.344.500 (Vorjahr € 1.933.100). Der Rückgang ist u.a. darauf zurückzuführen, dass die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH Chemnitz als großer Auftraggeber des Auktionshauses, aufgrund der guten Verkaufssituation das Einlieferungsvolumen deutlich reduziert hat.

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 weiter gestiegen und liegt bei rd. 80% (Vorjahr 69,5 %). Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir auch zukünftig mit einem hohen Anteil am Auftragsvolumen. Im Einzelnen: Private Eigentümer 110 Immobilien für € 3.909.750 (2011: 114 Immobilien für € 5.262.000). Sonstige Einlieferer (z.B. auch Insolvenzverwalter, gewerbliche Einlieferer): 232 Immobilien für € 9.238.300 (2011: 202 Immobilien für € 7.383.450).

Der Auftragsbestand der Hausverwaltung veränderte sich im Laufe des Jahres. Vom Anfangsbestand mit 100 Verwaltungsobjekten mit 626 Einheiten gingen 28 Objekte (Vorjahr 16) aus der Verwaltung heraus. 12 Objekte (Vorjahr 33) wurden neu aufgenommen, so dass per 31.12.2012 insg. 84 Objekte mit 583 Einheiten verwaltet wurden, davon 18 Objekte (Vorjahr 20) für deutsche Kunden und 66 Objekte (Vorjahr 80) für ausländische Kunden.

Von den 28 Objekten, die aus der Verwaltung genommen wurden, entschlossen sich Eigentümer aufgrund der starken Kundenbindung 16 Objekte über die Sächsische Grundstücksauktionen AG zu veräußern, sodass insbesondere das Auktionsgeschäft davon profitierte. Der Auktionserlös betrug rd. € 250.000.

Trotz des Rückgangs der Verwaltungsaufträge blieb der Nettoumsatz mit € 114.227 (Vorjahr € 116.301) wegen der Zunahme von entgeltpflichtigen Serviceleistungen fast gleich. Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag von € 31.384 (Vorjahr € 24.586).

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 615.727,82. Die gesetzliche Rücklage in Höhe von € 50.000 ist voll dotiert. Gemäß Gewinnabführungsvertrag ist der Gewinn i.H.v. € 615.727,82 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen.

Die Ziele der Gesellschaft wurden erreicht und leicht übertroffen. Der erzielte Gewinn liegt in etwa auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts.



<b>Jahr</b>	<b>Objektumsatz</b>	<b>Courtageumsatz</b>	<b>Gewinn</b>
		(Umsatzerlöse lt. Bilanz)	
<b>2000</b>	€ 11.942.357	€ 1.888.725	€ 165.603
<b>2001</b>	€ 16.939.173	€ 2.699.271	€ 644.273
<b>2002</b>	€ 13.046.525	€ 2.287.468	€ 308.489
<b>2003</b>	€ 21.026.870	€ 3.326.413	€ 1.000.638
<b>2004</b>	€ 15.633.371	€ 2.817.741	€ 504.365
<b>2005</b>	€ 16.575.771	€ 2.875.517	€ 722.140
<b>2006</b>	€ 20.049.562	€ 3.322.773	€ 1.000.917
<b>2007</b>	€ 23.761.123	€ 3.380.711	€ 1.120.759
<b>2008</b>	€ 15.396.921	€ 2.481.709	€ 427.355
<b>2009</b>	€ 12.404.520	€ 2.129.639	€ 203.914
<b>2010</b>	€ 17.580.575	€ 2.782.400	€ 683.654
<b>2011</b>	€ 18.196.385	€ 2.892.558	€ 871.007
<b>2012</b>	€ 16.413.660	€ 2.657.604	€ 615.727
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 16.843.601</b>	<b>€ 2.734.041</b>	<b>€ 636.065</b>

#### Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

2012 musste die Gesellschaft bei einem fast gleichen Objektumsatz gegenüber 2011 einen Rückgang beim Courtageumsatz hinnehmen. Die Ziele der Gesellschaft wurden nicht erreicht. Der Bilanzgewinn ging auf T€ 22,5 zurück.

