



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
 Auktion N° 364 – 365 am **22. UND 23. MÄRZ 2013**
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Berlin-Pankow, Griebestraße 51, Pos. 35

Berlin-Zehlendorf OT Nischdree, Prinz-Friedrich-Leebach-Straße 6, Pos. 37

**15 Berliner Immobilien ab Pos. 37 · 16 Objekte aus Leipzig ab Pos. 52
 Villen in Kleinmachnow & Bad Saarow (Wassergrundstück) Pos. 35 + 36**

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Karl-Liebknecht-Damm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · Fax 030 / 884 68 888 · www.dgaa.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
 Auktion N° 366 – 368 vom **13. bis 15. JUNI 2013**
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Pankow OT Niederschönhausen, Dietzowstraße 27, Pos. 12

Eigentumswohnung in Berlin-Charlottenburg, Behrenstraße 7, Pos. 1

Mehrfamilienhaus in Halle, Edig-Kämerer-Straße 51, 76, Pos. 123

**11 Berliner Immobilien ab Pos. 1, 28 Leipziger Immobilien ab Pos. 98
 16 Immobilien in verschiedenen Lagen ab Pos. 23**

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Karl-Liebknecht-Damm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · Fax 030 / 884 68 888 · www.dgaa.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
 Auktion N° 369 – 370 am **27. und 28. September 2013**
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Dominanzschloss Villa in Tempelhof Berlin, Haselstraße 2 A, Pos. 31

Gewerbehalle und Einfamilienhaus in Berlin-Spandau, Neuhäuser Damm 61, 94a, Pos. 30

Eigentumswohnung in Berlin-Charlottenburg, Schillersstraße 41, Pos. 43

Gewerbehalle in Bruchköbel (bei Frankfurt a. M.), Römerstraße 31, Pos. 34

**11 Berliner Immobilien ab Pos. 35 + 8 Leipziger Immobilien ab Pos. 88
 Eigentumswohnung in Spandau (Festhof) Pos. 61**

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Karl-Liebknecht-Damm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · Fax 030 / 884 68 888 · www.dgaa.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
 Auktion N° 371 – 372 am **12. und 13. Dezember 2013**
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Wilmersdorf, Friedrichsallee Str. 23 / Paulsenstr. 28 / Gensler-Freyß-Str. 15, Pos. 1

Eigentumswohnung und Teilgelände in Berlin-Mitte, Schwetfelerstraße 7, Pos. 51d

Miethaus und Baugrundstück in Berlin-Friedrichshagen, Curatelstraße 24 + 25a, Pos. 142

**11 Berliner Immobilien ab Pos. 1, 28 Leipziger Immobilien ab Pos. 98
 16 Immobilien in verschiedenen Lagen ab Pos. 23**

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Karl-Liebknecht-Damm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · Fax 030 / 884 68 888 · www.dgaa.de

Inhaltsverzeichnis



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen	4
Aufsichtsrat und Vorstand	6
Bericht des Vorstandes	7
Ergebnis 2013	9
Auftrags- und Marktentwicklung: Rückschau und Prognose	10
Ausblick 2014	11
Investor Relations	12
PR und Öffentlichkeitsarbeit	13
Tochtergesellschaften	14
Bericht des Aufsichtsrates	19
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2013 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin	21
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2013	21
Umsatz- und Auftragsentwicklung	21
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung	23
Investitionen	25
Chancen und Risiken	25
Rückabwicklungen	26
Mitarbeiter	27
Entwicklung bei Tochtergesellschaften	27
Voraussichtliche Entwicklung	32
Vorschlag zur Gewinnverwendung	33
Bilanz zum 31. Dezember 2013	34
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013	36
Anlagenspiegel	38
Bestätigungsvermerk	39



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen

Gruppe*	2013	2012	2011	2010	2009
Objektumsatz	84.253.131	93.889.342	92.624.231	89.161.029	79.077.188
Objektanzahl	2.021	2.085	2.236	2.229	2.391
Bereinigte Netto-Courtage**	9.183.259	9.684.224	10.440.311	9.275.336	8.532.537
Bilanzgewinn	629.952	2.122.173	1.468.693	1.037.861	173.450
Dividende	0,39	1,30	0,90	0,60	0,10

* 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

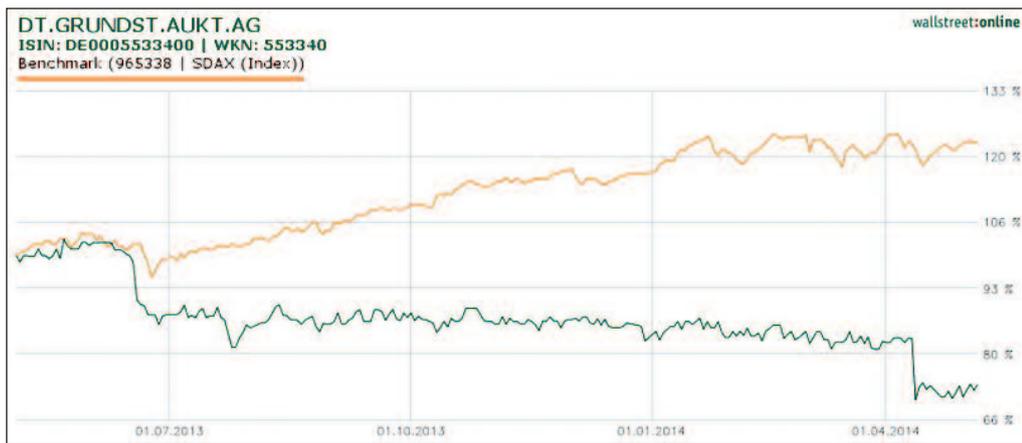
Historische Dividenden

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
2013	0,39	0,29	0,29	0,29

* 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.

Die Zahlenreihe bis einschließlich 2005 bezieht sich auf 800.000 Aktien, ab 2006 auf 1.600.000 Stück.



ISIN: DE0005533400 WKN: 553 340 Reuterssymbol: DGRG.DE

Die Aktien sind handelbar im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse, dem Handelssystem Xetra sowie an allen anderen Deutschen Börsen inklusive Tradegate.

Wir verfolgen seit Jahren eine beständige Dividendenpolitik und schütten die erwirtschafteten Gewinne im größtmöglichen Maße an unsere Aktionäre aus. Dadurch partizipieren die Aktionäre direkt an der Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Das Handelsvolumen betrug 2013 an allen deutschen Börsenplätzen durchschnittlich 2.806 Stück pro Tag und hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Durch das Designated Sponsoring auf der Handelsplattform Xetra wird sowohl für private, wie auch institutionelle Anleger für ausreichend Liquidität gesorgt.

	2013	2012	2011
Höchstkurs	15,75	14,80	12,05
Tiefstkurs	12,20	9,96	7,87
Jahresschlusskurs	12,40	14,38	10,30
Entwicklung d. Aktie	-13,76	+39,61 %	+8,54 %
Marktkapitalisierung	19.840.000	23.008.000	16.480.000
Durchschnittlicher Tagesumsatz	2.806	2.874	2.331
Ausstehende Aktien	1.600.000	1.600.000	1.600.000

Finanzkalender 2014

16.Mai 2014:	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2013
30. Juni 2014:	Hauptversammlung
September 2014:	Halbjahresbericht
Oktober 2014	9-Monats-Zahlen
6.-8. Oktober 2014:	EXPO-Real München
November 2014	Aufsichtsratssitzung
9./10. Dezember 2014	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



Aufsichtsrat und Vorstand



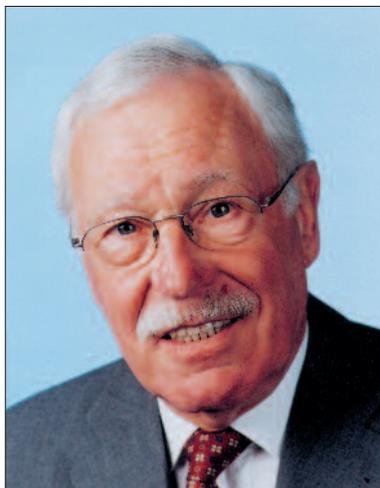
Michael Siegmund, Frankfurt/Main
Vorsitzender des Aufsichtsrates



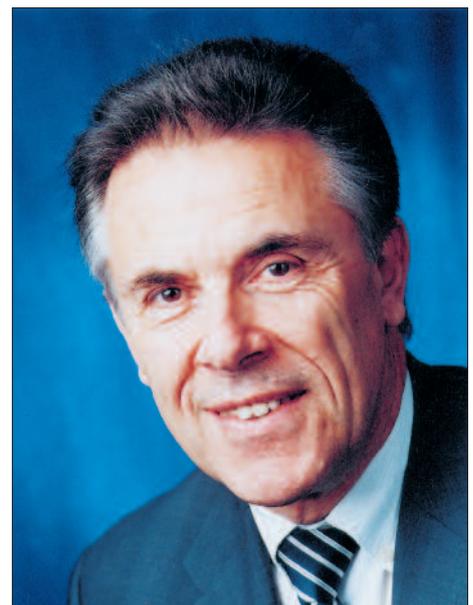
Vorstandsvorsitzender
Michael Plettner
Vom Senator für Wirtschaft Berlin
öffentlich bestellter und vereidigter
Grundstücks-Versteigerer
(Auktionator)



Christian Ansorge, Berlin



Manfred Krüger, Berlin



Vorstand
Gerd Fleischmann
Auktionator

Bericht des Vorstandes



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir blicken auf ein Geschäftsjahr zurück, das uns viel abverlangt hat und das trotz intensiver Bemühungen unseres erfahrenen und motivierten Teams nicht an die Erfolge der vorangegangenen Jahre anknüpfen konnte.

Im momentanen Marktumfeld der Immobilienwirtschaft sind Rückgänge beim Objektumsatz und ein sinkender Gewinn eher ungewöhnlich und deswegen kritisch zu hinterfragen. Genau das tun wir, im Sinne der Aktionäre permanent. Wir analysieren dabei sowohl das Marktgeschehen, als auch die Resultate unserer Entscheidungen.

Trotzdem gehen wir, bei wie immer kritischer Betrachtung, die vor uns liegenden Herausforderungen optimistisch an. Gemeinsam mit unseren Tochterfirmen und allen Mitarbeitern arbeiten wir daran 2014 wieder das hervorragende Ergebnisniveau der Vorjahre zu erreichen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2013 moderat gewachsen. Nachdem die Wirtschaftsleistung zum Jahresbeginn noch stagnierte, hat sich das Wachstum im Jahresverlauf beschleunigt. Für das gesamte Jahr 2013 ergibt sich daraus ein Anstieg von 0,4 % gegenüber dem Vorjahr.

