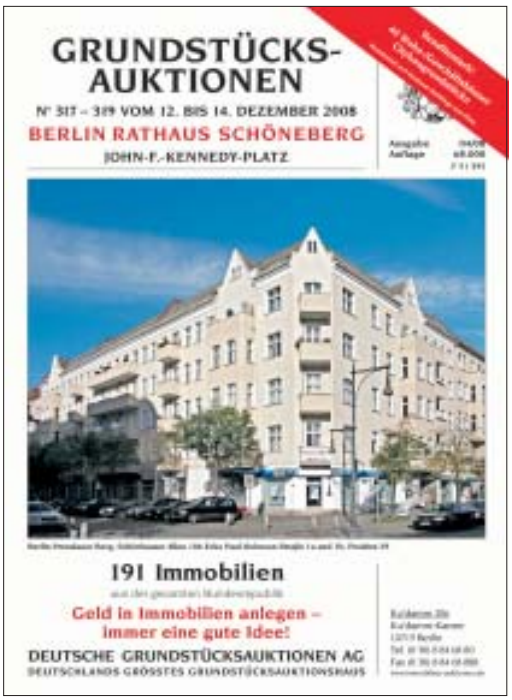
DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Geschäftsbericht 2008

Geschäftsbericht 2008

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Inhaltsverzeichnis

Der Aufsichtsrat 4

Vorstand und Auktionatoren 5

Bericht des Vorstandes 7

- Investor Relations 12
- Entwicklung in den alten Bundesländern 14
- Tochtergesellschaften 15
- Ausblick 20

Auf einen Blick - Charts 21

Bericht des Aufsichtsrates. 22

Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2008
der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin 24

- Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2008 24
- Umsatz- und Auftragsentwicklung 24
- Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung 26
- Investitionen 28
- Chancen und Risiken 28
- Rückabwicklungen 30
- Mitarbeiter 30
- Entwicklung bei Tochtergesellschaften 31
- Voraussichtliche Entwicklung 35

Vorschlag zur Gewinnverwendung 35

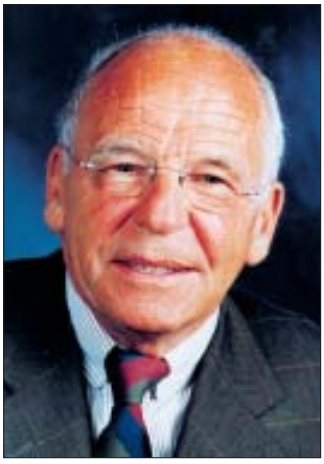
Bilanz zum 31. Dezember 2008 36

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008 38

Anlagenspiegel 40

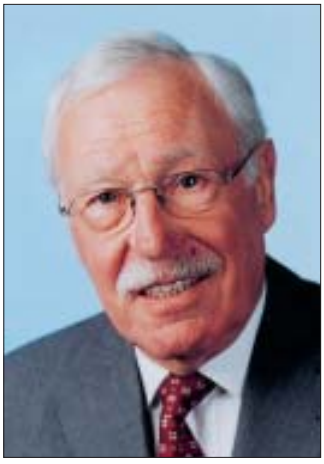
Bestätigungsvermerk 41

Aufsichtsrat



Günter Ansorge, Berlin
Vorsitzender des Aufsichtsrates

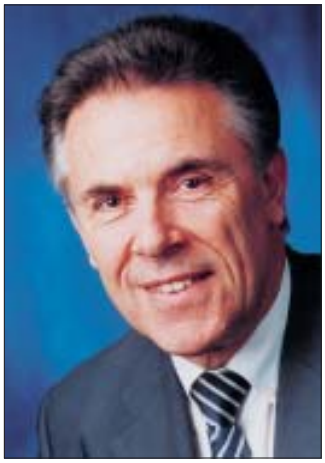
Michael Siegmund, Frankfurt/Main



Manfred Krüger, Berlin

Vorstand und Auktionatoren

Vorstand Hans Peter Plettner
Vom Senator für Wirtschaft Berlin
öffentlich bestellter und vereidigter
Grundstücks-Versteigerer
(Auktionator)



Gerd Fleischmann
Auktionator
Generalbevollmächtigter

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

Thomas Engel
Auktionator

Claudia Kiehl
Auktionatorin

Bericht des Vorstandes

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
verehrte Kunden unseres Hauses,

die Krise an den intenationalen Finanzmärkten, ausgelöst in der zweiten Jahreshälfte 2007 durch die Turbulenzen am US-Immobilienmarkt, verstärkte sich im Jahr 2008 und hat inzwischen deutliche Auswirkungen auf die Realwirtschaft. Im Dezember 2008 berichtete Creditreform, dass zum ersten Mal seit 2003 die Zahl der Unternehmensinsolvenzen gestiegen und mit einer Insolvenzwelle in 2009 zu rechnen ist.

Die schlechten Nachrichten betrafen alle Bereiche der Immobilienbranche: Im Jahr 2008 gab es in den USA gegenüber dem Vorjahr 81 % mehr Zwangsversteigerungen. Im Frühjahr 2009 berichten Branchenverbände und Marktteilnehmer übereinstimmend, dass die Quadratmeterpreise z.B. für Miethäuser in einfachen Berliner Lagen innerhalb weniger Monate um rd. 50 % zurückgegangen sind, „der Markt habe sich normalisiert“, heißt es. Gleichzeitig wird über einen erheblichen Umschuldungsbedarf bei den großen (börsennotierten) Immobilienbestands-Unternehmen berichtet.

Dabei hatte der Deutsche Immobilienaktien Index (DIMAX) diese Entwicklung schon vorweg genommen. Bereits das Jahr 2007 beendete der DIMAX mit einem Minus von 31,39 %, während der DAX zu diesem Zeitpunkt noch bei über 8.000 Punkten stand und von einer Trendumkehr keine Rede war. Der Grund für die schnelle und empfindliche Reaktion auf die Finanzkrise war und ist der hohe Verschuldungsgrad der deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen, er liegt bei durchschnittlich 75 %. Während die Fristen zur Umschuldung näher rücken, schmelzen die Vermögenswerte in Folge der Krise dahin. Beispielhaft seien IVG, Patrizia Immobilien und Vivacon genannt, deren Verbindlichkeiten fünfmal so groß sind wie deren kombinierter Marktwert und deren Aktien 65 - 86 % binnen Jahresfrist verloren haben (Quelle: Bloomberg, Finanzzeitung).

Auch für die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter war 2008 ein schwieriges Jahr, abzulesen an einem gesunkenen Objektumsatz und Gewinn, verbunden mit einer Reduzierung der Dividende. Aber im Gegensatz zu vielen Unternehmen aus der Branche, von denen nur drei beispielhaft genannt wurden, hat unser Unternehmen a) kein Finanzierungsproblem, denn es gibt keine Bankschulden, b) einen sehr guten Kassenbestand und c) erwirtschaftet weiterhin Gewinne. Außerdem erlaubt das Geschäftsmodell auf Marktentwicklungen wie wir sie momentan erleben, schnell und flexibel zu reagieren.

Berlin-Zehlendorf OT Wannsee, Grassoweg 13
Limit € 340.000
Erlös € 408.000

Das schwierigste Quartal im Geschäftsjahr 2008 war zweifelsfrei das vierte, geprägt duch große Verunsicherung in Folge des Zusammenbruchs der US Investmentbank Lehman Brothers. Im Unklaren über die zukünftige Entwicklung wurden von Auftraggebern sowohl Einlieferungen zurückgestellt, aber auch Ankaufsentscheidungen vertagt - der Markt fiel in eine Schockstarre. In dieser schwierigen Situation ist es unserer Gruppe dennoch gelungen, im vierten Quartal 2008 518 Immobilien für rd. € 19,3 Mio. zu verkaufen – trotz des Rückgangs gegenüber dem Jahr 2007 (570 Immobilien für € 24,2 Mio.) ein sehr respektables Ergebnis.

Eine seriöse Prognose für das Jahr 2009 und darüber hinaus abzugeben wird allerdings kaum möglich sein. Zuviele unsichere und sich rasant verändernde Faktoren, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen der Finanz- und Konjunkturkrise, beeinflussen die Entwicklung. Beispielhaft sei die ständige Korrektur an den Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute in den ersten Monaten 2009 erwähnt.

Allerdings gibt es einige Hinweise und Erfahrungswerte aus früheren Krisen, die uns durchaus optimistisch in die Zukunft blicken lassen:

- Die Belastung der öffentlichen Haushalte führt zu einem verstärkten Verwertungsdruck.

Der Bund wird durch die Konjunkturpakete, die Risikoabschirmung und durch Steuermindereinnahmen belastet. Gleichzeitig sind Immobilienpakete kaum noch veräußerbar und die Kaufpreise sind insgesamt zurückgegangen. Vor diesem Hintergrund wurde Ende 2008/Anfang 2009 mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesfinanzministerium) eine Verlängerung des bestehenden Rahmenvertrages vereinbart und zwar auf deren Wunsch gleich für 2 Jahre. Hier erwarten wir zunehmende Auftragszahlen, nicht zuletzt auch für die neue Tochter, die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG.
Die sinkenden Steuereinnahmen führen auch bei Ländern, Städten und Gemeinden dazu, Haushaltslöcher durch Vermögensverkäufe zu decken.

- Auch die erwartete Insolvenzwelle wird neue Einlieferungen generieren

Eine Erfahrung aus der letzten Krise, nach dem Platzen der Blase am Neuen Markt zeigt, dass mit zunehmender Zahl der Firmeninsolvenzen die Auktionshäuser von der großen Zahl der zu verwertenden Immobilien profitieren. In den letzten Jahren wurden bei diesen Auftraggebern Kontakte aufgebaut und intensiviert, die uns nun helfen werden. Diese Aufträge kommen systembedingt erfahrungsgemäß mit einiger zeitlicher Verzögerung.

- Private Equity Unternehmen in der Klemme

Seit einiger Zeit sind wir für die deutschen Töchter internationaler Private Equity Gesellschaften tätig. Hier hat sich in den letzten Monaten ein enormer Verwertungsdruck aufgebaut. Es wird ganz offenbar schnell Geld benötigt, die Gründe sind allgemein bekannt und liegen in dem systembedingten hohen Verschuldungsgrad dieser Unternehmen. Hier gab es schon interessante Einlieferungen und das avisierte Potential liegt durchaus in der Größenordnung, die wir früher z.B. für die Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) abgewickelt haben.