Auf den vier Auktionsblöcken des Jahres 2012 wurden insgesamt 226 (Vorjahr: 229) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 9.810.510 (Vorjahr: € 9.801.618) veräußert. Die Objektumsätze stiegen somit minimal um 0,1 %. Die betrieblichen Erträge liegen hingegen mit rd. € 1,2 Mio. um 6,3 % unter denen des Vorjahres (€ 1,28 Mio.). Die bereinigten Courtageumsätze gingen um T€ 94 zurück wodurch das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr um T€ 79 sank und jetzt € 22.545,74 beträgt.

Die Position als Marktführer für Grundstücksauktionen in Norddeutschland konnte sicher gehalten und weiter ausgebaut werden. Die Quote der versteigerten bzw. nachverkauften Objekte wurde mit 92 % (Vorjahr 87 %) weiter verbessert.

Erstmals in 2012 stellten die privaten/kommerziellen Auftraggeber die größte Gruppe der Auftraggeber dar, eine sehr gesunde und wünschenswerte Entwicklung. Die Anzahl der Objekte stieg auf 111 Objekte (Vorjahr 97) und machte damit 49,1 % der verkauften Objekte aus. Beim Objektumsatz war ein außergewöhnlicher Zuwachs zu verzeichnen. 2012 wurden € 7,4 Mio. (nach € 4,0 Mio. im Vorjahr) und damit ein Erlösanteil von 75,5 % (Vorjahr 41,1 %) erreicht.

Als eine wichtige Untergruppe sind hier die Insolvenzverwalter zu nennen. Diese trugen mit 23 Objekten (10,2 % von der Objektanzahl) und einem Umsatz von T€ 753 (7,7 % des Gesamtvolumens) zum Ergebnis bei. Die restlichen 88 Objekte verteilen sich auf über 80 einzelne Auftraggeber, die meist nur ein Objekt einlieferten.

2012 war die Bundesrepublik Deutschland mit ihren Gesellschaften erstmals nicht mehr die größte Auftraggebergruppe. Es ist ein weiterer Rückgang des Objektumsatzes auf nunmehr € 1,6 Mio. (Vorjahr € 4,1 Mio.) zu verzeichnen. Der Umsatzanteil beträgt nun rd. 16,4 % und somit noch einmal deutlich weniger als im Vorjahr (42 %). Von den 75 Objekten (= 33,2 %) wurden 53 (Vorjahr: 38) für die BVVG versteigert. Für zwei (statt bisher drei) Niederlassungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden 21 Objekte für € 1,2 Mio. (nach 45 Objekten für € 3,8 Mio. in 2011) verkauft, dies entspricht rd. 9,3 % aller verkauften Immobilien (Vorjahr 20 %).

Auch 2012 stellte die Gruppe Landkreise/Städte/Gemeinden einen großen Anteil der Auftraggeber dar. Hier wurden 39 (Vorjahr 49) Objekte versteigert. Der Anteil an der Gesamtzahl beträgt damit 17,3 % nach 21,4 % im Vorjahr. Der Umsatz von € 0,8 Mio. (Vorjahr € 1,65 Mio.) entspricht nun einem Umsatzanteil von 8,2 % (Vorjahr 16,9 %).



Besonderen Einfluss auf das Geschäftsergebnis hatten 2012 vorzunehmende Wertberichtigungen auf alte, voraussichtlich nicht mehr einbringbare Forderungen, die den Gewinn um T€ 29 minderten.

Nach € 101.144,61 im Vorjahr kann nun ein Gewinn von € 22.545,74 aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG überwiesen werden.

Ziel für 2013 ist es das Versteigerungsvolumen wieder zu steigern, aber insbesondere die Rentabilität der Gesellschaft wieder zu erhöhen. Um die Ertragsseite zu stärken, sollen auch weiterhin regelmäßig attraktive Courtageregelungen bei privaten Einlieferern vereinbart werden.