Der bundesdeutsche Immobilienmarkt entwickelte sich insgesamt weiter positiv. Im vierten Jahr dieses Aufschwungs hat die Bewegung, aber an Dynamik verloren, der Preisanstieg war angesichts des bereits erreichten Niveaus geringer als noch 2011 oder 2012. Außerdem ist der Markt inhomogener geworden, Wohnimmobilien haben sich in den Ballungsräumen verteuert, während ländliche Lagen kaum profitieren konnten. Auch Gewerbeimmobilien verzeichneten nur geringe Zuwächse.

Die Nachfrage nach Immobilien ist allgemein weiterhin gut, nicht zuletzt wegen des anhaltend niedrigen Zinsniveaus. Dennoch gab es im zweiten Halbjahr eine gewisse Kaufzurückhaltung, weil der Markt bereits ein beachtliches Preisniveau erreicht hat und ordnungspolitische Unsicherheiten Investoren vorsichtiger werden ließen.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2013

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2013 einen Objektumsatz von zusammen € 84,2 Mio. erzielt, das sind rd. 10,3 % weniger als im Vorjahr (2012: € 93,9 Mio.).



Der Geschäftsverlauf der einzelnen Quartale war dabei sehr unterschiedlich. Im ersten Quartal stieg der Objektumsatz der gesamten Gruppe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 7,7 % auf gut € 20 Mio. Die erzielte Nettocourtage verbesserte sich sogar überproportional um 14 % auf € 2,25 Mio.

Das zweite Quartal verlief ebenfalls sehr ordentlich. Zwar musste ein Rückgang beim Objektumsatz um 6,5 % auf knapp € 25,4 Mio. hingenommen werden, wobei aber zu berücksichtigen ist, dass das Vorjahresquartal (€ 27,1 Mio.) den Verkaufserlös der PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH mit € 5,5 Mio. enthielt. Die Nettocourtageeinnahme des zweiten Quartals lag auf Vorjahresniveau.

Im 1. Halbjahr 2013 wurden also Objektumsätze von rd. € 45,4 Mio. erzielt und damit nahezu der Vorjahreswert erreicht (€ 45,7 Mio.), die bereinigten Nettocourtageeinnahmen hatten sich sogar um 5,5 % verbessert und betragen € 4,8 Mio..



Berlin-Zehlendorf.
Prinz-Friedrich-Leopold-Str. 6
Limit 798.000
Erlös 895.000

Im zweiten Halbjahr ließ die Dynamik auf dem Immobilienmarkt angesichts des bereits erreichten Preisniveaus, aufkommender Zinsängste und unter dem Eindruck der politischen Unwägbarkeiten nach der Bundestagswahl spürbar nach. Im dritten und vor allem im vierten Quartal mussten Rückgänge beim Objektumsatz von rd. 20 % und bei den Netto-Courtageeinnahmen von rd. 15 % hingenommen werden.

Mit Ausnahme der Plettner & Brecht Immobilien GmbH, die im zweiten Halbjahr zulegte, verzeichneten alle Gesellschaften der Gruppe Rückgänge gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

	2013		2012	
	Objektanzahl	Umsatz in T€	Objektanzahl	Umsatz in T€
Deutsche Grundstücksauktionen AG	351	31.889	378	39.136
Internetauktionen	688	2.451	700	2.697
Sächsische Grundstücksauktionen AG	461	18.766	486	16.414
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	203	8.457	226	9.811
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- und Auktionsbereich)	167	12.824	178	15.153
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	151	9.866	117	10.678
	<u>2021</u>	<u>84.253</u>	<u>2.085</u>	<u>93.889</u>

Wegen des um über 10 % gesunkenen Objektumsatzes musste auch ein Rückgang bei den um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Nettocourtageeinnahmen hingenommen werden, allerdings fiel dieser mit rd. 5,2 % auf € 9,18 Mio. (nach € 9,68 Mio.) deutlich geringer aus.



Ergebnis unter den Erwartungen

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Verlust von rd. € 161.000 hinnehmen müssen, der auf die erwähnten Umsatzrückgänge im 2. Halbjahr zurückzuführen ist. Im Jahr davor betrug der Gewinn noch € 463.000.

Die regionalen Auktionshäuser haben sich dagegen unterschiedlich entwickelt. Erfreulich stabil ist der Trend bei der Sächsischen Grundstücksauktionen AG, die mit gut € 750.400 das höchste Vorsteuer-Einzelergebnis an die Muttergesellschaft abgeführt und dabei das Vorjahr deutlich übertroffen hat (€ 615.700).



Chemnitz, Dittesstraße 9
Limit 390.000
Erlös 505.000

Mehr als verdoppelt hat sich die Gewinnabführung der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG mit rd. € 54.700 nach € 22.500 im Vorjahr. Auf hohem Niveau konsolidiert hat sich das Ergebnis der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH mit € 118.600 nach € 143.800.

Die Plettner & Brecht Immobilien GmbH lag aufgrund von gewinnmindernden Wertberichtigungen zum 30.06.13 noch bei einem Minus von rd. 89.000. Aufgrund eines guten zweiten Halbjahres schaffte es die Gesellschaft ein positives Jahresergebnis zu erwirtschaften (rd. € 4.000 nach € 38.600 im Vorjahr).

Erstmals führte 2013 auch die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG ihren Gewinn von rd. € 94.500 an die Muttergesellschaft ab. Zuvor bestand kein Gewinnabführungsvertrag und der Vorsteuergewinn 2012 betrug rd. € 196.500.

Insgesamt wurden rd. € 1.022.000 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert. Im Vorjahr waren es € 820.000 (ohne die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG). Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Bilanzgewinn von rd. € 630.000. Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 34 des Geschäftsberichtes.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von € 624.000 vor, dies entspricht einer Bruttodividende von € 0,39 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Zum ersten Mal seit Jahren können damit die Analysten-Schätzungen, die bei einer Dividende von € 0,85/Aktie lagen, nicht erreicht werden.



Auftrags- und Marktentwicklung – Rückschau und Prognose

Im Jahr 2013 ging die dynamische Entwicklung auf dem Immobilienmarkt weiter. Der Immobilien-Index von Bulwien Gesa, den auch die Bundesbank verwendet, identifizierte Wohnimmobilien mit einem plus von 4,7 % als Preistreiber, während gewerbliche Immobilien durchschnittlich nur einen Zuwachs von 0,9 % aufwiesen.

Von einer Immobilienpreisblase wollen viele Experten dennoch nicht sprechen, weil sie die Entwicklung demografisch, gesamtwirtschaftlich und finanziell begründet sehen. Niedrige Zinsen und steigende Einkommen sehen sie als Basis für eine Fortsetzung der Preis- und Nachfragesteigerung auch im Jahr 2014.

Demgegenüber spricht die Bundesbank in ihrem Monatsbericht Februar von bestehenden Überbewertungen für Wohnimmobilien von 10-20 % in städtischen Immobilienmärkten und von vermutlich 25 % in den Großstädten.

Die Stimmung am Markt, insbesondere im 4. Quartal bestätigt die Einschätzung der Bundesbank. Die Kaufinteressenten wurden zurückhaltender, auch weil angekündigte ordnungspolitische Eingriffe in den Markt zur Verunsicherung beitrugen.

Wir sehen momentan stabile Marktgegebenheiten, d.h. Investitionen in Immobilien sind weiterhin gefragt, ein Verkäufermarkt macht aber die Akquisition von Auktionsobjekten in guten Lagen zu attraktiven Startpreisen weiterhin schwierig. Umso wichtiger ist es, Einlieferungen von den bisher aktiven Verkäuferkreisen zu generieren.

Für den Bund und seine Gesellschaften hat die gesamte Gruppe 2013 insgesamt 468 Immobilien für € 6,4 Mio. verkauft. Dies bedeutet einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr (572 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 10,7 Mio.). Angesichts dieser Umsatzzahlen konnten wir bei der Verlängerung des bestehenden Rahmenvertrages eine Beibehaltung der im letzten Jahr teilweise angehobenen Provisionssätze für kleinspreisige Immobilien erreichen. Die weitere Entwicklung des Umsatzvolumens soll nun jährlich beobachtet werden, um dann Vertragsanpassungen zügig umsetzen zu können. Der Rahmenvertrag wurde daher zunächst bis 31.12.2014 verlängert.

Hinsichtlich unseres Key-Accounts „Claims Conference Nachfolgeorganisation“ hat sich unsere optimistische Einschätzung für 2013 bewahrheitet. Es wurden 48 Immobilien (Vorjahr 30) versteigert. Der Objektumsatz hat sich deutlich verbessert und betrug rd. € 6,0 Mio. (Vorjahr rd. € 3,8 Mio.). Mit Schwankungen bei Quantität und Umsatzvolumen ist in der Zukunft weiter zu rechnen. Für 2014 wäre eine Wiederholung des Vorjahresergebnis ein Erfolg, der aufgrund der guten Kundenbeziehung durchaus möglich erscheint.

Die Zusammenarbeit mit Private Equity Unternehmen und deren Servicegesellschaften hat sich – wie erhofft – auf hohem Niveau stabilisiert. Für 6 verschiedene Gesellschaften wurden in der gesamten Gruppe insg. 149 Immobilien für rd. € 6,5 Mio. versteigert (Vorjahr 183 Immobilien für € 6,9 Mio.). Für 2014 streben wir eine Wiederholung dieses Verkaufsvolumens an.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich 2013 weiterhin als klarer Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von rd. 38 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamt-Gruppe beträgt gut 81 % und damit etwas weniger als im Vorjahr. Der nächst grö-

Bere Wettbewerber lag 2013 (nach eigenen Angaben) bei einem Objektumsatz von gut € 17 Mio. Ein regionales Auktionshaus aus Sachsen kommt auf einen Objektumsatz von rd. € 2 Mio. An dieser Marktposition wird sich auch 2013 absehbar nichts ändern.



Die Stärke dieser Marktposition erkennt man, wenn man sich die gescheiterte Deutschland-Expansion von Auction.com, dem führenden US-amerikanischen Online-Immobilienversteigerer anschaut. „Zur Expo Real 2012 noch mit großem Tamtam in Deutschland gestartet, hat das Unternehmen jetzt heimlich und Knall auf Fall das Land wieder verlassen (...)“ berichtet die Immobilienzeitung Ende Januar 2014. Mäßige Ergebnisse und ein ernüchternder Geschäftsverlauf habe zum Rückzug beigetragen.

Positiver Ausblick auf das Geschäftsjahr 2014

Nach einem enttäuschenden letzten Quartal 2013 gibt es klare Anzeichen für eine positive Entwicklung. So lag das erzielte Objektvolumen der Auktionen des 1. Quartals 2014 ca. 44 % über dem des Winterquartals und 20 % über dem des Frühjahrsquartals des Vorjahres.