- Renaissance der Sachwertanlagen

Ähnlich wie nach der letzten Krise am Aktienmarkt haben sich viele private Anleger vorübergehend oder dauerhaft von der Anlage in Wertpapieren verabschiedet. Hinzu kommt, dass bei der momentanen Krise, anders als im Jahr 2000 am NEUEN MARKT, diesmal auch die Banken in ihrer Existenz bedroht sind und teilweise nur durch die staatliche Risikoabschirmung gerettet werden konnten.

In dieser Situation schwindenden Vertrauens kommt der Immobilie eine Schutzwirkung zu Gute, die dafür sorgt, dass viele Anleger ihr Geld momentan in Immobilien investieren. Auf der Finanzierungsseite gibt es historisch niedrige Zinsen, die bei einer Finanzierung mit vernünftigem Eigenkapitalanteil das Engagement langfristig sehr ertragssicher macht.

Durch die staatlichen Interventionen in die Finanzmärkte und die allgemeine Zinspolitik der Notenbanken haben sich die Refinanzierungsmöglichkeiten der Banken verbessert, so dass es (positive Objekt- und Bonitätsprüfung sowie Eigenkapitaleinsatz vorausgesetzt) günstige Baufinanzierungsmittel am Markt gibt – eine Finanzierungsklemme herrscht zurzeit nicht. Auf der anderen Seite sind die Guthabenverzinsungen und Anleihekupons derart niedrig, dass risikoaverse Anleger kaum Alternativen finden, als sich für eine Renditeimmobilie zu interessieren, da auch die Habenzinsen zurzeit nicht einmal die Inflationsrate ausgleichen können. Hier kommt unser Angebotsportfolio bestens an, von der kleinen Eigentumswohnung über günstige Wohn-/Geschäftshäuser in der Provinz bis hin zum Prestigeobjekt in Spitzenlagen.

Berlin-Mitte OT Tiergarten, Dortmunder Straße 14
Limit € 675.000
Erlös € 780.000

Standort- und Objektqualität wurden auch 2008 von den Kunden hoch geschätzt. Berliner Wohn-/Geschäftshäuser sowie City-Baugrundstücke, insbesondere in den Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain gelegen, erzielten beste Preise.

Ausländische Käufer sind nach wie vor am Markt aktiv, allerdings deutlich zurückhaltender als im Jahr 2007. Teilweise treten die ausländischen Kunden nun auf der Verkäuferseite auf und liefern vormals erworbene Objekte wieder ein, Verluste werden dabei durchaus hingenommen. Auf der Käuferseite sind einheimische Kunden verstärkt an den Markt zurückgekehrt.

Ergebnis

Nach 6-maliger Dividendenerhöhung in Folge müssen wir für das Jahr 2008 die Dividende erheblich senken.

Bei einem Objektumsatz von 91,9 Mio. Euro (- 27 % gegenüber dem Vorjahr) gingen auch die bereinigten Nettocourtage-Erlöse zurück und ermöglichen die Zahlung einer Dividende von € 0,45 (Vorjahr € 1,20) pro Aktie. Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 24 dieses Geschäftsberichtes.

Im Unternehmensverbund wurden weniger Immobilien verkauft bei gleichzeitigem Rückgang des Objektumsatzes. Im Einzelnen zeigte sich folgendes Bild:

	2008		2007	
	Objektanzahl	Umsatz in T€	Objektanzahl	Umsatz in T€
Deutsche Grundstücksauktionen AG	633	55.925	733	76.799
Internetauktionen	498	2.746	430	2.742
Sächsische Grundstücksauktionen AG	656	15.397	876	23.761
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	300	9.187	418	10.296
Brecht Immobilien GmbH (Makler- und Auktionsbereich)	217	7.117	190	12.406
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	15	1.498		
	2.319	91.870	2.647	126.004

Deutsche Grundstücksauktionen AG

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete auch im Geschäftsjahr 2008 weiterhin die Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von unverändert über 60 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamt-Gruppe betrug wie im Vorjahr ca. 85 %. Der nächst größere Wettbewerber hat im Jahr 2008 mit € 8,96 Mio. weniger als 10 % unseres Objektvolumens umgesetzt.

Alle Auktionshäuser der Gruppe, mit Ausnahme des Internet-Auktionshauses, mussten Umsatzrückgänge hinnehmen. Die Preisrückgänge waren in der zweiten Jahreshälfte dynamisch. In den Monaten November und Dezember fanden die Winterauktionen statt, die unter dem Eindruck des Zusammenbruchs der US-Investmentbank Lehman-Brothers standen. Angesichts unsicherer Erwartungen über die zukünftige Entwicklung hielten sich die Marktteilnehmer, Verkäufer wie Käufer, auffallend zurück.

Die überproportional rückläufige Zahl der verkauften Immobilien bei den Live-Auktionshäusern erklärt sich unter anderem aber auch damit, dass Eigentümer vor allem geringwertiger Objekte gezielt auf die Möglichkeiten der Internetauktionen aufmerksam gemacht werden, sofern sie nicht direkt ohnehin vorhatten, diese dort einzuliefern. So stiegen die Verkaufszahlen erneut, diesmal um 15 % nach 50 % Steigerung im Vorjahr.
Diese Entwicklung führt zu einem Synergieeffekt: Einerseits sparen die Live-Auktionshäuser, allen voran die Deutsche Grundstücksauktionen AG erhebliche Kosten dadurch, dass für diese kleinpreisigen Immobilien keine Katalogseiten gedruckt und verschickt werden müssen. Der Einspareffekt liegt bei bis zu € 150.000 jährlich. Andererseits kann die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit diesen Objekten einen Courtageumsatz von über € 340.000 generieren und aufgrund ihrer anderen Kostenstrukturen profitabel arbeiten. Die Addition beider Summen ergibt einen positiven Effekt von knapp € 500.000. Die Internetauktion bietet die kosteneffizientere Verwertungsmöglichkeit, zunächst insbesondere für kleinpreisige Immobilien und wird daher nach Kräften gefördert.

Der gesunkene Objektumsatz geht zu einem Teil auf das teilweise erheblich gefallene Preisniveau zurück, zum anderen hielten sich private und kommerzielle Eigentümer höherwertiger Immobilien vor allem in der zweiten Jahreshälfte mit Einlieferungen zurück, nicht zuletzt gerade wegen des gefallenen Preisniveaus. Die Anzahl der verkauften Objekte für diese Einlieferer ist 2008 auf rd. 47 % (Vorjahr 41 %) gestiegen, während der Anteil am Gesamtumsatz auf 41,2 % (Vorjahr 43,6 %) sank.

Gutshaus Fretzdorf, Dorfplatz 9
Limit € 39.000
Erlös € 106.000

Im Juni 2009 feiern wir 25 Jahre Deutsche Grundstücksauktionen AG mit der 325. Auktion. Hierzu wird es wieder einen besonderen Katalog geben. Klein begann das Auktionshaus 1985 im ehemaligen West-Berlin, heute arbeiten rd. 100 Mitarbeiter, darunter 13 Auktionatoren für die Gruppe. Ihr 10-jähriges Bestehen feiert das sächsische Tochterunternehmen in diesem Sommer, ebenfalls mit einigen besonderen Aktivitäten, z.B. einer Benefiz-Auktion.

Auch im Jahr 2008 gab es einige Objekte bei den Auktionen, die nicht häufig auf den Markt kommen und damit besondere Aufmerksamkeit bei Interessenten und Medien hervorriefen. Trotz der großen Quantität an Immobilien haben sich diese außergewöhnlichen Immobilien als ideale Auktionsobjekte bewährt. So wurden auch 2008 u. a. Schlösser, Guts- und Herrenhäuser, Wassergrundstücke und attraktive Ferienimmobilien versteigert. Ganz selten aber werden Inseln bzw. Halbinseln angeboten – und so schaffte es die sogenannte Lotseninsel, gelegen in Schleswig-Holstein an der Mündung der Schlei in die Ostsee, nicht nur auf den Titel des September-Kataloges, sondern auch in die überregionale Berichterstattung der Medien.

Kappeln, Lotseninsel an der Schlei-Mündung
Limit € 125.000
Erlös € 655.000

Am 26. Juni ’08 fand im Berliner Rathaus Schöneberg die Hauptversammlung statt. Mit rd. 140 Aktionären war die Teilnehmerzahl nicht so groß wie im Vorjahr als 185 Anteilseigner anwesend waren.
Im Rahmen des Vorstandsvortrages wurde den Aktionären bekanntgegeben, dass ab 01.01.2010 der öffentlich bestellte und vereidigte Grundstücksauktionator Herr Michael Plettner, bisher Vorstand der Sächsische Grundstücksauktionen AG, zusammen mit Herrn Gerd Fleischmann, bisher Generalbevollmächtigter der Deutsche Grundstücksauktionen AG, die Geschicke des Unternehmens lenken sollen, da Herr Hans Peter Plettner die Vorstandsposition vertragsgemäß zum 31.12.2009 aufgibt. Inzwischen wurden die entsprechenden Anstellungsverträge geschlossen.

Hans Peter Plettner bleibt der Auktionshausgruppe als Berater und weiterhin als Vorstand der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, als Geschäftsführer der Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH und als Aufsichtsrat der Sächsische Grundstücksauktionen AG erhalten.

Nach einer Fragerunde durch die Aktionäre und deren Vertreter nahm die Hauptversammlung den Dividendenvorschlag der Verwaltung an. Die Resonanz der Anteilseigner und der Aktionärsvertreter war insgesamt sehr positiv.

INVESTOR RELATIONS

Kann man mit der Kursentwicklung unserer Aktie in den letzen 12 Monaten zufrieden sein? Auf den ersten Blick sicher nicht.

Bis zur Hauptversammlung Ende Juni 2008 notierte die Aktie bei knapp € 19. Nach der Hauptversammlung fiel sie um etwa € 3 und schwankte bis Ende Oktober zwischen € 15 und € 16. Von der allgemeinen, einschneidenden Kurskorrektur Ende Oktober blieb auch unsere Aktie nicht verschont, es gab einen erneuten scharfen Rückgang auf ein Niveau zwischen € 12 – 14. Dort hielt sich das Papier, bis Anfang April die reduzierte Dividende bekannt gegeben wurde. Nach einer kurzen Schwächephase mit Umsätzen knapp unter € 9, sehen wir nun Kurse zwischen € 10 und € 11.