<b>Jahr</b>	<b>Objektumsatz</b>	<b>Courtageumsatz</b>	<b>Gewinn</b>
		(Umsatzerlöse lt. Bilanz)	
<b>2001</b>	€ 3.875.900	€ 590.043	€ -55.919
<b>2002</b>	€ 7.296.471	€ 1.194.605	€ 50.114
<b>2003</b>	€ 11.535.210	€ 1.592.416	€ 297.939
<b>2004</b>	€ 14.941.300	€ 2.050.404	€ 266.123
<b>2005</b>	€ 13.743.820	€ 1.894.964	€ 128.778
<b>2006</b>	€ 10.261.852	€ 1.590.688	€ 166.356
<b>2007</b>	€ 10.296.220	€ 1.586.006	€ 132.236
<b>2008</b>	€ 9.186.637	€ 1.368.795	€ 35.263
<b>2009</b>	€ 9.304.220	€ 1.355.778	€ 163.363
<b>2010</b>	€ 10.522.700	€ 1.482.065	€ 270.475
<b>2011</b>	€ 9.801.618	€ 1.276.805	€ 101.444
<b>2012</b>	€ 9.810.510	€ 1.200.417	€ 22.545
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 10.048.038</b>	<b>€ 1.431.916</b>	<b>€ 131.535</b>

#### Plettner & Brecht Immobilien GmbH

Das Geschäftsjahr 2012 war für die Gesellschaft sehr erfolgreich. Es wurde mit einem Objektumsatz von € 15.153.360 aus der Vermittlung von 178 Immobilien der zweithöchste Objektumsatz in der Unternehmensgeschichte erwirtschaftet. Im Vorjahr betrug er € 7.564.351 bei 206 vermittelten Objekten.

Die Nettoprovisionseinnahmen lagen mit € 903.120,41 auf demselben Niveau wie im Vorjahr mit € 901.131,47.

Im Auktionsbereich wurden – wie in den Vorjahren – vier Auktionen im Humboldt-Careé in Berlin-Mitte durchgeführt. Auf den Auktionen sind 166 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 6.798.360 versteigert bzw. nachverkauft worden (Vorjahr 200 Immobilien mit € 6.772.351). Die Quote der verkauften Objekte lag mit 84,69 % in der gleichen Größenordnung wie im Vorjahr mit 84,75 %. Auch in der Auftraggeberstruktur gab es keine nennenswerten Veränderungen, mit ca. 92 % (2011; 82,6 %) waren die privaten und kommerziellen Einlieferer nach wie vor die größte Verkäufergruppe.

Die verstärkte Tätigkeit im Maklerbereich hat sich ausgezahlt. In diesem Sektor wurden 12 Immobilien für rd. 8,4 Mio. und 9 Mietverträge vermittelt (Vorjahr 6 Verkäufe und 2 Mietverträge).

Den größten Umsatz erzielte der Verkauf der Schwestergesellschaft PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Schönhauser Allee 106 an französische Investoren. Der Kaufpreis betrug hier € 5.500.000.

Die Anfang 2012 erfolgte Umfirmierung der Brecht Immobilien GmbH zu Plettner & Brecht Immobilien GmbH hat zu einer besseren Marktpositionierung beigetragen, da der Name Plettner in Berlin und auch bundesweit insbesondere in der Immobilienbranche sehr bekannt ist.



Ziel des Unternehmens für 2013 ist es, im Auktionsbereich das Niveau von 2010 (rd. € 7,5 Mio. Objektumsatz) zu erreichen und im Maklerbereich an die gute Entwicklung des Vorjahres anzuknüpfen.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Abschreibungen von netto rd. € 40.000 auf nicht mehr werthaltige Forderungen notwendig. Diese haben entsprechend den Gewinn des Unternehmens reduziert.

Das Unternehmen erwirtschaftete 2012 insgesamt einen Überschuss von € 38.625,49 (Vorjahr: € 71.835,68), der aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages vollständig an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird..

#### Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Auch im Jahr 2012 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 811.000 (nach ca. 752.000 im Jahr 2011). Die Zahl der versteigerten Objekte erhöhte sich auf hohem Niveau um rd. 8,2 % auf 700 Objekte (Vorjahr 647 Objekte). Der Gesamtobjektumsatz stieg um 24,3% ggü. 2011 auf T€ 2.697. Die bereinigten Courtage-Einnahmen konnten wiederum erhöht werden und stiegen um rd. 18,5 % auf nunmehr rd. € 437.000.