Insgesamt wurden 447 Immobilien für rd. € 24,2 Mio. versteigert bzw. im Maklerbereich der Fa. Plettner & Brecht Immobilien GmbH verkauft. Rd. 84 % der angebotenen Objekte fanden einen Käufer. Die erzielte Nettocourtage verbesserte sich gegenüber dem 1. Quartal 2013 um 3,5 % auf € 2,32 Mio.

Die Kaufinteressenten haben offenbar wieder stärkeres Vertrauen in den Markt gewonnen und erachten geplante ordnungspolitische Regulierungen nicht mehr als so problematisch wie noch zur Zeit ihrer Ankündigung im letzten Jahr.

Die Verlängerung des Rahmenvertrages mit dem Bund und seinen Gesellschaften sowie mit der ehemals bundeseigenen TLG Immobilien GmbH hat sich bereits in den ersten Monaten des Jahres sehr positiv bemerkbar gemacht. Für den Bund und seine Gesellschaften hat die Gruppe insg. 132 Objekte mit einem Auktionserlös von T€ 6.836 versteigert und damit den Objektumsatz des gesamten Vorjahres (€ 6,4 Mio.) bereits übertroffen. Für die TLG Immobilien GmbH hat die Deutsche Grundstücksauktionen AG im ersten Quartal 5 Immobilien für T€ 822 verkauft und damit ebenfalls mehr erzielt als im Jahr 2013 (T€ 771). Für die folgenden Auktionen des Jahres sind weitere Einlieferungen angekündigt worden.

Unsere intensiven Bemühungen zur Akquisition neuer permanenter Einlieferer war erfolgreich. Die Deutsche Telekom AG hat für 2014 und darüber hinaus weitere Einlieferungen vorgesehen (Verkaufsvolumen in der Gruppe 2013: 29 Immobilien für T€ 2.263). Hinzu kommt die Deutsche Bahn AG, die ebenfalls ein umfangreiches Verkaufsportfolio für 2014 vorgestellt hat.

Besonders zu erwähnen ist bei dem positiven Ausblick die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (Köln), die im Frühjahr mit einem Objektumsatz von € 6,65 Mio. ihre bisher größte Auktion durchgeführt hat. Der Verkauf einer Villa am Rheinufer in Düsseldorf für € 4,7 Mio. hat nicht nur für einen Umsatzschub gesorgt, sondern auch einen erheblichen Zuwachs an Bekanntheit und Reputation für das Unternehmen gebracht.

Überhaupt hat sich der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern weiter erhöht und entsprach im abgelaufenen Jahr über 16 %



(2012: 11 %) aller in der Gruppe verkauften Objekte. Diese Objekte haben zusammen – wie im Jahr davor - gut € 13,5 Mio. Objektumsatz erwirtschaftet, davon rd. € 10 Mio. bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG. In diesem Segment sehen wir weiteres Wachstumspotenzial über das jetzt erreichte Umsatzniveau hinaus.



*Hameln, Osterstraße 21,23
Limit 320.000
Erlös 380.000*

Eine gute Entwicklung zeigt auch der Maklerbereich der Plettner & Brecht Immobilien GmbH. Der Provisionsumsatz lag 2013 fast auf dem Vorjahresniveau, obwohl 2012 durch den Verkauf der Schwestergesellschaft PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH für € 5,5 Mio. geprägt war. Der Start ins Jahr 2014 war im Maklerbereich – wie im Vorjahr – schwierig, weil kaum vermittelbare Objekte vorhanden waren. Mittlerweile ist es aber gelungen, mehrere verkäufliche Immobilien zu akquirieren. Die Geschäftsführung erwartet ein erfolgreiches Sommerquartal mit diversen Beurkundungen der jüngst akquirierten Objekte und insgesamt einen positiven Geschäftsverlauf.

Nachdem im Vorjahr auf ein gutes erstes Halbjahr ein weniger gutes Zweites folgte, halten wir es trotz des guten Starts in das laufende Geschäftsjahr für angebracht mit einer belastbaren positiven Prognose für 2014 etwas vorsichtiger zu sein. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Geschäftsberichtes sind lediglich die guten Ergebnisse des 1. Quartals und teilweise die Einlieferungsvolumina der Sommerauktionen bekannt. Die anhaltend niedrigen Zinsen und die gute Nachfrage nach Immobilien lassen eine optimistische Sichtweise für den weiteren Verlauf des Jahres zu.

Investor Relations

Die Einbeziehung unserer Aktien in den Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse, dem Transparenzsegment des Open Market für kleine und mittelständische Unternehmen, hat der Beachtung der Aktie gut getan. Der Entry Standard stellt erhöhte Anforderungen an die Transparenz, außerdem gilt es Folgepflichten für die Emittenten einzuhalten.

In den persönlichen Gesprächen mit institutionellen und privaten Anlegern bei den Kapitalmarktkonferenzen in Frankfurt (Februar 2013) und München (Dezember 2013) wurde der Segmentwechsel positiv beurteilt und ist für einige Investoren formale Voraussetzung, um die Aktien kaufen zu können.

Die angekündigte Sonderdividende und der positive Ausblick waren die wesentlichen Gründe für ein deutlich gestiegenes Interesse an der Aktie im ersten Halbjahr 2013. Dies ließ sich auch an der Kursentwicklung der Aktie in diesem Zeitraum ablesen. Mitte Juni lag der Kurs bei rd. 15 Euro und hatte sich nach der Dividendenzahlung und angesichts des schwächeren 2. Halbjahres auf Kurse von 12-13 Euro eingependelt. Nach der Ankündigung einer reduzierten

Dividende für das Jahr 2013 fiel der Kurs im April 2014 auf ein Niveau zwischen 10-11 Euro. Den entsprechenden Chart finden Sie auf Seite 5.



Der seit 2008 gültige Vertrag mit der Close Brothers Seydler AG als Designated Sponsor für den Handel auf XETRA hatte auch im letzten Jahr Bestand. Der Designated Sponsor stellt verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien. Hierdurch wird die Liquidität der Aktie erhöht und temporäre Schwankungen zwischen Angebot und Nachfrage ausgeglichen. Eine gewisse Handelbarkeit der Aktie ist damit jederzeit gewährleistet, ein Umstand der für private, aber insbesondere für institutionelle Anleger bei Investments in Micro-Caps wichtig ist.

Public Relations – Öffentlichkeitsarbeit und Messepräsenz

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Sächsische Grundstücksauktionen AG im Februar an der Publikumsmesse „IMMOBILIEN 2013 Wohnen & Eigentum“ auf dem Messegelände in Leipzig teilgenommen und dort auch die viel beachtete Frühjahrsauktion durchgeführt.

Mit einem brandneuen Messestand präsentierten wir die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochterunternehmen auf der Immobilienmesse „EXPO REAL“ vom 7. bis 9. Oktober in München. Rund 1.700 Aussteller und 38.000 Fachbesucher aus 71 Ländern machten die EXPO REAL zu dem internationalen Branchentreffpunkt. Der neue Messestand war dabei nicht nur ein Blickfang, sondern auch Treffpunkt für wichtige Gespräche mit vorhandenen und potenziellen Kunden.



Auch im Jahr 2014 werden wir als Gruppe wieder auf der „EXPO REAL“ vom 6.-8. Oktober vertreten sein.

Darüber hinaus nutzen wir alle zur Verfügung stehenden Kanäle zur Kommunikation mit unseren Kunden.

Über die Homepage haben wir 2013 rd. 188.000 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. Über die Homepages aller Unternehmen der Gruppe wurden 540.000 verschiedene Nutzer erreicht, die dabei über 3 Mio. Seiten aufgerufen haben.



Die uns begleitende PR-Agentur war auch 2013 wieder sehr erfolgreich und hat sowohl ausgesuchte Auktionsobjekte als auch die Gesellschaft an sich wieder regional und überregional umfangreich in den Printmedien platzieren können. Daneben wurde auch 2013 wieder in einer Reihe von regionalen und überregionalen TV Beiträgen über die Auktionen berichtet. Für die Größe unseres Unternehmens erzielen wir nach wie vor eine beachtliche öffentliche Aufmerksamkeit.

Die umfassende Information unserer Kunden und Aktionäre geht weit über das für uns vorgeschriebene Maß hinaus. So haben wir auch 2013 wiederum im Herbst einen Newsletter veröffentlicht

um über den Geschäftsverlauf nach 9 Monaten und wichtige Nachrichten aus den Unternehmen unserer Gruppe zu informieren. Rund 60.000 gedruckte Exemplare wurden an die Katalogabonnenten versendet, darüber hinaus erhielten ihn ca. 45.000 Kunden in elektronischer Form

Tochtergesellschaften

• Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH



Bei der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH hat sich die Anzahl der versteigerten Objekte auf hohem Niveau um 1,7 % auf 688 Immobilien (Vorjahr: 700) reduziert. Der Objektumsatz ging um rd. 9 % auf € 2.451.150, die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Courtage-Einnahmen um 5 % auf nunmehr rd. € 415.000 zurück.

Die 26 Internet-Auktionen des Jahres 2013, inklusive dreier Sonderauktionen fanden wiederum große Beachtung bei Käufern und Verkäufern, dies belegt die weiter gestiegene Zahl von durchschnittlich monatlich 817.000 Zugriffen (Vorjahr 811.000) auf die Homepage.



Im Rahmen der zunächst bis 31.12.2014 vertraglich vereinbarten Kooperation mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform gab es zwei Updates zur Verbesserung der eingesetzten Software. Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der um rd. 17,5 % gesunkene Gewinn i.H.v. € 118.604,60

(Vorjahr € 143.828,76) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Bei den ersten Auktionen 2014 liegen die Anzahl der verkauften Objekte sowie die Objekt- und Courtageumsätze unter dem Vorjahreswert. Die Auftragslage für die anstehenden Auktionen ist schwer kalkulierbar, weil für einen Teil der typischen Internet-Auktionsobjekte ab Mai die verschärften Anforderungen der EnEV 2014 gelten und diese von den Eigentümern häufig nicht erfüllt werden. Hier ist mit einer Verlagerung auf spätere Auktionen zu rechnen. Wegen des großen Erfolges in den Vorjahren wird am 12. Juni 2014 wieder eine zusätzliche Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Unter den jetzigen Bedingungen wäre eine Wiederholung des Vorjahresergebnisses ein großer Erfolg.

• Sächsische Grundstücksauktionen AG



Insgesamt wurden auf 10 Auktionen in Dresden und Leipzig 461 Immobilien für € 18.765.821 versteigert (Vorjahr 486 Immobilien für € 16.413.660). Der Objektumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 14 %.