Sieht man sich die entsprechenden Charts auf Seite 210 an, wird man jedoch erkennen, dass die Aktie in der Zeit von Oktober bis April den SDAX deutlich outperformed hat. Wir sind der Meinung, dass unter Berücksichtigung der schwierigen Lage an den Finanzmärkten und verglichen mit der Kursentwicklung anderer Papiere und Indices die Performance unserer Aktie in den letzten 12 Monaten noch einigermaßen akzeptabel ist. Der ein oder andere Aktionär wird die vorübergehende Schwäche sicher auch zum günstigen Einstieg genutzt haben.

Die Entwicklung des SDAX zeigt auch eines ganz deutlich: Die Verluste an den Aktienmärkten haben die Small-Caps besonders stark getroffen. Den an einem (Wieder-) Einstieg interessierten Anlegern sei noch erklärt, dass die Deutsche Grundstücksauktionen AG seit Jahren die Fa. Close Brothers Seydler Bank AG als Designated Sponsor beauftragt hat. Der Designated Sponsor stellt im XETRA-Handel verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien. Hierdurch wird die Liquidität der Aktie verbessert und temporäre Schwankungen zwischen Angebot und Nachfrage ausgeglichen. Eine gewisse Handelbarkeit der Aktie ist damit auch bei schwachen Börsenumsätzen sichergestellt.

Die Kurse, die von Analysten im September prognostiziert wurden (€ 20,54), waren in dem Marktumfeld des 2. Halbjahres allerdings nicht zu erreichen. Erstmals wurde in der Ausgabe Mai 2009 vom „Nebenwerteinsider“ sogar eine Verkaufsempfehlung ausgesprochen. Gleichzeitig wunderten sich die Redakteure, dass die Ankündigung der Dividendensenkung kaum Auswirkungen auf den Kurs hatte. Hier muss man konstatieren, dass wir viele Aktionäre haben, die uns schon seit Jahren begleiten. Für deren Besonnenheit, in einer schwierigen Phase die Papiere nicht umfänglich zu verkaufen, möchten wir uns ausdrücklich bedanken. Außerdem halten wir eine solche Entscheidung für sehr klug, da die Papiere unseres Erachtens Erholungspotential haben.

Hin und wieder wurde von Aktionärsseite in Briefen oder auch anlässlich der Aussprache bei der Hauptversammlung angemerkt, dass die Gesellschaft überkapitalisiert sei. Es wurden sogar Vorschläge unterbreitet, wie man das Kapital am besten der Gesellschaft entziehen könnte, um es an die Aktionäre auszuschütten. Diese Vorgehensweise ist eigentlich nur von Finanzinvestoren bekannt, die von Franz Müntefering seinerzeit als Heuschrecken bezeichnet wurden. Wir sind aber der Meinung, dass eine gute Eigenkapitalausstattung gerade jetzt in den schweren Zeiten so manchem Unternehmen geholfen hätte. Denn die mangelnde Eigenkapitalausstattung war der Grund, warum mit dem Beginn der Finanzkrise insbesondere Immobilienaktien unter Druck gerieten.

Insofern schafft die Tatsache, dass unser Unternehmen keine Bankschulden hat und über eine gut gefüllte Kasse verfügt, Vertrauen im momentanen Umfeld.

Im Übrigen wurden Teile der freien Mittel – wie wir meinen – sehr sinnvoll investiert. Zunächst wurde die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG gegründet und mit dem nötigen Kapital ausgestattet. Eine Investition, die bei den anderen Tochtergesellschaften für gute bis außergewöhnliche Renditen gesorgt hat. Zum anderen wurde die Entscheidung getroffen, die besonderen Marktgegebenheiten durch ein Immobilieninvestment auszunutzen. Gerade die im letzten Quartal 2008 stark gesunkenen Immobilienpreise, in Verbindung mit historisch niedrigen Zinsen, boten ideale Voraussetzungen. Es wurde eine Immobilienbesitzgesellschaft gekauft und ein größeres Wohn-/Geschäftshaus in bester Lage von Berlin-Prenzlauer Berg finanziert. In die Finanzierung wurde ein Eigenkapital eingebracht, welches sich bei seriöser Kalkulation mit jährlich 10 - 12 % verzinsen wird – gegenüber weniger als 1 %, die man momentan für Festgelder bekommt. Anlässlich der Hauptversammlung werden wir detaillierter über diesen Themenbereich informieren.

In den vergangenen 12 Monaten wurde es für uns als kleines Unternehmen zunehmend schwerer, kapitalmarktrelevante Fakten publikumswirksam zu kommunizieren, da die Nachrichtenlage von der allgemeinen Krise und den Auswirkungen auf die Schlüsselindustrien dominiert wurde. Einige Fachmedien berichteten dennoch ausführlich über die Entwicklung bei der Deutsche Grundstücksauktionen AG.

So nutzten wir die Gelegenheit, das Unternehmen anlässlich der Small & Mid Cap Conference von Close Brothers Seydler am 5. Februar in Frankfurt/Main interessierten privaten und institutionellen Anlegern sowie Fachbesuchern mit einem Kurzporträt und einem halbstündigen Vortrag vorzustellen.

Öffentliches Interesse finden regelmäßig die Auktionen selbst und ausgewählte Auktionsobjekte. So wurde über die Auktionshausgruppe bundesweit in den elektronischen und in den Printmedien berichtet. Die beauftragte Agentur zähl-

te insgesamt 1.878 Artikel (Vorjahr 1.689), welche regional, überregional und international veröffentlicht wurden. Außerdem gab es wieder eine Reihe von Fernsehproduktionen. Diese Aufmerksamkeit dürfte wohl kaum ein anderes Unternehmen unserer Größenordnung in Deutschland aufweisen.

Trotz der Transparenz unseres Geschäftsmodells, bei dem sich jeder Interessierte durch Besuch der Auktionen oder Einsicht in die veröffentlichten Ergebnislisten selbst ein Bild über den Geschäftsverlauf machen kann, informieren wir die Aktionäre - ohne dass wir dazu verpflichtet wären - zweimal jährlich. Auf der Hauptversammlung wird über das erste Halbjahr berichtet. Im Herbst veröffentlichen wir einen Newsletter, mit dem wir über Neuigkeiten aus den Unternehmen, über die allgemeine Marktsituation und die geschäftliche Entwicklung der ersten 3 Quartale berichten. Mehr als 60.000 Katalogleser erhielten den Newsletter als gedruckte Beilage zugeschickt an weitere rund 56.500 Abonnenten wurde er elektronisch versandt. Außerdem gab es über 51.000 Seitenzugriffe im Bereich „Das Unternehmen“ auf der Internetseite der Deutsche Grundstücksauktionen AG.

Die Präsenz im Internet ist ein weiteres wichtiges Instrument der Kommunikation mit dem Kunden. So besuchten im Jahr 2008 rd. 201.000 Nutzer die Homepage der Deutsche Grundstücksauktionen AG (www.dga-ag.de oder www.immobilien-auktionen.de) und riefen dabei über 2.107.000 Seiten auf. Vorjahr: rd. 274.000 Besucher.

EXPO REAL

Zum fünften Mal in Folge präsentierte sich die Deutsche Grundstücksauktionen AG mit ihren Tochterunternehmen vom 06. – 08. Oktober auf der internationalen Immobilienfachmesse „EXPO REAL“ in München. Mit 24.800 Fachbesuchern aus 78 Ländern gehört die EXPO REAL als größte Messe für Gewerbeimmobilien in Europa zu den wichtigen Pflichtterminen der Immobilienwirtschaft. Sie hat sich für die Auktionshausgruppe zu einer sehr guten Marketingplattform entwickelt. Zahlreiche Gespräche mit potenziellen Einlieferern, Vertretern von Städten, Kommunen, Banken und Immobiliengesellschaften führten bereits zu dauerhaften Geschäftsverbindungen und konkreten Einlieferungen.

ENTWICKLUNG IN DEN ALTEN BUNDESLÄNDER

Seit vielen Jahren versteigern die Deutsche Grundstücksauktionen AG und die Tochterunternehmen Objekte aus den alten Bundesländern. Der dabei erzielte Objektumsatz lag seit 2004 jeweils zwischen € 9,4 und € 12 Mio. pro Jahr.

Im Jahr 2008 wurden im Unternehmensverbund insg. 128 Immobilien aus den alten Bundesländern verkauft. Dies sind 5,5 % (Vorjahr 5 %) aller verkauften Ob-

jekte, die allerdings 13,4 % des Objektumsatzes erwirtschafteten (Vorjahr 9 % Umsatzanteil).

Zu den interessantesten Immobilien gehörte eine Gewerbeimmobilie in Frankfurt am Main.

Frankfurt/Main OT Rödelheim, Strubbergstraße 70
Limit € 2.200.000
Erlös € 2.500.000

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

Die Durchschnittspreise der verkauften Immobilien in den alten Bundesländern lagen 2008 bei rd. € 96.000 und damit 2,5-mal so hoch wie in den neuen Bundesländern (€ 36.300). Im Jahr 2007 war die Schere noch nicht so weit auseinander, der durchschnittliche Wert im Westen lag bei € 88.000, im Osten bei € 45.000.

Dieser Teil-Markt ist für uns weiterhin sehr interessant, er bietet Chancen, eine signifikante Umsatzausweitung zu erreichen. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass unsere Strategie der Regionalisierung richtig war. In allen Regionen, in denen die Auktionshausgruppe präsent ist, konnten die Einlieferungs- und Verkaufsvolumina erhöht werden. Deswegen wurde am 18.03.2008 die WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG bei dem Notar Konrad Adenauer in Köln mit einem Kapital von € 50.000,– gegründet und nahm mit der Erteilung der Erlaubnis nach § 34 b GewO am 23. September 2008 ihre Geschäfte auf. Bereits am 05. Dezember 2008 fand vor ca. 140 Gästen die Premierenauktion im Hilton Cologne statt. Dabei wurden von 23 aufgerufenen Immobilien 15 mit einem Gesamtergebnis von € 1.498.000,– verkauft.

TOCHTERGESELLSCHAFTEN

• DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GmbH

Als einzigem Unternehmen der Auktionshausgruppe gelang 2008 eine Geschäftsausweitung. Der Auktionsturnus wurde auf zwei Internet-Immobilien-Auktionen pro Monat erhöht. Die Zahl der versteigerten Objekte stieg um über 15% auf 498 Immobilien. Wegen der fallenden Marktpreise sanken die durchschnittlichen Kaufpreise pro Objekt, der Gesamtobjektumsatz konnte dennoch minimal gesteigert werden.