Die Alpha Online Service GmbH stellt die technische Auktionsplattform und deren Betreuung zur Verfügung und erhält eine prozentuale Beteiligung an den erzielten Courtagen – partizipiert also am Unternehmenserfolg. Deswegen werden regelmäßig Updates und Verbesserungen an der Software durchgeführt. Die erfolgreiche Kooperation mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform, die am 31.12.2012 endete, wurde erneut zu gleichen Bedingungen bis zum 31.12.2014 verlängert.

Im Geschäftsjahr 2013 werden mindestens zwei zusätzliche Sonderauktionen durch das Unternehmen durchgeführt. Eine Auktion ausschließlich für land- und forstwirtschaftliche Flächen ist für den 18. Juni 2013 vorgesehen, eine weitere ist für das 3. Quartal geplant. Die bisher mit unseren Auftraggebern geführten Gespräche lassen auf ein reges Interesse schließen.

Gemäß Gewinnabführungsvertrag wird der Gewinn i. H. v. € 143.828,76 (Vorjahr: € 116.133,02) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

#### Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG 4 Auktionen erfolgreich durchgeführt.

Erfreulicherweise stiegen Kennzahlen wie Objektumsatz auf € 10.678.400 (Vorjahr: € 10.559.400); von Mehrwertsteuer und Unterprovisionen bereinigte Courtageeinnahmen auf € 1.053.522 (Vorjahr € 913.740) und Rendite auf 9,9% (Vorjahr: 8,7%), während sich Kennzahlen wie Verkaufsquote mit 73,6% (Vorjahr 77,1%) und Zahl der versteigerten Objekte mit 117 (Vorjahr 121) leicht reduziert haben.

Die gesteckten Ziele für das Jahr 2012, in erster Linie die deutliche Erhöhung der Rendite und des Gewinns, wurden damit erfüllt. Die Gesellschaft hat 2012 ihre Marktstellung in Westdeutschland weiter ausgebaut.

Die Struktur der Einlieferer hat sich im Jahr 2012 deutlich verändert. So hat sich der Objektumsatzanteil der für die öffentliche Hand versteigerten Objekte von rd. 24 % im Jahr 2011 auf knapp 12 % im Jahr 2012 halbiert. Zugleich erhöhte sich damit der Anteil der privaten und institutionellen Einlieferer von 76 % im Jahr 2011 auf knapp 88 % im Jahr 2012.

Die Erhöhung der Rentabilität, die sich insbesondere in der Renditesteigerung (+ 14 %) und den gestiegenen Courtageeinnahmen (+ 15%) widerspiegelt, führte aber auch zu



Kostensteigerungen vorwiegend im Sach- und im Personalkostenbereich. Die Gesamtkosten in 2012 betragen € 933.013 (Vorjahr 864.933).

So beträgt das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Jahr 2012 € 196.564 (Vorjahr: € 21.828). Nach Abzug der zu zahlenden Steuern und Einstellung der gesetzlichen Rücklage (€ 20.000) ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 108.305, der sich noch um den bestehenden Verlustvortrag in Höhe von € 33.703 vermindert. Auf der Hauptversammlung soll entschieden werden, den verbleibenden Überschuss von rd. € 74.602 an die Muttergesellschaft auszuschütten.

Ziel für das Jahr 2013 ist die Fortführung der positiven Entwicklung möglichst aller betriebswirtschaftlichen Kennzahlen.

#### PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH

Im Juni 2012 hat die Deutsche Grundstücksauktionen AG ihre Tochtergesellschaft PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Besitzgesellschaft eines Wohn-/ Geschäftshauses in Berlin, Prenzlauer Berg Schönhauser Allee Ecke Paul-Robeson-Straße, verkauft.

Unsere Tochtergesellschaft Plettner & Brecht Immobilien GmbH wurde damit beauftragt das Objekt diskret als Makler anzubieten. Sie hat schließlich, neben einigen anderen Bietern, französische Privatinvestoren gefunden, die nach längeren Verhandlungen bereit waren, € 5,5 Millionen zzgl. € 100.000 Nettoprovision für die Plettner & Brecht Immobilien GmbH zu bezahlen.