Die Quote der versteigerten Objekte verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,6 Prozentpunkte und betrug nun rd. 87,6 %.

Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Jahresüberschuss von € 750.440,74 liegt rd. 22 % über dem des Vorjahres. Objekt- und Courtagumsatz sowie der Gewinn liegen klar über dem langjährigen Durchschnitt (Details siehe Seite 27).



Der Auftragsbestand der Hausverwaltung veränderte sich im Laufe des Jahres von 99 auf 105 Verwaltungsobjekte mit 694 Einheiten zum Jahresende. Der Nettoumsatz lag mit € 129.248 über dem des Vorjahres (€ 114.227). Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag von € 26.313 (Vorjahr € 31.384). Im Laufe des Jahres wurden 31 Immobilien aus der Verwaltung genommen und 37 kamen neu hinzu. 26 Verwaltungsobjekte (Vorjahr 16) wurden über die Sächsische Grundstücksauktionen AG veräußert, sodass insbesondere das Auktionsgeschäft davon profitierte.

Bei den Frühjahrsauktionen 2014 wurden beachtliche Ergebnisse erzielt. Mit gut € 5,1 Mio. wurde der Objektumsatz des Vorjahres zwar nicht ganz erreicht, aber dennoch ein hervorragendes Ergebnis erzielt. Für das Geschäftsjahr 2014 ist die Gesellschaft deshalb optimistisch, erneut ein Spitzenergebnis zu erzielen.

• Plettner & Brecht Immobilien GmbH



Das Unternehmen hat im Auktionsbereich auf 4 Auktionen im Humboldt-Carré in Berlin-Mitte 153 Immobilien für € 7.142.410 umgesetzt (Vorjahr 166 Objekte für € 6.798.360).

Im Maklerbereich wurden 14 Immobilien für rd. € 5,7 Mio. und 5 Mietverträge vermittelt (Vorjahr 12 Verkäufe für € 8,4 Mio. und 9 Mietverträge). Beachtet man, dass die Vorjahreszahl den Verkauf der Schwestergesellschaft PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Schönhauser Allee 106) für € 5,5 Mio. enthält, so erkennt man die positive Entwicklung dieses Geschäftsbereiches im Jahr 2013.



Der Objektumsatz aus beiden Bereichen ist von € 15.153.360 auf € 12.824.410 zurückgegangen (- 15 %), trotzdem lagen die bereinigten Netto-Provisions-einnahmen mit € 890.860 nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (€ 903.120).

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Abschreibungen von netto rd. € 99.000 auf nicht mehr werthaltige Forderungen notwendig, die das Ergebnis belastet haben. Das Unternehmen erwirtschaftete 2013 einen Überschuss von € 3.962,27 (Vorjahr: € 38.625,49), der aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Seit Anfang 2014 finden die Auktionen der Gesellschaft im Verlagsgebäude des „Tagesspiegels“ unweit des Potsdamer Platzes statt. Kosteneinsparungen, optimale räumliche Gegebenheiten und eine verbesserte Wahrnehmung in der Öffentlichkeit waren die Gründe für den Wechsel des Auktionsortes.

Das erste Quartal 2014 war erfolgreich, Objekt- und Courtagumsatz konnten gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Für den weiteren Verlauf des Jahres ist die Gesellschaft positiv gestimmt.

• Norddeutsche Grundstücksauktionen AG



2013 musste die Gesellschaft einen Rückgang der Objektumsätze hinnehmen. Mit 203 verkauften Immobilien wurden € 8.456.450 umgesetzt (Vorjahr: 226 Objekte für € 9.810.510). Trotzdem hat es die Gesellschaft geschafft, die bereinigten Netto-Courtagen auf Vorjahresniveau zu halten und die Rentabilität zu erhöhen.

Die Ergebnisbelastung durch vorzunehmende Wertberichtigungen auf alte, voraussichtlich nicht mehr einbringbare Forderungen hat sich 2013 auf T€ 19 reduziert (nach T€ 29 im Vorjahr). Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn hat sich mehr als verdoppelt und betrug € 54.768,92 (Vorjahr € 22.545,74). (Details siehe Seite 29).



Der Start in das Geschäftsjahr 2014 war hinsichtlich des Objektumsatzes und der Courtaginnahmen der drittbeste in der Unternehmensgeschichte. Für die Som-

merauktionen wurden einige sehr interessante Immobilien eingeliefert, so dass mit einem guten Versteigerungsvolumen zu rechnen ist. Eine weitere Ergebnisverbesserung bleibt das Ziel der Gesellschaft für 2014.



• Westdeutsche Grundstücksauktionen AG



Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Geschäftsjahr 2013 vier Auktionen erfolgreich durchgeführt. Dabei hat sich die Anzahl der verkauften Objekte mit 151 gegenüber dem Vorjahr mit 117 deutlich erhöht. Ebenso erfreulich war der Anstieg der Verkaufsquote auf 82,5 % (Vorjahr: 73,6 %).

Die deutlich erhöhte Zahl der Verkäufe zeigt, dass die Gesellschaft ihre Marktstellung in Westdeutschland weiter ausgebaut hat. Trotzdem sank der Objektumsatz auf € 9.866.000 (Vorjahr: € 10.647.400) und die um Mehrwertsteuer und Unterprovisionen bereinigten Courtageeinnahmen gingen leicht auf € 1.001.712 zurück (Vorjahr: € 1.053.522).



Der Jahresüberschuss i. H. v. € 94.093,71 wird aufgrund des im Jahr 2013 neu abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert.

Ziel für das Jahr 2014 ist der Ausbau der Marktstellung in Westdeutschland und eine Erhöhung aller relevanten Kennzahlen. Einen großen Schritt in diese Richtung brachte die Frühjahrsauktion mit einem Objektumsatz von € 6,65 Mio. und dem vielbeachteten Verkauf einer Villa am Rheinufer in Düsseldorf für € 4,7 Mio.

Fazit zu den Tochtergesellschaften

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen lag bei € 52,4 Mio. nach € 54,7 Mio. im Vorjahr (inkl. des dort enthaltenen Verkaufs der PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH mit € 5,5 Mio.).

Die Tochtergesellschaften haben sich 2013 unterschiedlich entwickelt. Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat einmal mehr das beste Ergebnis in der Gruppe erzielt und auch gegenüber dem Vorjahr erheblich zugelegt. Stark verbessert zeigt sich auch das Ergebnis der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG, obwohl der bereinigte Courtageumsatz fast exakt dem Vorjahresergebnis entsprach.

In Westdeutschland, bei den Internet-Auktionen und bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH lagen die Umsätze bzw. Ergebnisse unter dem Vorjahreswert, aber alle Gesellschaften haben Gewinne erzielt.



Die Summe der Gewinnabführung an die Deutsche Grundstücksauktionen AG ist um rd. T€ 202 auf T€ 1.022 gestiegen. Erstmals darin enthalten ist das Ergebnis der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG mit rd. T€ 94. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 27 dieses Geschäftsberichtes.

Der Start ins laufende Geschäftsjahr war für die Tochtergesellschaften sehr gut, es ergeben sich gute Chancen für ein erfolgreiches Jahr 2014.

Abschließende Betrachtungen

In den fast 30 Jahren seit der Gründung des Auktionshauses hat es viele verschiedene und sich auch teilweise wiederholende Marktentwicklungen gegeben. In allen Marktphasen hat sich die Auktion als exzellentes Verkaufsinstrument erwiesen, auch wenn es teilweise großer Überzeugungskraft bedarf, um Verkäufer zu einer Einlieferung ihrer Immobilie zu einem attraktiven und steigerungsfähigen Mindestgebot zu bewegen. Trotz einer zunehmend höheren Erwartungshaltung der Verkäufer sehen wir insgesamt gute Rahmenbedingungen für erfolgreiche Auktionen.

Der nachhaltige Unternehmenserfolg steht dabei im Mittelpunkt unseres Handelns. Sie, die uns als Investoren teilweise schon viele Jahre begleiten, wissen diese Kontinuität zu schätzen. Aber auch unsere Kunden, Einlieferer wie Käufer schätzen eine teils langjährige Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeitern, 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 unserer Unternehmen.

Mit freundlichem Gruß

Michael Plettner
Vorstandsvorsitzender



Gerd Fleischmann
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates



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

2013 war für unser Unternehmen ein zweigeteiltes Jahr. Das erste Halbjahr verlief sehr erfreulich mit um 5,5 % verbesserten Netto-Courtageeinnahmen gegenüber dem Vorjahr. Das zweite Halbjahr – und hier insbesondere das letzte Quartal – war für die Gruppe, aber insbesondere für die Deutsche Grundstücksauktionen AG unbefriedigend.

Der Aufsichtsrat nahm auch 2013 die ihm obliegenden Kontrollaufgaben wahr. 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 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 2013 zu zwei Sitzungen zusammen. In den Sitzungen vom 11.04.13 und 12.11.13 wurde über wichtige Geschäftsvorfälle, die Kosten- und Ertragsentwicklung sowie über die Liquidität der Gesellschaft berichtet. Daneben waren das Risikomanagement, mit dem Chancen und Risiken frühzeitig erkannt und analysiert werden und die Entwicklung der Tochtergesellschaften Schwerpunkt der Berichterstattung des Vorstands, außerdem wurden auf den Sitzungen folgende Themen erörtert:

Auf der Sitzung am 11.04.2013 berichtete der Vorstand über die Teilnahme an der Münchner Kapitalmarkt Konferenz im Dezember 2012 und an der Small and Mid Cap Conference in Frankfurt im Februar 2013. 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.

Auf der Sitzung vom 12.11.2013 referierten die Vorstände ausführlich über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres. Zu diesem Zeitpunkt hatte noch keine Winterauktion stattgefunden, weswegen nur der Stand der Gruppe per 30.09.13 und die Einlieferungen zu den Winterauktionen besprochen werden konnten und einen durchaus verhalten optimistischen Blick auf das mögliche Jahresergebnis zuließen.

Die Hauptversammlung vom 17.06.2013 hatte den Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Martin Kowert, Spichernstraße 2 in 10777 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der AG beauftragt. In seiner Sitzung am 10.04.2014 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013. 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.

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellen sich wie folgt dar:

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Siegmund, hat je ein weiteres Mandat bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG, der Sächsischen Grundstücksauktionen AG und der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG. Seine Vergütung bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG beträgt monatlich € 2.000,-. Die Vergütung bei der Sächsischen Grundstücksauktionen AG, der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG und der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG beträgt jeweils € 500,- pro Monat.