Die Auktionsplattform kam bei Nutzern weiterhin gut an, die Zahl der monatlichen Zugriffe auf der Homepage erhöhte sich wiederum auf 630.000 (Vorjahr 500.000).

Die angestrebte Fortsetzung des Wachstums des Unternehmens kann mit dem derzeitigen Personalbestand bewältigt werden.

Aufgrund des seit letztem Jahr bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn in Höhe von € 106.482,09 (Vorjahr € 115.603,16) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Im Februar 2008 wurde der Auktionsturnus auf zwei Internet-Immobilien-Auktionen pro Monat ausgeweitet. Dadurch wurden die Voraussetzungen für die Versteigerung von bis zu 900 Immobilien pro Jahr geschaffen. Mit knapp 500 versteigerten Immobilien bei einer Verkaufsquote von gut 94 % bleibt also genug Reservekapazität, bevor die Auktionsfrequenz erneut erhöht werden muss.

Die Anzahl der verkauften Immobilien ist bis zum Stichtag 12.05.2009 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 40 Prozent auf 181 (Vorjahr 129) gestiegen. Da in den ersten Monaten vorwiegend kleinpreisige Objekte eingeliefert und verkauft wurden (Verkaufsquote nach wie vor 93 %), sanken der Objektumsatz und die Courtageeinnahmen.

In den nächsten Jahren erwarten wir dennoch jährlich Zuwachsraten verbunden mit weiteren Ergebnisverbesserungen.

• SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Insgesamt wurden auf 12 Auktionen Immobilien für € 14.287.318,– versteigert. Darüber hinaus wurde der Verkauf weiterer 48 Immobilien im Gegenwert von rd. € 1,1 Mio., vorrangig für ausländische Auktionskunden provisionspflichtig begleitet und abgewickelt. Insgesamt wurden 656 Objekte für € 15.396.921 beurkundet. Damit musste krisenbedingt der bisher stärkste Rückgang im Objektumsatz (- 35 %) in der Unternehmensgeschichte hingenommen werden.

Die Quote der nicht versteigerten Objekte ist über die Jahre niedrig gehalten worden. Sie betrug im Jahr 2008 rd. 13,9 % und lag damit mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr (6,20 %). Diese Entwicklung verdeutlicht, wie schnell die Marktentwicklung von statten ging. Trotz der Anpassung der Auktionslimite von Termin zu Termin blieben mehr Immobilien unverkauft als in den Vorjahren.

Der erwirtschaftete Objekt- und Courtageumsatz des Jahres 2008 liegt deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführende Gewinn ist zwar der drittschlechteste in der Unternehmensgeschichte, mit rd. € 427.000 aber dennoch beachtlich.

Die Hausverwaltungsabteilung wurde im Berichtsjahr ausgebaut und konnte einen Ergebnisbeitrag vo0n € 27.300 erwirtschaften. Der Auftragsbestand zu Beginn des Jahres 2009 umfasst 74 Verwaltungsobjekte, davon 95 % im Auftrag ausländischer Kunden. Gut entwickelt hat sich der Bereich entgeltpflichtiger Serviceleistungen, die neben dem Verwalterhonorar erzielt wurden.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres hat es einen Wechsel in der Unternehmensführung gegeben. Herr Andreas Klang schied auf eigenen Wunsch krankheitsbedingt aus dem Vorstand aus. Im Zuge der fälligen Umstrukturierung wurde der Vorstandsposten nicht neu besetzt, sondern die Auktionatorin und Dipl.-Betriebswirtin f. Immobilienwirtschaft, Frau Katja Pflugbeil, zur Prokuristin bestellt. Durch diese und weitere personelle Veränderungen ist für 2009 insg. eine Personalkosteneinsparung von rd. € 70.000 absehbar.

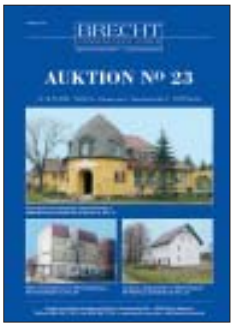
Für das Geschäftsjahr 2009 ist die Gesellschaft verhalten optimistisch. Zwar verlief die Frühjahrsauktion gegenüber dem Vorjahr erneut schwächer, dennoch kann eine gewisse Stabilisierung des Marktes festgestellt werden, so stieg beispielsweise die Verkaufsquote von Dezember mit 82,9 % auf 93,1 % im März 2009. Und auch bei den Einlieferungen für die Sommerauktion ist eine deutliche Zunahme bei der Summe der Auktionslimite und bei der Objektqualität gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

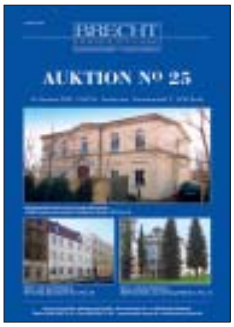
• BRECHT IMMOBILIEN GMBH

BRECHT IMMOBILIEN GMBH
GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN • GRUNDSTÜCKSMAKLER

2008 konnten die Umsätze des Vorjahres nicht wieder erreicht werden. Positiv verlief die Entwicklung im Auktionsbereich, hier wurden 213 Immobilien für € 6.527.000,– umgesetzt (Vorjahr 185 Objekte für € 7.055.200,–). Trotz des Rückgangs beim Objektumsatz stiegen die Courtageeinnahmen um knapp 7 %.

Der Maklerbereich hat unter der schlechten Marktverfassung besonders gelitten, dies betrifft die gesamte Branche. Die Umsätze im Maklerbereich waren rückläufig, es wurden 4 Immobilien, für € 590.200,– vermittelt (Vorjahr 5 Immobilien für € 5.351.000,–). Der Maklerbereich wurde zu Beginn des Jahres 2008 aufgrund der nicht befriedigenden Entwicklung in den letzten Jahren bereits personell verkleinert.





Der Objektumsatz in beiden Bereichen betrug insgesamt € 7.117.200,– (Vorjahr € 12.406.200,–). Die positive Entwicklung im Auktionsbereich hat die Rückgänge im Maklerbereich nicht kompensieren können. Im Jahr ´08 wurde ein Gewinn von € 46.128,91 erzielt (Vorjahr € 65.104,56). Dieser wird aufgrund des Gewinnabführungsvertrages vollständig an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

• NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Angesichts des wirtschaftlichen Umfeldes waren die Kunden bei ihren Engagements besonders kritisch und zurückhaltend, sowohl auf Käufer- als auch auf Einliefererseite. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Unternehmen hauptsächlich Ferien-/ Freizeitimmobilien in Ostseenähe bzw. Renditeobjekte im ländlichen Raum anbietet.

Objekt- und Courtageumsatz sowie das Jahresergebnis der Gesellschaft gingen zurück. Auf den vier Auktionsblöcken wurden insgesamt 300 (Vorjahr 418) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 9.186.637,– (Vorjahr € 10.296.220,–) veräußert. Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn sank auf € 35.262,95 (Vorjahr € 132.236,83).

Trotz des Rückgangs ist die Gesellschaft weiterhin Marktführer für Grundstücksauktionen in Norddeutschland und hat sehr stabile Auftraggeberstrukturen. Die Quote der versteigerten Objekte ist auf 89 % gestiegen und damit weiterhin sehr gut.

Die Verkaufszahlen für private/kommerzielle Auftraggeber und für Landkreise/ Städte/Gemeinden konnten sogar gesteigert werden. Der Rückgang betraf vor allem die Aufträge der TLG, BVVG und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Letztgenannte hat allerdings für die Sommerauktion 2009 eine Vielzahl von Immobilien angeboten und eingeliefert.

Ziel für 2009 ist die Steigerung des Ergebnisses, dafür wird ein konsequentes Kostenmanagement betrieben (u. a. Reduzierung der Personalkosten) und versucht, regelmäßig attraktive Courtageregelungen bei privaten Einlieferern zu vereinbaren, um die Ertragsseite zu stärken.

• WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hatte 2008 ein Rumpfgeschäftsjahr. Es wurde eine erste Auktion im Dezember durchgeführt, weswegen die Umsatzerlöse nicht ausreichten, um das Geschäftsjahr positiv abzuschließen. Der Verlust betrug € 68.577,98. Zur Finanzierung der Anfangsinvestitionen wurden von der Deutsche Grundstücksauktionen AG Gesellschafterdarlehen in Höhe von € 100.000,– zur Verfügung gestellt.

Seit der Premierenauktion ist ein verstärktes Interesse an Grundstücksauktionen von diversen institutionellen und privaten Grundstückseigentümern im westdeutschen Bereich zu verzeichnen. Für das Jahr 2009 sind 3 Auktionstermine geplant. Das Verkaufsvolumen und die Erlöserwartungen sind - wie bei jungen Unternehmen üblich - schwer einzuschätzen. Das Auktionshaus erwartet einen Courtageumsatz in Höhe von rund € 500.000,–.

Anders als die anderen Präsenz-Auktionshäuser wurde die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG zunächst nur mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestkapital von € 50.000 gegründet. Nachdem nun eine positive Entwicklung absehbar ist, wurde am 02.04.2009 beschlossen, das Grundkapital durch Ausgabe von 150.000 neuen Stückaktien um € 150.000 auf insgesamt € 200.000 zu erhöhen. Alle Aktien aus dieser Kapitalerhöhung wurden von der Deutsche Grundstücksauktionen AG übernommen.

• PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH

Im Dezember wurde eine weitere Kapitalgesellschaft erworben. Die Gesellschaft firmiert unter PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH. Es handelt sich um ein 100%iges Tochterunternehmen der Deutsche Grundstücksauktionen AG. Das Stammkapital in Höhe von € 25.000 ist vollständig eingezahlt.

Das Unternehmen soll als Besitzgesellschaft einer Bestandsimmobilie dienen, um die Rendite des Vermögens der Deutsche Grundstücksauktionen AG zu erhöhen.

Die allgemeine Schwäche am Markt bot die Gelegenheit, ein interessantes Wohn-/Geschäftshaus zu erwerben. Das geringe Zinsniveau hat uns dazu bewogen, eine Mischfinanzierung aus Eigen- und Fremdkapital zu wählen. Das investierte Eigenkapital soll eine kalkulierte Verzinsung von 10 – 12 % erwirtschaften. Details zu der Immobilie, der Finanzierung und den Auswirkungen für die Deutsche Grundstücksauktionen AG werden wir anlässlich der Hauptversammlung bekannt geben, da die wirtschaftlichen Abläufe und Zuordnungen hauptsächlich in das erste Quartal des Geschäftsjahres 2009 fielen und auch bei Drucklegung dieses Geschäftsberichtes noch nicht vollkommen abgeschlossen waren.