Es wurde ein sogenannter „Share-Deal“, d.h. es wurde nicht die Immobilie aus der Gesellschaft heraus verkauft, sondern die GmbH an sich. Der Bemessung des Verkaufspreises der GmbH-Anteile lag eine Bewertung der Immobilie zugrunde. Auf den Kaufpreis von € 5,5 Mio. wurde die Darlehensvaluta angerechnet, außerdem hat die Deutsche Grundstücksauktionen AG ihre ursprüngliche Kapitaleinlage in Höhe von ca. € 1,02 Mio. erstattet bekommen. Darüber hinaus ist ein Bar-Kaufpreisanteil von € 1.266.300 gezahlt worden. Aufgrund steuerlicher Besonderheiten (auf rd. 95 % des Erlöses sind weder Körperschafts- noch Gewerbesteuer zu zahlen) entspricht der verbleibende Kaufpreisteil rd. € 0,75/Aktie.

Das Objekt wird weiterhin von der Hausverwaltungsabteilung der Deutschen Grundstücksauktionen AG verwaltet.

#### Voraussichtliche Entwicklung

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten „Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung“ sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten sind wir für 2013 optimistisch, das hohe Umsatz- und Ergebnisniveau zu halten.

Investitionen in Immobilien sind, insbesondere unter Berücksichtigung des weiterhin niedrigen Zinsniveaus trotz der bereits gestiegenen Preise sehr gefragt, dies zeigt sich u.a. durch eine erneut verbesserte Verkaufsquote von über 88 % im Gesamtunternehmen.

Die gute Konjunktorentwicklung, verbunden mit Steuereinnahmen auf Rekordniveau hat die öffentlichen Haushalte trotz der anhaltenden Euro-Schulden-Krise deutlich entlastet. Ungeachtet dessen wird die Privatisierung weiter gehen, was man auch am Verkauf der TLG Immobilien GmbH ablesen kann. Der Rahmenvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften ist zunächst um ein Jahr, mit verbesserten Konditionen, verlängert worden. Wir erwarten daher, dass öffentliche Auftraggeber weiterhin Immobilien in die Auktionen einliefern.



Die zurückhaltende Einschätzung zu Beginn des vergangenen Jahres und die Warnung vor zu hohen Erwartungen für 2012 waren richtig. Der Markt hatte sich bereits dynamisch entwickelt, die Preise und die Nachfrage waren stark gestiegen. Die Abgabebereitschaft, insbesondere privater Eigentümer, war und ist weiterhin allgemein niedrig und hängt sehr von den gebotenen Preisen ab. In dieser Marktkonstellation ist die Akquisition interessanter Objekte zu attraktiven und steigerungsfähigen Mindestgeboten nicht leicht.

Aufgrund einer analytischen Betrachtung der vorliegenden Faktoren ist es für eine fundierte Einschätzung des Geschäftsjahres 2013 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 weiter besteht.

Im Vergleich zu dem schwächeren Vorjahreszeitraum stieg der Objektumsatz der gesamten Gruppe im 1. Quartal um rd. 7,7 %. Insgesamt wurden 442 Immobilien für gut € 20 Mio. verkauft (Vorjahr: € 18,6 Mio.). Die erzielte Nettocourtage verbesserte sich überproportional um 14 % auf € 2,25 Mio. (Vorjahr € 1,97 Mio.). Knapp 87 % der angebotenen Objekte wurden verkauft. Wir betrachten diese ersten Ergebnisse als positive Signale für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013.

Erhebliche Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2013 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 € 28.693,94 ergibt sich zum 31.12.2012 ein Bilanzgewinn von € 2.122.173,07. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt € 2.080.000 vorzunehmen.

Diese Gewinnausschüttung soll in zwei Tranchen erfolgen. Die erste Dividendenzahlung - genannt Sonderdividende - soll € 1.200.000 betragen, dies entspricht einer Bruttodividende von € 0,75 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie. Daneben soll eine zweite Dividendenzahlung in Höhe von insgesamt € 880.000 erfolgen, dies entspricht einer Bruttodividende von € 0,55 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 02. April 2013

Deutsche Grundstücksauktionen AG  
Der Vorstand



# BILANZ zum 31. Dezember 2012

## AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.641,50	10.822,50
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		242.131,01	267.127,51
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		1.831.775,13	2.879.275,13
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		5.000,00	5.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.554.674,81		1.916.004,74
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	979.896,74		1.286.073,64
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>674.917,48</u>	3.209.489,03	656.581,83
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 200.000,00			
(€ 402.676,60)			
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		5.045.872,84	3.464.351,42
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>35.617,81</u>	<u>38.383,08</u>
		<u><b>10.373.527,32</b></u>	<u><b>10.523.619,85</b></u>