Herr Manfred Krüger erhält für seine Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG eine monatliche Vergütung von € 1.000,-. In gleicher Funktion ist er auch bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG und bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG tätig. Seine Vergütung liegt dort jeweils bei € 500,- monatlich.

Herr Christian Ansorge ist Mitglied des Aufsichtsrats der Deutschen Grundstücksauctionen AG und erhält 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, 6. Mai 2014

Der Aufsichtsrat

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2013 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin



Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2013

Trotz leichter konjunktureller Abkühlung hat sich die deutsche Wirtschaft, auch im europäischen Vergleich, 2013 gut behauptet. Mit + 0,4 % hat sich das jährliche Wachstum des realen deutschen BIP aber weiter abgeschwächt. 2012 hatte der reale Zuwachs der Wirtschaftsleistung im Vorjahresvergleich noch bei 0,7 % gelegen.

Auch der bundesdeutsche Immobilienmarkt hat sich im vierten Jahr hintereinander weiter positiv entwickelt, der Preisanstieg ist allerdings geringer als 2011/2012. Wohnimmobilien haben sich dabei (insbesondere in Ballungsräumen) deutlich verteuert, während Gewerbeimmobilien nur geringe Zuwächse verzeichneten. Bei Rendite-Objekten führte ein knappes Angebot in den Investmentzentren zu einer Aufwertung von B-Lagen.

Das Jahr 2013 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG dennoch schwierig. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe erreichte mit rd. € 84,2 Mio. einen Wert, der rd. 10,3 % unter dem Vorjahreswert lag. Der Bilanzgewinn ist mit € 629.952,87 um 70 % zurückgegangen, wobei hier ein Sondereffekt im Vorjahr – Verkauf der Tochtergesellschaft PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH – zu berücksichtigen ist.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 3,73 Mio. (Vorjahr € 5,67 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 587.779,80 (Vorjahr € 2.093.479,13) erwirtschaftet werden. Dies entspricht einer Rentabilität von 15,8 % (2012: 36,9 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 92,0 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2013 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 23,6 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 21,4 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 13,8 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten weisen einen Anteil von insgesamt 41,2 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ 665 und verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.508. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 274,23 % (Vorjahr 175,29 %) und die Liquidität 2. Grades auf 492,65 % (Vorjahr 281,08 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 351 (Vorjahr 378). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (461), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (203), Plettner & Brecht Immobilien GmbH (167 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (151) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (688). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 2.021 (Vorjahr 2.085) Immobilien umgesetzt (- 3 %).

Einhergehend mit dem Rückgang der Verkaufsfälle sank auch der Objektumsatz im Unternehmensverbund von rd. € 93,9 Mio. auf rd. € 84,2 Mio., ein Minus von ca. 10 %. Die um mögliche Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigte Netto-Courtage ging unterproportional um 5,2 % auf € 9,18 Mio. zurück.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Auftraggeberstrukturen im Berichtsjahr 2013 nicht verändert. Das Umsatzvolumen mit öffentlichen und institutionellen Auftraggebern beträgt 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 sind die Umsätze weiter zurückgegangen. Die Zahl der versteigerten Immobilien lag bei 13 (nach 46 Objekten in 2012), die Auktionserlöse verminderten sich auf rd. € 0,5 Mio. (Vorjahr € 1,3 Mio.).

Die TLG Immobilien GmbH wurde Ende 2012 in zwei Tranchen (Wohnen und Gewerbe) verkauft. Auf Wunsch der TLG IMMOBILIEN GmbH wurde sie trotz des Verkaufs in den für 2013 geltenden Rahmenvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften aufgenommen. Die seit 1996 bestehende Geschäftsverbindung konnte auch unter dem neuen Eigentümer fortgesetzt werden. Allerdings hat das Verkaufsvolumen stark nachgelassen, es wurden 2013 nur 5 Immobilien für T€ 771 verkauft (Vorjahr 13 Immobilien für T€ 5.271).

Für die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, ein mittelbares Unternehmen des Bundes haben wir 2013 insg. 4 Immobilien für T€ 392 verkauft, während es im Vorjahr 3 Immobilien für T€ 49 waren.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2013 insgesamt 12 Objekte für rund € 918.500 versteigert (Vorjahr 13 Immobilien für € 185.000). Bei diesem Auftraggeber muss man aufgrund des Volumens die Immobilien berücksichtigen, die erfolgreich in die Internet-Auktionen unserer Tochtergesellschaft der DIIA GmbH eingeliefert und dort verkauft wurden. 2013 waren es 180 Immobilien im Gegenwert von € 522.500 (2012: 153 Objekte mit einem Auktionserlös von € 582.253).

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden 48 Immobilien (Vorjahr 30) versteigert. Wie in den letzten Jahren wurden vermehrt auch Erholungsgrundstücke und landwirtschaftliche Nutzflächen eingeliefert und weniger Wohn-/Geschäftshäuser. Der Objektumsatz für diesen Kunden hat sich deutlich verbessert und betrug rd. € 6,0 Mio. (Vorjahr rd. € 3,8 Mio.).

Die Auktionserlöse der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte sind im vergangenen Jahr fast unverändert geblieben. Versteigert wurden 19 Immobilien von 16 verschiedenen Auftraggebern (Vorjahr 17 Grundstücke von 11 Auftraggebern) mit einem Auktionserlös von T€ 1.787 (Auktionserlös Vorjahr T€ 2.281).

Die Versteigerung notleidender Objekte im Auftrag von Kreditinstituten ist ein schwieriges Geschäft, da häufig Einlieferungen an Nachranggläubigern oder zu hohen Preisvorstellungen scheitern. Im Geschäftsjahr 2013 waren wir im Auftrag von 4 verschiedenen Instituten tätig. Dabei wurden 5 Objekte für T€ 114 verkauft (Vorjahr 4 Objekte für T€ 260). 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 2013 insg. 8 Immobilien für T€ 1.111 versteigert worden, im Vorjahr waren es 17 Objekte für T€ 694.

Die vorgenannten öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen haben wie im Vorjahr rd. 1/3 der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 36,3 % (Vorjahr 33,6 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin eine Steigerung um 2,7 Prozentpunkte.

Die verbleibenden rd. 63,7 % des Objektumsatzes verteilen sich auf private und kommerzielle Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen. So waren wir 2013 für 9 (Vorjahr 6) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlass-/Vormundschaftspflegschaften tätig. Für diese wurden 23 Immobilien für rd. T€ 1.627 (Vorjahr 8 Objekte für T€ 875) versteigert.



Die privaten Einlieferer und kommerziellen Auftraggeber machten 2013 mit 203 Immobilien rd. 58 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 190 Immobilien = 50 %). Der Umsatzanteil betrug 2013 T€ 18.505, was 58 % am Gesamtumsatz entspricht (Vorjahr T€ 23.160 oder 59 %).

Nachdem die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Leipzig ihre Verkaufsaktivitäten im Laufe des Jahres nahezu eingestellt hat, ist der Umsatz für diese Einlieferergruppe erheblich gesunken. Für drei kommunale Wohnungsbaugesellschaften haben wir insgesamt 11 Immobilien für T€ 172,5 verkauft, während es im Vorjahr noch 54 Immobilien für insg. T€ 2.006 waren.

Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die vorgeschilderten Auftraggeberstrukturen zeigen, dass ein Drittel der Versteigerungsaufträge von öffentlichen und institutionellen Auftraggebern erteilt wird, die auch weiterhin nicht mehr benötigte Liegenschaften im Auktionswege verwerten wollen. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG nutzt dabei ihre langjährigen Kundenbeziehungen und bemüht sich darüber hinaus um eine Verbreiterung der Einliefererbasis.

Die erhoffte Stabilisierung des Einlieferungsvolumens für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat nur bedingt stattgefunden. Auf Basis des Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. nur 196 Immobilien verkauft, während es 2012 insgesamt 216 Objekte waren. Leider ging der Objektumsatz von T€ 4.283 um 22,5 % auf T€ 3.317 zurück. Aufgrund der rückläufigen Entwicklung der letzten Jahre bei den Verkäufen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gelang es zu Beginn des vergangenen Jahres 2013 bei der Prolongation des Rahmenvertrages die Provisionssätze für kleinpreisige Immobilien anzuheben. Dies führte insgesamt zu einer positiven Entwicklung der erzielten Verkäufer-Courtage. 2013 ergaben sich nach der neuen Regelung T€ 194, nach dem alten Vertrag wären es nur T€ 163 gewesen. Zum Vergleich: Im Jahr 2012 wurden Verkäufer-Courtage i.H.v. T€ 175 erzielt.

Der bestehende Rahmenvertrag wurde inzwischen um ein weiteres Jahr verlängert. Dennoch ist eine Prognose des Auftragsvolumens für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Wir gehen daher nur von einem unveränderten Verkaufsvolumen gegenüber 2013 aus.

Trotz der Privatisierung der TLG IMMOBILIEN GmbH fanden 2013 weitere Einlieferungen statt, diese betrafen allerdings – anders als in den Vorjahren – nur die Deutsche Grundstücksauktionen AG. Das realisierte Verkaufsvolumen betrug insg. 5 Immobilien für rd. € 771.000. Mit der TLG IMMOBILIEN GmbH wurde vereinbart, die bisherigen Konditionen des Rahmenvertrages mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nun in einem separaten Vertrag gültig bis Ende 2015 festzuschreiben. Auf dieser Basis wurden weitere Einlieferungen avisiert, so dass wir mindestens vom gleichen Einlieferungsvolumen wie 2013 ausgehen.

Bei der Akquisition klassischer privater und kommerzieller Auftraggeber nutzt die Deutsche Grundstücksauktionen AG alle Kommunikationswege, um neue Einlieferer zu gewinnen. Die Steigerung der Verkaufsfälle (+ 13 Immobilien = 6,8 %) zeigt den Erfolg dieser Bemühungen. Dennoch war es schwierig, werthaltige Renditeobjekte von privaten Eigentümern zu akquirieren. Die Abgabebereitschaft, insbesondere privater Eigentümer, ist zurzeit niedrig und hängt sehr von den gebotenen Preisen ab. Die Erfolge der letzten, durchaus vergleichbaren Jahre zeigen aber, dass es immer wieder gelingt, attraktive Immobilien für die Auktionen zu akquirieren. Wir gehen daher von zunächst unveränderten Einlieferungsvolumina aus.

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 336 gegenüber 230 im Vorjahr um rd. 46 % gestiegen. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht nunmehr 16,6 % (Vorjahr knapp 11 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 16,1 % (Vorjahr 14,4 %) des Objektumsatzes erwirtschaftet.

Der Umsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich stabilisiert, die erreichten Umsatzzahlen liegen auf Vorjahresniveau, 2013 waren es € 13,6 Mio. (Vorjahr € 13,5 Mio.).