FAZIT

Die Entwicklung bei den Tochtergesellschaften war hinsichtlich ihrer Umsatz- und Auftragsentwicklung im Geschäftsjahr 2008 unterschiedlich, litt aber insgesamt unter der allgemeinen Krise. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht auf Seite 24 dieses Geschäftsberichtes.

Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH hat als einziges Unternehmen keine Umsatzrückgänge hinnehmen müssen. Die drei Live-Auktionshäuser (Sächsische Grundstücksauktionen AG, Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, und Brecht Immobilien GmbH) haben das Ziel, Objektumsatz und Gewinnabführung auf dem Niveau des Jahres 2007 zu halten, nicht geschafft.

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen fiel um fast ein Drittel auf € 31,70 Mio., die Gewinnabführung um € 809.353,–. Von einem sehr hohen Niveau kommend hat die Sächsische Grundstücksauktionen AG absolut und die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG relativ am meisten eingebüßt. Bei der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG ist aufgrund des Rumpfgeschäftsjahres der prognostizierte Verlust eingetreten.

AUSBLICK

Angesichts der Krise und des sich dynamisch wandelnden Marktes sind zum Redaktionsschluss dieses Geschäftsberichtes, d.h. nach Abschluss der Frühjahrsauktionen der Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihrer Töchter noch keine Prognosen für 2009 möglich.

Die Zahlen der Frühjahrsauktionen sind kaum aussagekräftig, da die Einlieferungsphasen teils schon Mitte Januar endeten, einer Zeit, die noch von der Schockstarre des letzten Quartals geprägt war. Bereits zur Sommerauktion haben sich die Einlieferungen erholt und die Verkäufer haben die neue Marktlage, mit deutlich reduzierten Preisen, akzeptiert. Im weiteren Verlauf der Krise könnte die Auktionshausgruppe sogar von der Situation profitieren.

Kaufbereitschaft ist bei den Interessenten vorhanden, die Verkaufsquoten sind auf hohem Niveau stabil bzw. leicht gestiegen, rückgängige ausländische Nachfrage wurde durch inländische Käufer kompensiert. Die Perspektiven für die Internet-Auktionen sind weiterhin interessant, hier erwarten wir für 2009 erneut ein hervorragendes Geschäftsjahr.

Gleichzeitig werden Kostenpositionen systematisch überprüft und angepasst, angefangen von Personalkosten, über Werbebudgets bis hin zu Reise- und Bürokosten.

Insgesamt blicken wir verhalten optimistisch in die Zukunft. Trotz des insgesamt unbefriedigenden Jahres 2008 bleibt es unsere Geschäftspolitik, die erwirtschafteten Gewinne im größtmöglichen Umfang an unsere Aktionäre auszuschütten. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung daher vor, aus dem Bilanzgewinn 2008 eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 720.000,– vorzunehmen.

Die Dividende entspricht einer Bruttodividende von € 0,45 (Vorjahr € 1,20) je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Dank
sagen wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Häuser für ihre Leistung und Einsatzbereitschaft, die dieses Ergebnis möglich gemacht haben.

Dank
sagen wir unseren Geschäftspartnern für ihre Begleitung und das entgegengebrachte Vertrauen.

Dank
sagen wir Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihre Investition in die Leistungsfähigkeit unserer Unternehmen.

Mit freundlichem Gruß

Hans Peter Plettner
Vorstand

Berlin im Mai 2009

Auf einen Blick

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

*Dimax = Deutscher Immobilienaktien-Index. Performance-Index, geführt vom Bankhaus Ellwanger & Geiger, Stuttgart. Aufnahme 1999/2000, Gewichtung z. Zt. 0,21 %. Sie auch www.privatbank.de

Linienchart

Linienchart Benchmark SDAX

Mit freundlicher Unterstützung der wallstreet-online AG

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

Bericht des Aufsichtsrates

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

das Jahr 2008 war geprägt von der Finanz- und Wirtschaftskrise. Insbesondere die 2. Jahreshälfte wurde durch eine abwartende Haltung der Investoren gegenüber Investitionen beeinflusst. Dieses Marktumfeld hatte natürlich auch Auswirkungen auf unsere Gruppe. Gerade in dieser Situation ist die Kontrollfunktion des Aufsichtsrates besonders wichtig.

Der Aufsichtsrat hat die ihm obliegenden Aufgaben sehr sorgfältig wahrgenommen. Insbesondere die ordentliche und wirtschaftliche Unternehmensführung und die Zweckmäßigkeit wichtiger Entscheidungen wurde von uns überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurden wir frühzeitig einbezogen.

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

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

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2008 zu vier Sitzungen zusammen, kein Mitglied hat eine Sitzung versäumt. In allen Sitzungen wurde über Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen berichtet, ebenso über die Finanzlage und das Risikomanagement, mit dem Chancen und Risiken frühzeitig erkannt und analysiert werden. Daneben wurden auf den Sitzungen folgende Themen erörtert:

Am 06.03.08 wurden letzte Details für die Gründung der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (18.03.2008) erörtert. Außerdem wurde der Termin der Hauptversammlung der Deutsche Grundstücksauktionen AG festgelegt. Am 10.04.08 wurde in Anwesenheit des Steuerberaters und des Abschlussprüfers der Jahresabschluss nebst Lagebericht und Bilanzgewinnverwendungsvorschlag gebilligt und festgestellt. Auf der Sitzung vom 27.05.08 wurde die zukünftige Besetzung des Vorstandes nach dem vertraglich vereinbarten Ausscheiden von Herrn Hans Peter Plettner zum 01.01.2010 erörtert. Der Aufsichtsrat beschloss einstimmig, mit Herrn Michael Plettner und Herrn Gerd Fleischmann entsprechende Verträge zu verhandeln. Inzwischen sind diese Anstellungsverträge unterzeichnet. Gleichzeitig wurde der Vorschlag von Herrn Hans Peter Plettner einstimmig angenommen, der besagt, dass er bei Abschluss eines noch zu spezifizierenden Beratervertrages auf seine satzungsmäßigen Ansprüche verzichtet. Am 03.12.2008 wurde über den bis dahin schwierigen Verlauf des 4. Quartals berichtet, die Auktionen der Deutsche Grundstücksauktionen AG standen zu diesem Zeitpunkt noch bevor. Außerdem wurde über die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur Verlängerung des Rahmenvertrages berichtet.

Aufgrund des stark zurück gegangenen Ergebnisses 2008 hat der Vorstand Herr Hans Peter Plettner zum Jahresbeginn 2009 auf etwa 1/3 seines (provisionsbezogenen) Einkommens für das Geschäftsjahr 2008 verzichtet.

Die Hauptversammlung vom 26.06.2008 hatte den Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Martin Kowert, Uhlandstraße 90 in 10717 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2007 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der AG beauftragt. In seiner Sitzung am 02.04.2009 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes. Die Prüfung selbst und deren Ergebnis wurden erörtert. Daraufhin hat der Aufsichtsrat seine zustimmende Kenntnisnahme bekundet, dem Lagebericht stimmte er zu, ebenso dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses.

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

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellen sich wie folgt dar:

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Günter Ansorge, hat je ein weiteres Mandat bei der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, der Sächsische Grundstücksauktionen AG und der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG. Seine Vergütung bei der Deutsche Grundstücksauktionen AG beträgt monatlich € 1.000,–. Die Vergütung bei der Sächsische Grundstücksauktionen AG und der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG beträgt jeweils € 500,– pro Monat. Für die Westdeutschen Grundstücksauktionen AG wurde am 02.04.09 beschlossen zukünftig ebenfalls eine Vergütung von € 500,– monatlich zu zahlen.

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für Ihr Engagement und das den äußeren Umständen entsprechend gute Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres.

Berlin, 11.05.2008

Der Aufsichtsrat

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2008 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin

Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2008

2008 hat sich die wirtschaftliche Lage in der Bundesrepublik und ganz Westeuropa deutlich schlechter entwickelt als allgemein angenommen. Die Finanzmarktkrise hat sich zu einer allgemeinen Wirtschaftskrise ausgeweitet.

Auch der bundesweite Immobilienmarkt hat in unterschiedlichen Ausprägungen – je nach Segment – vor allem im 2. Halbjahr '08 mittlere bis kräftige Einbußen verzeichnen müssen.

Das Jahr 2008 war auch für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein schwieriges. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe erreichte mit € 91,8 Mio. einen Wert, der rd. 27 % unter dem Vorjahreswert lag. Auch der Jahresüberschuss ist mit rd. T€ 692,9 um 67,5 % zurückgegangen.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 5,01 Mio. (Vorjahr € 7,37 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 692.846,75 (Vorjahr € 1.938.619,56) erwirtschaftet werden. Dieses entspricht einer Umsatzrentabilität von 6,5 % (2007: 22,8 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 90,87 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2008 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 23,1 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 20,8 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 22,5% der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten weisen einen Anteil von insgesamt 32,7 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ 823 und verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.268. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 191,0 % (Vorjahr 92,7 %) und die Liquidität 2. Grades auf 418,6 % (Vorjahr 246,8 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 633 (Vorjahr 733). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (656), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (300), Brecht Immobilien GmbH (217 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (15) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (498). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 2.319 (Vorjahr 2.647) Immobilien umgesetzt.

Die Verkaufsfälle gingen um rd. 12,4 % zurück, der Objektumsatz sank im Unternehmensverbund von rd. € 126 Mio. auf rd. € 91,9 Mio., ein Minus von 27 %. Gleichzeitig sank die von möglichen Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigte Netto-Courtage um rd. 24,5 % auf € 9.165.159,–.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Im Berichtsjahr 2008 haben sich die Auftraggeberstrukturen nur wenig geändert. Öffentliche und institutionelle Auftraggeber machten jeweils etwa die Hälfte des Umsatzvolumens aus.

Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Dienststellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie durch das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden ähnliche Umsätze erzielt, der Rückgang liegt im Bereich üblicher Schwan-

kungen und reflektiert den allgemeinen Preisrückgang. Die Zahl der versteigerten Immobilien sank auf 70 (nach 75 Objekten in 2008), die Auktionserlöse betrugen € 3,125 Mio. (Vorjahr € 4,04 Mio.).