**BILANZ**  
zum 31. Dezember 2012



**PASSIVA**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		2.050.000,00	2.050.000,00
II. Kapitalrücklage		5.368.564,75	5.368.564,75
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen		34.171,62	34.171,62
IV. Bilanzgewinn		2.122.173,07	1.468.693,94
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen		0,00	841.301,36
2. sonstige Rückstellungen		64.560,00	40.060,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177.237,50		227.702,87
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 177.237,50			
(€ 227.702,87)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>556.820,38</u>	734.057,88	493.125,31
- davon aus Steuern			
€ 334.739,08			
(€ 313.832,89)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 14.519,53			
(€ 10.483,34)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 556.820,38			
(€ 493.125,31)			
		<u>10.373.527,32</u>	<u>10.523.619,85</u>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2012

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		4.001.281,79	4.780.293,85
2. sonstige betriebliche Erträge		1.666.575,77	359.827,25
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		203.636,26	253.738,80
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.439.300,57		1.470.429,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	190.741,83	1.630.042,40	196.487,22
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes		79.510,80	81.617,48
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.152.013,09	2.244.797,42
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		72.230,03	102.829,67
8. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		820.727,81	1.160.121,02
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.558,86	9.439,62
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.492.053,99	2.146.562,15



	<u>€</u>	<u>Geschäftsjahr</u> €	<u>Vorjahr</u> €
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		401.921,01	754.423,98
12. sonstige Steuern		<u>- 3.346,15</u>	<u>1.306,04</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>2.093.479,13</b>	<b>1.390.832,13</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>28.693,94</u>	<u>77.861,81</u>
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b><u>2.122.173,07</u></b>	<b><u>1.468.693,94</u></b>



## Anlagenspiegel zum 31.12.2012

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2012 €	Zugänge Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2012	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01.01.2012 bis 31.12.2012	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011
	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	86.134,41	0,00	0,00	82.492,91	7.181,00	3.641,50	10.822,50
	86.134,41	0,00	0,00	82.492,91	7.181,00	3.641,50	10.822,50
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	974.683,54	47.339,30 -17.691,12	0,00	762.200,71	72.329,80	242.131,01	267.127,51
	974.683,54	47.339,30 -17.691,12	0,00	762.200,71	72.329,80	242.131,01	267.127,51
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Beteiligungen	2.879.275,13	-1.047.500,00	0,00	0,00	0,00	1.831.775,13	2.879.275,13
Finanzanlagen	2.879.275,13	-1.047.500,00	0,00	0,00	0,00	1.831.775,13	2.879.275,13
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.940.093,08</b>	<b>47.339,30 -1.065.191,12</b>	<b>0,00</b>	<b>844.693,62</b>	<b>79.510,80</b>	<b>2.077.547,64</b>	<b>3.157.225,14</b>

# Bestätigungsvermerk



Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Grundstücksauktionen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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.

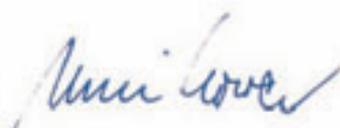
Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung 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 4. April 2013



  
Dipl. Kfm. Martin Kowert  
Wirtschaftsprüfer

# 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](http://www.dga-ag.de), [kontakt@dga-ag.de](mailto:kontakt@dga-ag.de)

---



## NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

ROSTOCK · SCHWERIN · KIEL · NEUBRANDENBURG · INSEL USEDOM

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

---



## WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

50667 Köln, Apostelnstraße 9, Telefon 0221/277 266 0, Fax 0221/277 266 11  
[www.wdga-ag.de](http://www.wdga-ag.de)

---



## SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DRESDEN · LEIPZIG · ERFURT · PLAUEN

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

---

## Plettner ❖ Brecht

Grundstücksauktionen  
Grundstücksmakler

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

---

Unsere Aktien: ISIN DE0005533400

gehandelt im XETRA und an den Freiverkehrsbörsen

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