Der überwiegende Anteil entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein 151 Immobilien für rd. € 9,9 Mio. (nach rd. € 10,7 Mio.) verkauft hat. Aufgrund der regionalen Marktgegebenheiten sind diese oft werthaltig, weswegen der durchschnittliche Umsatz pro Objekt mit rd. € 63.337 (Vorjahr € 91.268) mehr als 50 % über dem Gruppendurchschnitt (€ 41.688) liegt. Nur die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat einen höheren Wert erreicht (€ 90.852 nach € 103.535 im Vorjahr).

Im Geschäftsjahr 2013 fanden 26 Internet-Auktionen statt, die große Beachtung bei Käufern und Verkäufern fanden. Pro Monat wurden bis zu 817.000 Zugriffe auf der Homepage verzeichnet (Vorjahr 811.000). Die Strategie, niedrigpreisige Objekte überwiegend in den Internetauktionen anzubieten, wird von den Kunden auch deswegen positiv bewertet, weil der Erwerbsvorgang für sie unkompliziert ist. So wurde das hohe Absatzniveau des Vorjahres fast gehalten (-1,7 % auf 688 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 nicht erfüllt. Auch bei den Internetauktionen ging der Objektumsatz um rd. -9,1 % auf T€ 2.451 (Vorjahr T€ 2.697) zurück. Von diesem Objektumsatz entfielen T€ 385 auf drei themenbezogene Sonderauktionen (Vorjahr zwei Sonderauktionen mit einem Objektumsatz von T€ 263).

Für 2014 rechnen wir mit unveränderten Auftraggeberstrukturen und einem Umsatzvolumen auf Vorjahresniveau, auch bedingt wiederum durch geplante themenbezogene Sonderauktionen.

Die Entwicklung bei den anderen Tochtergesellschaften ist unterschiedlich verlaufen. Bei der Sächsischen Grundstücksauktionen AG gab es eine Steigerung beim Objekt- und Courtagumsatz. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG hat bei rd. 14 % weniger Objektumsatz ihren Netto-Courtagumsatz stabil halten können. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG musste bei Objekt- und Nettocourtagumsätzen geringfügige Rückgänge hinnehmen. Die Plettner & Brecht Immobilien GmbH hat ihren Objekt- und Nettocourtagumsatz im Auktionsbereich steigern können. Im Maklerbereich ist es nicht ganz gelungen an das besonders gute Vorjahresergebnis heranzukommen, welches allerdings den Verkaufspreis von 5,5 Mio. für die Schönhauser Allee Ecke Paul-Robeson-Straße (PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH) enthielt.

Insgesamt setzten die vorgenannten Tochterunternehmen (ohne Internetauktionen) zusammen € 49,9 Mio. um. Angestrebt war ein Ergebnis wie in dem Jahr vor dem Verkauf der PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (rd. € 46 Mio.). Dieses Ziel wurde übertroffen, wobei die Steigerungen sowohl auf die Sächsische Grundstücksauktionen AG, als auch auf die Plettner & Brecht Immobilien GmbH zurückgehen.

Unter Berücksichtigung des zuletzt schwieriger gewordenen Marktgefüges wäre für 2014 eine Wiederholung dieses Umsatzes bei den Tochterunternehmen ein Erfolg.

Details dazu siehe unter „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“.

Auf der Absatzseite hat auch 2013 das niedrige Zinsniveau die Nachfrage gestützt. Für viele inländische Käufer spielt die Geldanlage in Immobilien nach wie vor eine große Rolle. Viele Kapitalanleger achten darauf, ihr Vermögen auf eine breitere Basis zu stellen und besser abzusichern. In der zweiten Jahreshälfte und insbesondere im 4. Quartal war aber spürbar, dass der Markt bereits ein beachtliches Preisniveau erreicht hat und es andererseits durchaus Anlagealternativen gab. Insbesondere die Entwicklung der Aktienmärkte hat den Anlegern Alternativen aufgezeigt.



Zuletzt kamen auch Unsicherheiten über die zukünftige ordnungspolitische Ausrichtung (Stichwort Mietpreisbremse) unter der neuen Bundesregierung auf.

Da in absehbarer Zeit nur mit leicht, nicht aber mit erheblich steigenden Zinsen zu rechnen ist, gehen wir von einer weiterhin guten Nachfrage nach Immobilien aus.

Wegen der großen Publizität des Angebotes und gezielter Marketingmaßnahmen sehen wir weiterhin keine Absatzrisiken. Die Verkaufsquoten gingen in der Gruppe insgesamt etwas zurück und erreichten 2013 85,9 % (Vorjahr 88,4 %). Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH erzielte mit 91,4 % (Vorjahr 95 %) die höchste Verkaufsquote.

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€ 13,9 erforderlich, für den Fuhrpark wurden ca. T€ 55,5 investiert.

Chancen und Risiken

a) Allgemeines

Die anhaltend gute konjunkturelle Entwicklung verbunden mit der Preissteigerung bei Immobilien bietet die Chance auf eine Verbesserung des Umsatzes. Gleichzeitig erschwert die Marktkonstellation zunehmend die Einlieferung von attraktiven Immobilien zu einem marktgerechten, aber steigerungsfähigen Auktionslimit. Andererseits werden institutionelle und öffentliche Auftraggeber weiterhin nicht mehr benötigte Immobilien auch im Auktionswege veräußern. 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 Interesse der Kapitalanleger an Sachwerten, insbesondere an Renditeobjekten haben das Jahr 2013 bestimmt. Die Kaufimpulse ließen zum Jahresende nach, nicht zuletzt wegen des bereits erreichten Preisniveaus. Für 2014 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. 60 %.

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 Einlieferungen für das Geschäftsjahr 2014.

Der für 2013 mit verbesserten Konditionen ausgestattete Rahmenvertrag mit dem Bund und seinen Gesellschaften hat tatsächlich zusätzliche Einnahmen generiert. Die Vereinbarung wurde inzwischen zu gleichen Bedingungen um ein weiteres Jahr verlängert. Hier



besteht die Chance auf weitere Umsatzsteigerungen und andererseits das Risiko, dass diese Vereinbarung nicht noch einmal 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 in der Gruppe deutlich über 80 %, so auch im Berichtsjahr mit 86 % (- 2 Prozentpunkte ggü. 2012).

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. Erstmals seit 2009 lag die Quote der eingelieferten, aber nicht verkauften Objekte bei der Deutsche Grundstücksauktionen AG mit 21,5 % dennoch wieder über der 20 %-Grenze (Vorjahr 13,5 %). Im Firmenverbund lag die Quote der nicht verkauften Immobilien bei 14,1 % (Vorjahr 11,6 %).

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 2013 insgesamt 8 Kaufverträge rückabgewickelt werden (betrifft den Zeitraum Frühjahr 2006 – Winter 2012). Außerdem mussten bei 3 Kaufverträgen Teilausbuchungen der Courtagen vorgenommen werden. Insgesamt wurden Courtagen i. H. v. € 158.120,19 netto ausgebucht.



Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2013 bei 39 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.13	31.12.12
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	8	8
(davon Elternzeit	0	1)
Sekretariat Berlin	4	4
(davon Elternzeit	1	0)
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	10	7)
Freiberufliche Mitarbeiter	10	11
Insgesamt	38	39

Der Vorstand, sowie vier weitere Mitarbeiter sind für die DGA als Auktionatoren tätig. Im gesamten Firmenverbund arbeiten 16 Auktionatoren, davon sind acht 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. Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Abteilung „Hausverwaltung“ einen positiven Ergebnisbeitrag von rd. € 2.800 nach einem Verlust von € 1.600 im Jahr 2012.

Per 31.12.13 wurden 398 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betragen netto rd. € 124.600 (Vorjahr ca. € 123.000). Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter.

Sonstige wichtige Vorgänge:

Entwicklung bei Tochtergesellschaften

Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Von der Stimmung auf dem Immobilienmarkt konnte die Gesellschaft profitieren und ihren Objektumsatz deutlich steigern. Insgesamt wurden auf 10 Auktionen in Dresden und Leipzig 461 Immobilien für € 18.765.821 versteigert (Vorjahr 486 Immobilien für € 16.413.660). Prognostiziert war ein gleichbleibender Objektumsatz von € 16 Mio. Das Ergebnis lag um über € 2,75 Mio. bzw. 17,3 % über der Prognose.

Auf Grundlage des Rahmenvertrages zur Verwertung bundeseigener Immobilien zwischen dem Bund und seinen Gesellschaften und der Deutschen Grundstücksauktionen AG sowie deren Tochtergesellschaften hat sich die Auftragslage positiv entwickelt. In 2013 wurden 43 Immobilien für € 696.600 verkauft (2012: 19 Objekte für € 186.610), davon entfielen allein 16 Objekte mit einem Auktionserlös von € 373.500 auf die Deutsche Bahn AG, die 2013 erstmals Objekte einlieferte.



Insgesamt wurden rd. 13,4% (Vorjahr 10,1%) der Immobilien im Jahr 2013 für Gebietskörperschaften (Kommunen, Freistaat Sachsen, Freistaat Thüringen, Land Sachsen-Anhalt usw.) versteigert. Der Objektumsatz hat sich mit insg. € 1.078.500 (Vorjahr 1.734.500) erneut um rd. 38 % verringert. Für Wohnungsbaugesellschaften wurden in 2013 insgesamt nur 4,3 % (Vorjahr 15,6%) der Immobilien versteigert, der Objektumsatz ist ebenfalls zurückgegangen und betrug € 813.500 (Vorjahr € 1.344.500).

Die anzahl- und umsatzmäßig größten Einlieferergruppen sind private und gewerbliche Eigentümer sowie „sonstige Eigentümer“. In diesem Kundensegment ist der Umsatzanteil gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen und liegt bei rd. 86% (Vorjahr 80 %). Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir auch zukünftig mit einem hohen Anteil am Auftragsvolumen. Im Einzelnen: Private und gewerbliche Eigentümer 190 Immobilien für € 10.808.021 (2012: 247 Immobilien mit € 9.845.150). Sonstige Einlieferer: 146 Immobilien für € 5.369.200 (2012: 95 Immobilien für € 3.302.900). Zu dieser Gruppe gehören z.B. Insolvenzverwalter, Kreditinstitute, kirchliche Einlieferer aber auch Private Equity Unternehmen mit ihren Servicegesellschaften. Für die letztere Gruppe hat sich die Auftragslage mit 117 Objektverkäufen für € 4.329.200 sehr gut entwickelt (2012: 64 Objekte mit € 2.185.500).