Die TLG Immobilien GmbH verfügt seit dem 01.01.2005 nur noch über drei Niederlassungen (Berlin-Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und „Süd“ für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen). An der erneut stark gesunkenen Objektanzahl ist die fast vollständige Abarbeitung des staatlichen Verwertungsauftrages erkennbar. Die Anzahl der Objektverkäufe ist weiter rückläufig (- 65 %). Ebenfalls stark reduziert hat sich die Summe der Auktionserlöse (- 86 % auf rd. € 0,85 Mio.).

TLG-Niederlassung

	2008	2007	**2008**	**2008**	2007	2007
	Objekt-anzahl	Objekt-anzahl	**Limit in T€**	**Erlös in T€**	Limit in T€	Erlös in T€
Berlin-Brandenburg	**6**	16	**190**	**245,5**	3.656	4.153
„Süd“	**7**	22	**242**	**609,6**	799	1.891
Gesamterlös	**13**	38	**432**	**855,1**	4.455	6.044

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), ebenfalls eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2008 insgesamt 19 Objekte für rund € 447.000,– versteigert (Vorjahr 27 Immobilien für € 613.000,–). Die Reduzierung des Verkaufsvolumens ist vor allem darauf zurückzuführen, dass vermehrt Immobilien erfolgreich in den Internet-Auktionen unserer Tochtergesellschaft der DIIA GmbH eingeliefert und dort verkauft wurden.

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden 89 Immobilien (Vorjahr 71) versteigert. Es handelte sich vorwiegend um größere Wohn-/Geschäftshäuser sowie höherwertige Ein-/Mehr-familienhäuser in Berlin, dem Berliner Umland und den größeren Städten der neuen Bundesländer. Der Objektumsatz für diesen Kunden hielt sich konstant auf hohem Niveau und betrug rd. € 23 Mio. (Vorjahr rd. € 19,39 Mio.).

Die Zahl der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte ist im vergangenen Jahr erneut zurückgegangen. Versteigert wurden 34 Immobilien von 20 verschiedenen Auftraggebern (Vorjahr 69 Grundstücke von 34 Auftraggebern) mit einem Auktionserlös von € 1,1 Mio. (Auktionserlös Vorjahr € 3,97 Mio.). Der Rückgang der durch die Deutsche Grundstücksauktionen AG versteigerten Objekte im Auftrag der Gebietskörperschaften und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist vor allem darin begründet, dass die geschäftspolitische Entscheidung, Objekte mit geringen Startpreisen in die Online-Auktionen der DIIA GmbH einzustellen, weiterhin konsequent verfolgt wurde. Die Versteigerungsergebnisse für diesen Bereich schlugen sich also bei der DIIA GmbH nieder.

Die Versteigerung notleidender Objekte im Auftrag von Kreditinstituten ist weiterhin ein interessantes, aber zunehmend schwieriges Geschäft, zumal häufig Einlieferungen an Nachrangläubigern oder zu hohen Preisvorstellungen scheitern. Im Geschäftsjahr 2008 war die Gesellschaft im Auftrag von 8 verschiedenen Instituten (Vorjahr 12) tätig. Dabei wurden 14 Objekte für T€ 994,4 verkauft (Vorjahr 18 Objekte für T€ 2.258).

Alle vorgenannten Auftraggebergruppen haben rd. 32,4 % (Vorjahr 41 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 51 % (Vorjahr 47 %) zum Objektumsatz beigetragen.

Die verbleibenden rd. 49 % verteilen sich auf private und kommerzielle Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen. So waren wir 2008 für 20 (Vorjahr 17) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlass-/ Vormundschaftspflegschaften tätig. Für diese wurden 31 Immobilien für rd. T€ 1.348,5 (Vorjahr 42 Objekte für T€ 3.072) versteigert.
Die klassischen privaten Einlieferer und kommerziellen Auftraggeber machten 2008 mit 301 Immobilien rd. 47 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 303 Immobilien = 41 %). Der Umsatzanteil betrug 2008 T€ 23.051 (41,2 %) während er 2007 bei T€ 33.471 (43,6 %) lag.

Verschiedene kommunale Wohnungsbaugesellschaften (z.B. die der Stadt Leipzig) sind mit 57 Immobilien und Erlösen von insg. T€ 1.891,9 eine weitere wichtige Einlieferergruppe (Vorjahr 61 Immobilien, T€ 3.200), hier hat der Umsatz allerdings weiter nachgelassen.

Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die vorgeschilderten Auftraggeberstrukturen zeigen, dass nach wie vor ein großer Teil der Versteigerungsaufträge staatlicherseits erteilt wird. Die im Jahr 2007 verbesserten konjunkturellen Rahmenbedingungen und die aufgrund der Marktentwicklung höheren erzielten Kaufpreise hatten zu einer Entlastung der angespannten öffentlichen Haushalte geführt. Mit Verschärfung der Wirtschaftkrise im abgelaufenen Geschäftsjahr, verbunden mit erheblichen öffentlichen Investitionen (Bankenabschirmung, Konjunkturprogramme etc.) und sinkenden Immobilienpreisen, sind von Bund, Ländern und vor allem den Kommunen nun wieder verstärkte Verkaufsaktivitäten zu erwarten.

Bei den Verkaufsaktivitäten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erwarten wir im Jahr 2009 mindestens eine stabile Auftragslage, wahrscheinlich aber im Unternehmensverbund sogar eine Erhöhung. Grund für diese optimistische Einschätzung ist die Tatsache, dass der seit 2001 mit den Gesellschaften der Bundesrepublik Deutschland geschlossene Rahmenvertrag im gegenseitigen Einvernehmen um weitere 2 Jahre, also bis 31.12.2010 verlängert wurde. Im Zuge dieser Verhandlungen wurden verstärkte Einlieferungsbemühungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben avisiert. Dazu trägt auch die Gründung der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG bei, die eine gute, regional orientierte Verwertungsalternative für die Dienststellen in den alten Bundesländen darstellt. Entsprechende Gespräche mit vielen Niederlassungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben fanden bereits statt.

Bei den Niederlassungen der TLG hat sich die Reduzierung der Aufträge überproportional entwickelt. Einerseits ist deren Verwertungsauftrag fast vollständig abgearbeitet, zum anderen stand im Jahr 2008 der Verkauf der TLG an einen Investor bevor. Während der Verkaufsverhandlungen sollte das Portfolio möglichst unverändert bleiben, weswegen nur wenige und nicht werthaltige Objekte eingeliefert wurden. Nachdem der Verkauf im Herbst gescheitert ist, wurden für das Geschäftsjahr 2009 wieder mehr Versteigerungsaufträge angekündigt.

Bei der Akquisition klassischer privater und kommerzieller Auftraggeber nutzen die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter alle Kommunikationswege, um neue Einlieferer zu gewinnen. Es wurde fast genau die gleiche Anzahl von Objekten wie im Vorjahr versteigert, was zeigt, dass dieser Weg sehr erfolgreich beschritten wird. Der Rückgang beim Umsatzvolumen ist vornehmlich dem allgemeinen Preisrückgang geschuldet.

Ganz allgemein kann man feststellen, die als Finanzkrise in den USA begonnene und als größte weltweite Wirtschaftskrise aktuell herrschende Situation wird der Auktionshausgruppe mit einiger zeitlicher Verzögerung erhebliche zusätzliche Aufträge bescheren.

Schon wird in den Zeitungen von Preisrückgängen bis zu 50 % in einzelnen Lagen und Objektarten berichtet. Diese Veröffentlichungen erleichtern die Preisverhandlungen mit Einlieferern, seien es private, Insolvenzverwalter oder Kommunen.

Seit vielen Jahren sind die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochterunternehmen regelmäßig auch in den alten Bundesländern tätig. Mit 10 Repräsentanzen und seit 2008 auch mit der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (Köln), diese hauptsächlich tätig für Nordrhein-Westfalen, Hessen, Saarland und Rheinland-Pfalz, sind wir gut aufgestellt und in die Lage versetzt, Immobilien aus dem gesamten Bundesgebiet zeitnah für eine Auktion aufzubereiten. Dabei handelt es sich häufig um werthaltige Objekte. Im Unternehmensverbund ist die Anzahl der verkauften Objekte mit 128 gegenüber 133 im Vorjahr fast unverändert geblieben. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht 5,5 % (Vorjahr 5 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 13,4 % (Vorjahr 9 %) des Objektumsatzes erwirtschaftet.

Jahr	Anteil am Objektumsatz	Anzahl der Verkauften Immobilien
2002	6 %	52
2003	8 %	86
2004	12 %	134
2005	11 %	129
2006	8 %	113
2007	9 %	133
2008	6 %	128

Die angestrebte Umsatzausweitung bei den Immobilien aus den alten Bundesländern hat trotz eines insgesamt zurückgegangenen Objektumsatzes stattgefunden. Die erreichten Umsatzzahlen liegen geringfügig über denen des Vorjahres. Seit 2004 werden in absoluten Zahlen Umsätze zwischen € 9,4 und 12 Mio. pro Jahr erwirtschaftet. 2008 waren es € 12,3 Mio. (Vorjahr € 11,7 Mio.). Im Jahr 2009 wird die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG ihre Umsätze stark steigern, weswegen wir mit insgesamt steigenden Verkaufszahlen in den alten Bundesländern zu rechnen haben.

Im Geschäftsjahr 2008 fanden 24 Internet-Auktionen statt, die große Beachtung bei Käufern und Verkäufern fanden. Seit Februar 2008 wurde der Versteigerungsrhythmus verdoppelt, d.h. zweimal im Monat fanden regulär Internet-Auktionen statt, dazu kam 1 Sonderauktion im September anlässlich der Immobilienmesse in Halle. Pro Monat wurden bis zu 630.000 Zugriffe auf der Homepage verzeichnet. Der kürzere Auktionsintervall führte zu einer Steigerung der Einlieferungen und damit sowohl zu einem Plus bei den verkauften Objekten (+ 15,8 % auf 498 Stück) und beim Courtageumsatz (+ 4,6 % auf € 343.142), während der Objektumsatz praktisch mit T€ 2.745 unverändert blieb (Vorjahr T€ 2.741).

Bis Ende März wurden auf fünf Auktionen bereits 104 Immobilien für € 453.457 versteigert (Vorjahreszeitraum 92 Objekte im Gegenwert von € 598.300). Die Verkaufsquote lag bei über 95 %. Wir gehen für 2009 insgesamt von einem stabilen Auftragsvolumen aus (siehe auch „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“).