Der Auftragsbestand der Hausverwaltung veränderte sich im Laufe des Jahres. Vom Anfangsbestand mit 99 Verwaltungsobjekten mit 623 Einheiten gingen 31 Objekte (Vorjahr 28) aus der Verwaltung heraus. 37 Objekte (Vorjahr 12) wurden neu aufgenommen, so dass per 31.12.2013 insg. 105 Objekte mit 694 Einheiten verwaltet wurden, davon 46 Objekte (Vorjahr 18) für deutsche Kunden und 59 Objekte (Vorjahr 66) für ausländische Auftraggeber.

Von den 31 Objekten, die aus der Verwaltung genommen wurden, entschlossen sich Eigentümer aufgrund der starken Kundenbindung 26 Objekte über Auktionen unserer Gruppe zu versteigern, sodass insbesondere das Auktionsgeschäft davon profitierte. Der Auktionserlös betrug über € 350.000.

Der Nettoumsatz der Hausverwaltungsabteilung lag bei € 129.248 (Vorjahr € 114.227). Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag von € 26.313 (Vorjahr € 31.384).

Es ergibt sich insgesamt ein Jahresüberschuss von € 750.440,74. Die gesetzliche Rücklage in Höhe von € 50.000,00 ist voll dotiert. Gemäß Gewinnabführungsvertrag ist der Gewinn i.H.v. € 750.440,74 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen.

Die Ziele der Gesellschaft wurden übertroffen. Der erzielte Gewinn liegt über dem langjährigen Durchschnitt.

Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz (Umsatzerlöse lt. Bilanz)	Gewinn
2000	€ 11.942.357	€ 1.888.725	€ 165.603
2001	€ 16.939.173	€ 2.699.271	€ 644.273
2002	€ 13.046.525	€ 2.287.468	€ 308.489
2003	€ 21.026.870	€ 3.326.413	€ 1.000.638
2004	€ 15.633.371	€ 2.817.741	€ 504.365
2005	€ 16.575.771	€ 2.875.517	€ 722.140
2006	€ 20.049.562	€ 3.322.773	€ 1.000.917
2007	€ 23.761.123	€ 3.380.711	€ 1.120.759
2008	€ 15.396.921	€ 2.481.709	€ 427.355
2009	€ 12.404.520	€ 2.129.639	€ 203.914
2010	€ 17.580.575	€ 2.782.400	€ 683.654
2011	€ 18.196.385	€ 2.892.558	€ 871.007
2012	€ 16.413.660	€ 2.657.604	€ 615.727
2013	€ 18.765.821	€ 2.932.715	€ 750.440
Mittelwert	€ 16.980.902	€ 2.748.232	€ 644.234

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:



2013 konnte die Gesellschaft trotz eines deutlich reduzierten Objektumsatzes gegenüber 2012 beim Courtageumsatz das Vorjahresniveau halten. Das Ziel die Rentabilität und dadurch den Bilanzgewinn zu erhöhen wurde erreicht. Der Bilanzgewinn wurde auf T€ 54,8 mehr als verdoppelt.

Auf den vier Auktionen des Jahres 2013 wurden insgesamt 203 (Vorjahr: 226) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 8.456.450 (Vorjahr: € 9.810.510) veräußert. Die Objektumsätze gingen somit um 13,8 % zurück. Die betrieblichen Erträge liegen hingegen mit € 1,2 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres (ebenfalls € 1,2 Mio.). Die bereinigten Courtageumsätze entsprechen bis auf rund € 500 exakt dem Vorjahreswert. Das Jahresergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr um T€ 32 auf jetzt € 54.768,92 erhöht werden.

Die Position als Marktführer für Grundstücksauktionen in Norddeutschland konnte abermals sicher gehalten werden. Die Quote der versteigerten bzw. nachverkauften Objekte liegt mit 85% (Vorjahr 92 %) weiterhin auf einem sehr guten, hohen Niveau.

Wie im Vorjahr waren auch 2013 die privaten/kommerziellen Auftraggeber hinsichtlich des Objektumsatzes die größte Gruppe der Auftraggeber. Die Anzahl der Objekte ging auf 69 Objekte (Vorjahr 111) zurück und machte damit 34% der verkauften Objekte aus. Der Objektumsatz reduzierte sich von außergewöhnlich hohen € 7,4 Mio. im Vorjahr auf nunmehr € 4,7 Mio. und macht damit ein Erlösanteil von 55,3 % (Vorjahr 75,5 %) aus. Als eine wichtige Untergruppe sind hier die Insolvenzverwalter zu nennen. Für mehrere Auftraggeber wurden insgesamt 8 Objekte (Vorjahr 23) versteigert. Dies entspricht zwar nur 4 % aller versteigerten Objekte, ist jedoch mit € 1,2 Mio. (Vorjahr T€ 753) eine nennenswerte Größe von 14,4 % des Objektvolumens (Vorjahr 7,7 %).

2013 wurden für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften insgesamt 77 Objekte im Wert von € 1,7 Mio. (Vorjahr 75 Objekte für € 1,6 Mio.) versteigert. Der Umsatzanteil beträgt damit rd. 20,2 % (Vorjahr 16,4 %). Von den 77 Objekten wurden 44 (Vorjahr: 53) im Auftrag der BVVG versteigert. Für zwei Niederlassungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden 33 Objekte (Vorjahr: 21) für € 1,5 Mio. (Vorjahr € 1,2 Mio.) verkauft.

Auch 2013 stellte die Gruppe Landkreise/Städte/Gemeinden einen großen Anteil der Auftraggeber dar. Es wurden 58 (Vorjahr 39) Objekte versteigert. Der Anteil an der Gesamtzahl stieg damit auf 28,6 % nach 17,3 % im Vorjahr. Der Umsatz wurde auf € 2,0 Mio. (Vorjahr € 0,8 Mio.) gesteigert und entspricht nun einem Umsatzanteil von 23,2 % (Vorjahr 8,2 %).

Bedingt durch gutes Kostenmanagement konnte der Gewinn von € 22.545,74 im Vorjahr auf nunmehr € 54.768,92 gesteigert werden und wird aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Um die Ertragsseite weiter zu festigen und die Rentabilität beizubehalten bzw. zu steigern, sollen auch künftig attraktive Courtage Regelungen vereinbart werden. Zusammen mit einer konsequenten Kostenkontrolle und einer angestrebten Steigerung des Objektvolumens sind dies die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung 2014.



Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz (Umsatzerlöse lt. Bilanz)	Gewinn
2001	€ 3.875.900	€ 590.043	€ -55.919
2002	€ 7.296.471	€ 1.194.605	€ 50.114
2003	€ 11.535.210	€ 1.592.416	€ 297.939
2004	€ 14.941.300	€ 2.050.404	€ 266.123
2005	€ 13.743.820	€ 1.894.964	€ 128.778
2006	€ 10.261.852	€ 1.590.688	€ 166.356
2007	€ 10.296.220	€ 1.586.006	€ 132.236
2008	€ 9.186.637	€ 1.368.795	€ 35.263
2009	€ 9.304.220	€ 1.355.778	€ 163.363
2010	€ 10.522.700	€ 1.482.065	€ 270.475
2011	€ 9.801.618	€ 1.276.805	€ 101.444
2012	€ 9.810.510	€ 1.200.417	€ 22.545
2013	€ 8.456.450	€ 1.187.710	€ 54.769
Mittelwert	€ 9.925.608	€ 1.399.248	€ 125.630

Plettner & Brecht Immobilien GmbH

Das Unternehmen erzielte in 2013 einen Objektumsatz in Höhe von € 12.824.410 aus der Versteigerung bzw. Vermittlung von 167 Immobilien. Im Vorjahr betrug der Objektumsatz € 15.153.360 bei 178 Objekten.

Die Nettoprovisionseinnahmen lagen aus beiden Unternehmensbereichen zusammen mit € 890.859,21 nahezu auf dem gleichen Niveau wie in 2012 mit € 903.120,41.

Im Auktionsbereich wurden wieder vier Auktionen im Humboldt-Carré in Berlin-Mitte durchgeführt. Auf den Veranstaltungen sind 153 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 7.142.410,00 versteigert bzw. nachverkauft worden (Vorjahr 166 Immobilien mit € 6.798.360,00). Der Umsatz lag damit rund 5 % über dem des Vorjahres. Die Quote der verkauften Objekte lag mit 81,38 % etwas unter der in 2012 mit 84,69 %.

In der Auftraggeberstruktur gab es keine nennenswerten Veränderungen, mit ca. 95 % (2012; 92 %) waren die privaten und kommerziellen Einlieferer nach wie vor mit großem Abstand die wichtigste Verkäufergruppe.

Die Entscheidung, den Maklerbereich seit Ende 2012 auszubauen, hat sich weiterhin als richtig erwiesen. In diesem Sektor wurden 14 Immobilien für rd. 5,7 Mio. und 5 Mietverträge vermittelt, im Vorjahr waren es 12 Immobilien und 9 Mietverträge im Gegenwert von € 8.400.000. Hier ist jedoch zu beachten, dass darin der Verkauf der Schwestergesellschaft Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH mit einem einzelnen Umsatz von € 5.500.000 enthalten ist.

Das ehrgeizige Ziel im Auktionsbereich das Niveau von 2010 (rd. € 7,5 Mio. Objektumsatz) zu erreichen, wurde um rund 5 % verfehlt.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Abschreibungen von netto rd. € 99.000 auf nicht mehr werthaltige Forderungen notwendig. Diese haben den Überschuss des Unternehmens entsprechend gemindert.

Das Unternehmen erwirtschaftete in 2013 einen Gewinn in Höhe von € 3.962,27 (Vorjahr € 38.625,49), welcher aufgrund des Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

In 2014 strebt die Firma insbesondere im Maklerbereich eine Umsatzsteigerung an, im Auktionsbereich wird das Niveau des Jahres 2013 erwartet.

Seit Frühjahr 2014 finden die Auktionen in den Veranstaltungsräumen im Verlagsgebäude des Tagesspiegels im Zentrum Berlins am Askanischen Platz statt. Diese bieten perfekte Gegebenheiten zur Präsentation der Versteigerungsobjekte bei einer deutlichen Reduzierung der Kosten.

Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH



Auch im Jahr 2013 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 817.000 (nach ca. 811.000 im Jahr 2012). Die Zahl der versteigerten Objekte reduzierte sich auf hohem Niveau um rd. 1,7 % auf 688 Objekte (Vorjahr 700 Objekte). Der Gesamtobjektumsatz ging um 9,1% ggü. 2012 auf T€ 2.451 zurück. Die bereinigten Courtage-Einnahmen sanken um rd. 5 % auf nunmehr rd. € 415.000.

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 wurden auch 2013 wiederum zwei Updates und Verbesserungen an der Software durchgeführt. Der Vertrag mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform läuft zunächst bis zum 31.12.2014 und soll darüber hinaus verlängert werden.

Neben dem regulären Auktionsturnus soll 2014 mindestens eine zusätzliche Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Flächen durch das Unternehmen durchgeführt werden.

Gemäß Gewinnabführungsvertrag wird der Gewinn i. H. v. € 118.604,60 (Vorjahr: € 143.828,76) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen erfolgreich durchgeführt.

Die wichtigsten Kennzahlen haben sich dabei unterschiedlich entwickelt: Der Objektumsatz reduzierte sich auf € 9.866.000.- (Vorjahr € 10.678.400.-) die um Mehrwertsteuer und Unterprovisionen bereinigten Courtageeinnahmen reduzierten sich ebenfalls auf € 1.001.712.- (Vorjahr: € 1.053.522.-), während sich die Zahl der verkauften Objekte auf 151 Stück (Vorjahr: 117 Stück) deutlich steigerte.

Ebenso erfreulich war der Anstieg der Verkaufsquote auf 82,5 % (Vorjahr: 73,6 %) und der Nettorendite auf 10,2 % (Vorjahr 9,9 %).

Wenn auch die Umsatzerwartung nicht erfüllt wurde, so zeigt die steigende Rentabilität und die deutlich erhöhte Zahl der Verkäufe, dass die Gesellschaft auf dem richtigen Weg ist und ihre Marktstellung in Westdeutschland weiter ausgebaut hat.

Die Struktur der Einlieferer hat sich dabei im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr kaum geändert. Der Objektumsatzanteil der für die öffentliche Hand versteigerten Objekte beträgt nach wie vor knapp 12 %, der Anteil der privaten und institutionellen Einlieferer gut 88 %.

Vorzunehmende Wertberichtigungen wegen nicht mehr einbringbarer Forderungen aufgrund von Kaufvertragsrückabwicklungen in einer Höhe von T€ 14 und eine Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen um T€ 63 auf T€ 996 führten zu einem gegenüber dem Vorjahr reduzierten Ergebnis.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt im Jahr 2013 € 94.485,71 (Vorjahr: € 196.564,64). Der sich nach Abzug der sonstigen Steuern ergebende Jahresüberschuss in Höhe von € 94.093,71 wird aufgrund des seit dem Jahr 2013 neu abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert.

Der Start in das Geschäftsjahr 2014 ist außergewöhnlich gelungen mit der Vorlage des Auktionskataloges zur Frühjahrsauktion, der mit einer Gesamtzahl von 55 Objekten



mit kumulierten Startpreisen von € 6.114.400.- der größte Auktionskatalog seit Bestehen der Gesellschaft geworden ist.

Die Erhöhung aller Kennzahlen ist und bleibt das Ziel der Gesellschaft für 2014.

Voraussichtliche Entwicklung

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten „Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung“ sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten sind wir für 2014 optimistisch, das Umsatz- und Ergebnisniveau zu verbessern.

Verstärkte Investitionen in Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien haben 2013 zu einer hohen Nachfrage und steigenden Preisen geführt. Vor allem im Segment der Eigentumswohnungen in Ballungszentren führt dies nach Meinung der Bundesbank bereits zu einer Überbewertung. In dieser Marktkonstellation ist die Akquisition interessanter Auktionsobjekte zu attraktiven und steigerungsfähigen Mindestgeboten nicht leicht. Der Preisauftrieb bei Mehrfamilienhäusern wies dagegen 2013 keine Beschleunigung auf. Insgesamt muss man damit rechnen, dass Kaufinteressenten angesichts dieser Marktkonstellation ihre Kaufentscheidungen überdenken. Bereits im letzten Quartal 2013 war dies zu spüren und führte im Gesamtunternehmen auf Jahressicht zu einem Rückgang der Verkaufsquote von über 88 % auf knapp 86 %.

Andererseits wird die Immobiliennachfrage durch ausgesprochen günstige Finanzierungskonditionen beflügelt. Der durchschnittliche Effektivsatz für Immobilienkredite ermäßigte sich weiter auf 2,75 % und verbessert dadurch die Erschwinglichkeit von Wohneigentum.

Die Abgabebereitschaft, insbesondere privater Eigentümer, war und ist weiterhin allgemein niedrig und hängt sehr von den gebotenen Preisen ab.

Die öffentlichen Haushalte sind aufgrund der Konjunktorentwicklung und der guten Steuereinnahmen deutlich entlastet. Dennoch rechnen wir mit weiteren staatlichen Privatisierungen. Der Rahmenvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften ist erneut um ein Jahr verlängert worden und es gab bereits nennenswerte Einlieferungen in die Frühjahrsauktionen.

Auch mit der ehemals staatlichen TLG Immobilien GmbH wurde ein entsprechender Rahmenvertrag geschlossen und auf dieser Basis wurden bereits Immobilien eingeliefert und verkauft.

Aufgrund einer analytischen Betrachtung der vorliegenden Faktoren ist es für eine fundierte Einschätzung des Geschäftsjahres 2014 im Hinblick auf den Objekt- und Courtagumsatz zu früh. Festgestellt werden kann jedoch, dass nach einem schwachen letzten Quartal 2013 die Nachfrage nach Immobilien in den ersten Monaten des Jahres wieder angezogen hat.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg der Objektumsatz der gesamten Gruppe im 1. Quartal 2014 um rd. 20 %. Insgesamt wurden 447 Immobilien für gut € 24,2 Mio. verkauft (Vorjahr: € 20 Mio.). Die erzielte Nettocourtagewinn verbesserte sich um 3,5 % auf € 2,32 Mio. (Vorjahr € 2,25 Mio.). Knapp 84% der angebotenen Objekte wurden verkauft. Wir betrachten diese ersten Ergebnisse als positive Signale für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014.

Erhebliche Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2014 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 € 42.173,07 ergibt sich zum 31.12.2013 ein Bilanzgewinn von € 629.952,87. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt € 624.000 vorzunehmen.

Diese Gewinnausschüttung entspricht einer Bruttodividende von € 0,39 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 01. April 2014

Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand





BILANZ zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		698,00	3.641,50
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		234.848,51	242.131,01
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.837.133,33		0,00
2. Beteiligungen	0,00	1.837.133,33	1.831.775,13
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		5.000,00	5.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.211.102,98		1.554.674,81
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.455.283,09		
- davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 200.000,00 (0,00)			0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		979.896,74
4. sonstige Vermögensgegenstände	374.360,22	3.040.746,29	674.917,48
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 1.827,97			
(€ 200.000,00)			
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.617.017,51	5.045.872,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten		42.315,51	35.617,81
		8.777.759,15	10.373.527,32

BILANZ
zum 31. Dezember 2013



PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	_____	_____	_____
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.050.000,00	2.050.000,00
II. Kapitalrücklage		5.368.564,75	5.368.564,75
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen		34.171,62	34.171,62
IV. Bilanzgewinn		629.952,87	2.122.173,07
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		48.144,00	64.560,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	169.848,39		177.237,50
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 169.848,39			
(€ 177.237,50)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	477.077,52	646.925,91	556.820,38
- davon aus Steuern			
€ 286.253,84			
(€ 334.739,08)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 24.752,37			
(€ 14.519,53)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 477.077,52			
(€ 556.820,38)			
		<u>8.777.759,15</u>	<u>10.373.527,32</u>



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2013

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		3.269.486,88	4.001.281,79
2. sonstige betriebliche Erträge		460.326,53	1.666.575,77
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		187.367,45	203.636,26
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.457.249,62		1.439.300,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>211.024,16</u>	1.668.273,78	190.741,83
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes		77.230,02	79.510,80
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.065.626,73	2.152.013,09
7. Erträge aus Beteiligungen		74.601,92	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: € 74.601,92 (€ 0,00)			
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		33.827,62	72.230,03
davon aus verbundenen Unternehmen: € 7.000,00 (€ 7.130,53)			
9. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		1.021.870,24	820.727,81
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>632,11</u>	<u>3.558,86</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		860.983,10	2.492.053,99



	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		271.800,66	401.921,01
13. sonstige Steuern		<u>1.402,64</u>	<u>- 3.346,15</u>
14. Jahresüberschuss		587.779,80	2.093.479,13
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>42.173,07</u>	<u>28.693,94</u>
16. Bilanzgewinn		<u>629.952,87</u>	<u>2.122.173,07</u>



Anlagenpiegel zum 31.12.2013

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2013 €	Zugänge Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2013	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01.01.2013 bis 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013 €	Buchwert 31.12.2012
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	86.134,41	-16.434,89	0,00	69.001,52	2.937,00	698,00	3.641,50
	86.134,41	-16.434,89	0,00	69.001,52	2.937,00	698,00	3.641,50
II. Sachanlagen							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.004.331,72	69.367,52 -246.997,53	0,00	591.853,20	74.293,02	234.848,51	242.131,01
	1.004.331,72	69.367,52 -246.997,53	0,00	591.853,20	74.293,02	234.848,51	242.131,01
III. Finanzanlagen							
1. Anteil an verbundenen Unternehmen	0,00	0,0	1.837.133,33	0,00	0,00	1.837.133,33	0,00
2. Beteiligungen	1.831.775,13	5.358,20	- 1.837.133,33	0,00	0,00	0,00	1.831.775,13
Finanzanlagen	1.831.775,13	5.358,20	0,00	0,00	0,00	1.837.133,33	1.831.775,13
Gesamtsumme	2.922.241,26	74.725,72 -263.432,42	0,00	660.854,72	77.230,02	2.072.679,84	2.077.547,64

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 2013 bis zum 31. Dezember 2013 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 von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft aufgestellte Jahresabschluss entspricht auf Grund meiner bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 3. April 2014



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, kontakt@dga-ag.de



NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

ROSTOCK · SCHWERIN · KIEL · NEUBRANDENBURG · INSEL USEDOM

18055 Rostock, Ernst-Barlach-Straße 4, Telefon 0381/444 330, Fax 0381/444 33 44
www.ndga.de



WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

50667 Köln, Apostelstraße 9, Telefon 0221/277 266 0, Fax 0221/277 266 11
www.wdga-ag.de



SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DRESDEN · LEIPZIG · ERFURT · PLAUEN

01069 Dresden, Hohe Straße 12, Telefon 0351/437 0 800, Fax 0351/437 0 809
www.sga-ag.de

Plettner ❖ Brecht

Grundstücksauktionen
Grundstücksmakler

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



DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

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

Unsere Aktien: Entry Standard, ISIN DE0005533400
gehandelt im XETRA und an den Freiverkehrsbörsen

WIR VERKAUFEN IHRE IMMOBILIE. MIT SICHERHEIT.