Die Entwicklung bei den anderen Tochtergesellschaften ist hinsichtlich ihres Umsatzvolumens schlechter verlaufen als vorausgesagt. Im letzten Lagebericht wurde angenommenen, dass 2008 ein Objektumsatz „in ähnlicher Größenordnung wie 2007“ (€ 46,1 Mio.) erreicht werden kann. Selbst unter Einbeziehung der neuen Tochtergesellschaft Westdeutsche Grundstücksauktionen AG haben es die vier Gesellschaften (einschließlich Sächsische Grundstücksauktionen AG, Norddeutsche Grundstücksauktionen AG und Brecht Immobilien GmbH) aufgrund der bundesweit rezessiven Lage am Immobilienmarkt nicht geschafft, die Objektumsätze aus dem Vorjahr zu wiederholen. Sie setzten zusammen € 33,2 Mio. um, mithin 28 % weniger als im Vorjahr.

Die Entwicklung war bei den Unternehmen jedoch unterschiedlich. Neben den aufgetretenen branchenüblichen Schwankungen, z.B. weil Einlieferer ihre Aufträge zwischen den einzelnen Auktionshäusern verteilten, gibt es zwei erwähnenswerte Veränderungen. Einerseits nahm die neu gegründete Westdeutsche Grundstücksauktionen AG ihren Geschäftsbetrieb auf und konnte bereits im Dezember eine viel beachtete Premierenauktion in Köln durchführen. Aufgrund des Rumpfgeschäftsjahres und der Tatsache, dass nur eine kleinere Auktion stattfand, hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG noch keine relevante Umsatzgröße erreicht. Im Geschäftsjahr 2009 dürfte sich dies ändern. Dabei ist zu beachten, dass insgesamt seit dem Frühjahr viele Objekte, auch von institutionellen Eigentümern, angeboten werden und der durchschnittlich erzielte Kaufpreis von Objekten aus den alten Bundesländern auf den Auktionen ungefähr 2,5-Mal so hoch ist, wie der eines Objektes aus den neuen Bundesländern.

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

Details dazu siehe unter „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“.

Auf der Absatzseite, d.h. bei den Kaufinteressenten, war im 2. Halbjahr 2008 eine starke Zurückhaltung festzustellen. Die Verunsicherung der Märkte im Zuge der Pleite der US-Investmentbank Lehmann-Brothers führte zu einer abwartenden Haltung, auch weil von Käufern befürchtet wurde, dass Banken sich aus dem Baufinanzierungsgeschäft weitgehend zurückziehen könnten, was dann ja auch eintrat.
Diese Schockstarre ist zu Beginn des Jahres 2009 vorüber. In Zeiten unsicherer Wertpapiermärkte gibt es für preiswert angebotene Immobilien nach wie vor großes Interesse. Wegen der großen Publizität des Angebotes und der rd. 75.000 registrierten Katalogleser (Online + Print) sehen wir keine Absatzrisiken. Trotz eines spürbaren Rückgangs ausländischer Käufer gab es keinen Einbruch bei den Verkaufsquoten. Diese lag über dem Gesamtjahr und allen Unternehmen bei 83,3 %, wobei die Internet-Auktionen sogar eine Verkaufsquote von 94,1 % erreichten. Inländische Immobilienkäufer sind an den Markt zurückgekehrt.

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in neue Tochterunternehmen vorgenommen.

Mit Notariat vom 18. März 2008 wurde in Köln die Gründung der Westdeutsche Grundstückauktionen AG vorgenommen. Diese Gesellschaft ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Deutsche Grundstückauktionen AG welche unser Dienstleistungsangebot in den alten Bundesländern optimal erweitert. Durch Bargründung wurde ein Grundkapital von 50.000,00 € gebildet. Die Einlage wurde im Berichtsjahr vollständig erbracht.

Im Dezember des Berichtsjahres wurde eine weitere Kapitalgesellschaft erworben. Die Gesellschaft in Rechtsform einer GmbH mit Sitz in Berlin firmiert unter PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH. Es handelt sich um ein 100%iges Tochterunternehmen der Deutsche Grundstücksauktionen AG. Das Stammkapital in Höhe von 25.000,00 € ist im Berichtsjahr vollständig eingezahlt. Es ist beabsichtigt mit dieser Gesellschaft eine Bestandsimmobilie zu erwerben um die Rendite des Vermögens der Gesellschaft zu erhöhen.

Für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung sowie des Fuhrparks wurden ca. T€ 156,1 investiert.

Chancen und Risiken

a) Allgemeines

Die sich von einer Finanz- zu einer allgemeinen Wirtschaftskrise ausgeweitete Rezession begründet die Erwartung auf eine zeitlich leicht versetzte Verbesserung des Umsatzes. Es besteht bei vielen Auftraggebern zunehmender Verkaufsdruck, was die Chancen auf verstärkte Einlieferungen erhöht. Größere Immobilienbestände sollen nun schnell und zuverlässig vermarktet werden. Gleichzeitig ist nach einer mehrmonatigen Schockstarre die Nachfrage nach Immobilien erkennbar gestiegen. Nicht zuletzt, weil diese Anlageklasse als weniger volatil und auf Dauer wertbeständiger gilt als das Engagement in die Wertpapiermärkte.
Grundsätzlich besteht das vom Unternehmen kaum beeinflussbare Risiko, dass sich die derzeitigen Marktgegebenheiten ändern, sei es gesamtwirtschaftlich oder sektoral für den Immobilienmarkt.

Im letzten Geschäftsjahr hat der Zustrom ausländischer Investoren stark abgenommen. Das Geschäft mit englischen und irischen Investoren hat sich im Zuge der internationalen Finanzierungskrise seit dem Spätsommer allgemein rückläufig entwickelt. Diese Käufer waren die ersten, die auf die verschlechterten Marktgegebenheiten in ihren Heimatländern reagiert haben. Bei den verschiedenen Auktionshäusern der Gruppe hat sich dieser Rückgang unterschiedlich stark bemerkbar gemacht. Einige Käufer haben damit begonnen, die erworbenen (deutschen) Immobilien wieder in die Auktionen einzuliefern. Die deutschen Immobilienankäufe waren meist aus Eigenkapital finanziert und bieten nun durch einen schnellen und sicheren Verkauf durch die Auktion die Möglichkeit, dieses Eigenkapital wieder liquide zu machen. Das ist teilweise auch nötig,

da die Banken auf den Heimatmärkten zum Teil einen Eigenkapitalnachschuss für bestehende Finanzierungen fordern. Für 2009 rechnen wir zunächst mit einer insofern unveränderten Situation, die weitere Entwicklung im Laufe des Jahres ist nicht abzusehen.

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

b) Einlieferungen / Wertfindung

Wegen der Vielzahl der einzelnen Auftraggeber besteht insgesamt keine Abhängigkeit von einzelnen Großkunden, zudem ist die Anzahl der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien im Berichtsjahr um knapp 9 Prozentpunkte gefallen, der Anteil von privaten und kommerziellen Einlieferern hat sich entsprechend erhöht.

Auch die Einschränkung oder Zurückstellung von Einlieferungen durch einzelne Auftraggeber stellt kein 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 bereits durchgeführten Einlieferungen für das Geschäftsjahr 2009.

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 potenziellen Einlieferer, aber auch der Käuferseite, über die besonderen Marktchancen. Das positive Ergebnis dieser Arbeit zeigt sich in der hohen Quote der verkauften Objekte bezogen auf die Einlieferungen.

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

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

Bei Werten bis € 5.000,– Auktionslimit müssen mindestens 2 Mitarbeiter, davon 1 Auktionator den Wert bestätigen. Bei höherwertigen Immobilien besteht der Bewertungskreis aus mindestens 5 Mitarbeitern, davon mindestens 2 Auktionatoren. Bei kontroversen Wertdiskussionen wird über das Limit abgestimmt, wobei jeder Teilnehmer, ggf. auch der Vorstand, nur eine Stimme hat. Die Quote der nicht versteigerten Objekte ist durch dieses System niedrig gehalten worden. Im Firmenverbund wurden 83,3 % aller eingelieferten Immobilien verkauft (Vorjahr 89,7 %).

In schnell fallenden Märkten kommt auf den Bewertungskreis eine besondere und schwierige Aufgabe zu. Er muss bei der Bestimmung des Auktionslimits die Marktentwicklung im Auge behalten, damit die Limitangebote nicht zu hoch ausfallen oder die aktuelle Entwicklung nicht widerspiegeln. Andererseits dürfen die Mindestgebote nicht zu niedrig festgesetzt werden, weil die Eigentümer dann von der Einlieferung absehen. Hier bedarf es einer ständigen Chancen-/Risiken-Abwägung.

c) Forderungs-Überwachung

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

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

Rückabwicklungen / Ausbuchungen

Aus nicht vom Auktionshaus zu vertretenden Gründen (z.B. vertragliche Rücktrittsrechte bzw. Rücktritt des Verkäufers wegen Nichterfüllung des Vertrages oder Verweigerung sonstiger behördlicher Genehmigungen) mussten im Jahr 2008 insgesamt 46 Kaufverträge rückabgewickelt werden (betrifft den Zeitraum September 1998 – September 2008). Insgesamt wurden rd. € 450.671,– brutto ausgebucht. Der größte Teil dieser Grundstücke wurde von uns erneut versteigert, so dass wieder entsprechende Umsatzerlöse entstanden.

Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2008 bei 44 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.08	**31.12.07**
Vorstand	1	1
Generalbevollmächtigter	1	1
Sachbearbeiter Berlin	8	9
Sekretariat Berlin		
(davon 1 Elternzeit)	5	6
Inkasso/Buchhaltung	4	4
Sonstige Mitarbeiter	5	5
Auszubildende	0	0
Hausverwaltung	3	3
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	4	3
Fest angestellte Mitarbeiter	31	32
(davon Teilzeitmitarbeiter	2	2)
Freiberufliche Mitarbeiter	13	15
Insgesamt	**44**	**47**

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

Die „Abteilung Hausverwaltung“ wird als Service für Ersteher geführt, die für ihre erworbenen Objekte möglichst sofort eine neue Hausverwaltung benötigen. Dies gilt vor allen Dingen für unsere ausländischen Kunden. Die Verwaltungsaufträge nehmen zu, weil unser Haus zwischenzeitlich einen nicht unbeträchtlichen Teil des Umsatzes mit ausländischen Kunden tätigt, die speziell beim Erwerb von Wohn-/Geschäftshäusern meist noch keine Verwaltung vor Ort haben und unser Dienstleistungsangebot gern annehmen.

Die Abteilung „Hausverwaltung“ arbeitet profitabel. Zurzeit werden ca. 490 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betrugen netto rd. € 114.000,–. Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter.

Sonstige wichtige Vorgänge:

Entwicklung bei Tochtergesellschaften

Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Das Geschäftsjahr 2008 war geprägt durch die Verunsicherung der Märkte im Zuge der Finanzkrise. Die Auswirkungen dieser Krise schlugen sich in den Ergebnissen nieder. Objektumsatz und Gewinn waren stark rückläufig.

Der im Lagebericht prognostizierte Objektumsatz von € 20 Millionen wurde im Auktionsbereich verfehlt (rd. € 14,3 Mio.). Unter Einbeziehung der provisionspflichtig begleiteten Verkäufe weiterer 48 Immobilien im Gegenwert von rd. € 1,1 Mio., vorrangig für britische Auktionskunden, ergibt sich ein Gesamtergebnis von insgesamt 656 verkauften Objekten (- 25 %) mit einem Objektumsatz von € 15.396.921 (-35 %).

Trotz des bestehenden Rahmenvertrages zwischen dem Bundesministerium der Finanzen und der Deutsche Grundstücksauktionen AG sowie deren Tochtergesellschaften zur Verwertung bundeseigener Immobilien und Immobilien der bundeseigenen Gesellschaften hat sich die Auftragslage negativ entwickelt. Die Gesellschaft ging davon aus, dass sich die Auftragszahlen stabilisieren würden. Diese Annahme traf leider nur bei der Objektanzahl zu (110 Immobilien = + 2,8 %), während das Verkaufsvolumen erneut sank auf T€ 1.310 (- 35 %).

Etwa 11,4 % (Vorjahr 17,6%) der Immobilien wurden im Jahr 2008 für Kommunen, Städte usw. versteigert, weitere 12,3 % (Vorjahr 11,7 %) für Wohnungsbaugesellschaften.

Die anzahl- und umsatzmäßig größten Einlieferergruppen sind private Eigentümer und „sonstige Eigentümer“, z.B. gewerbliche Einlieferer, Insolvenzverwalter, Kreditinstitute etc. Bei diesen Kunden haben sich die Umsatzanteile weiter erhöht und liegen zusammen inzwischen bei knapp 67 % (Vorjahr 59 %). Im Einzelnen: Private Eigentümer 174 Immobilien für T€ 3.526 (2007: 216 Objekte für T€ 6.418). Sonstige Einlieferer: 184 Immobilien für T€ 6.035 (2006: 203 Objekte für T€ 4.958).

Die Hausverwaltungsabteilung wurde ausgebaut, um dem zunehmenden Servicebedarf, insbesondere der ausländischen Erwerber, gerecht zu werden. Der Auftragsbestand verringerte sich jedoch von 94 Verwaltungsobjekten zum Jahresende 2007 auf 74 Objekte zum Ende 2008. Im Jahr 2008 wurden allerdings mehr entgeltpflichtige Serviceleistungen durchgeführt, so dass ein Netto-Umsatz von € 77.739,– erzielt (Vorjahr € 68.505,–) wurde. Damit wurde, wie prognostiziert, profitabel gearbeitet, nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag von € 27.300,– (Vorjahr € 25.100,–).

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 427.355,45. Die gesetzliche Rücklage in Höhe von € 50.000,00 ist voll eingestellt. Gemäß Gewinnabführungsvertrag ist der Gewinn i.H.v. € 427.355,45 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen.
Die Ziele der Gesellschaft für den Objekt- und Courtageumsatz wurden nicht erreicht. Der Objektumsatz lag rd. T€ 8.364 unter dem Rekordjahr 2007, dementsprechend sank der bereinigte Courtageumsatz um T€ 706. Der erzielte Gewinn liegt unter 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
Mittelwert	**€ 17.152.408**	**€ 2.786.703**	**€ 607.465**

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

Unter gleichen wirtschaftspolitischen Voraussetzungen waren die Kunden bei ihren Engagements besonders kritisch und zurückhaltend, sowohl auf Käufer- als auch auf Einliefererseite. Objekt- und Courtageumsatz sowie das Jahresergebnis der Gesellschaft gingen zurück.

Auf den vier Auktionsblöcken des Jahres 2008 wurden insgesamt 300 (Vorjahr: 418) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 9.186.637,– (Vorjahr: € 10.296.220,–) veräußert. Auch die betrieblichen Erträge liegen mit rd. T€ 1,37 Mio. unter denen des Vorjahres (T€ 1,59 Mio.).

Trotz des Rückgangs ist die Gesellschaft weiterhin Marktführer für Grundstücksauktionen in Norddeutschland und hat sehr stabile Auftraggeberstrukturen.

Erfreulich sind die Verkaufszahlen für private/kommerzielle Auftraggeber (142 Objekten = 47,3 %), die 2008 gegenüber dem Vorjahr um € 0,5 Mio. stiegen und mit € 5,0 Mio. nun einen Erlösanteil von 54,8 % (Vorjahr 43,7 %) des gesamten Objektumsatzes darstellen.

Auch 2008 stellte die Kundengruppe Landkreise/Städte/Gemeinden (die ebenfalls aus einer Vielzahl von Einzelauftraggebern besteht) einen bedeutenden Anteil der Auftraggeber dar. Es wurden für diese Gruppe 54 Objekte (18 % aller Objekte) versteigert. Der Umsatz von € 1,8 Mio. (Vorjahr € 1,7 Mio.) entspricht nun einem Umsatzanteil von 20,0 % (Vorjahr 16,7 %).

Der erwartete Rückgang der Aufträge der TLG/BVVG ist eingetreten. Mit 27 Objekten (Vorjahr 65) beträgt der Anteil an den verkauften Objekten nur noch 9,0 % (Vorjahr 15,5 %). Der Anteil am Gesamtumsatz betrug mit lediglich € 0,2 Mio. noch ca. 2,5 %.

Für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden 61 Objekte – nach 85 Objekten 2007 – verkauft, dies entspricht rd. 20 % der verkauften Immobilien, der Umsatzanteil betrug € 1,9 Mio. oder 21,1 % (Vorjahr 18,8 %) am Objektumsatz.

Die Gesellschaft arbeitete unter Berücksichtigung der Marktsituation 2008 nur geringfügig über dem break-even-point, so dass wegen des gesunkenen Objekt- und Courtageumsatzes auch der Gewinn auf € 35.262,95 sank (Vorjahr € 132.236,83). Einstellungen in die gesetzlichen Rücklagen sind nicht mehr vorzunehmen. € 35.262,95 werden aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Ziel für 2009 ist die Steigerung des Ergebnisses, dafür wird ein konsequentes Kostenmanagement betrieben (u. a. Reduzierung der Personalkosten) und versucht, regelmäßig attraktive Courtageregelungen bei privaten Einlieferern zu vereinbaren, um die Ertragsseite zu stärken.

Die Quote der versteigerten Objekte ist auf 89 % gestiegen und damit weiterhin sehr gut.

Objekt- und Courtageumsatz des Jahres 2008 liegen unter dem langjährigen Durchschnitt:

Jahr	**Objektumsatz**	**Courtageumsatz** (Umsatzerlöse lt. Bilanz)	**Gewinn**
2001	€ 1.525.695	€ 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
Mittelwert	**€ 9.848.401**	**€ 1.483.485**	**€ 127.611**

Brecht Immobilien GmbH

Im Jahr 2008 verlief die Entwicklung in den beiden Geschäftsbereichen sehr unterschiedlich. Während sich der Auktionsbereich positiv entwickelte, waren die Umsätze im Maklerbereich rückläufig.

Auch im vergangenen Jahr führte das Unternehmen vier Auktionen in Berlin durch, die Verkaufsquote lag mit 91,5 % über der des Jahres ´07 (86,05 %). Der Objektumsatz im Auktionsbereich sank um 7,5 % auf € 6.527.000,– (Vorjahr € 7.055.200,–). Die Courtageeinnahmen stiegen um 6,9 % gegenüber dem Vorjahr, die Anzahl der Objekte erhöhte sich von 185 auf 213.

Auch im Jahr 2008 waren die privaten Eigentümer die mit Abstand größte Gruppe der Einlieferer, jedoch konnten auch neue Auftraggeber wie z.B. Nachlasspfleger und Insolvenzverwalter gewonnen werden. Die personelle Verstärkung um eine Mitarbeiterin und zunehmende Konzentration auf den Auktionsbereich hat also erste Früchte getragen.

Der Maklerbereich, der aufgrund der nicht befriedigenden Entwicklung in den letzten Jahren zu Beginn des Jahres 2008 bereits personell verkleinert wurde, entwickelte sich wegen des stark rückläufigen Immobilienmarktes für Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin negativ. Die Immobilienpreise für Anlageobjekte sind im Geschäftsjahr 2008 stetig gefallen, die Verkäufer waren in der Regel nicht bereit, zu diesen Kaufpreisen zu verkaufen. Ausländische Investoren sind fast komplett vom Markt verschwunden. Teilweise scheiterten auch bereits weit gediehene Verkaufsverhandlungen daran, dass den Investoren keine Kredite bereitgestellt wurden.

Zwar konnten noch vier Objekte veräußert werden, darunter ein kleines Miethaus in Berlin, der Objektumsatz lag jedoch mit € 590.200,– sehr deutlich unter dem des letzten Jahres mit € 5.351.000,–.

Der Objektumsatz in beiden Bereichen betrug insgesamt € 7.117.200,– (Vorjahr € 12.406.200,–). Die um Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigten Provisions- und Courtageeinnahmen des Unternehmens lagen bei insgesamt € 788.437,– gegenüber € 841.004,– im Vorjahr.

Trotz der positiven Entwicklung im Auktionsbereich wurde das Ziel, ein Ergebnis auf dem Niveau des Jahres 2006 (rd. T€ 113 Gewinn) zu erreichen, verfehlt. Im Jahr ´08 wurde ein Gewinn von € 46.128,91 erzielt (Vorjahr € 65.104,56). Dieser wird aufgrund des Gewinnabführungsvertrages vollständig an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Für das Jahr 2008 wurde der Auktionsturnus auf zwei Internet-Immobilien-Auktionen pro Monat ausgeweitet, es fanden 24 Auktionen statt. Die Zahl der monatlichen Zugriffe auf der Homepage erhöhte sich wiederum auf 630.000 (Vorjahr 500.000). Trotz des widrigen Marktumfeldes konnte die Zahl der versteigerten Objekte um über 15% auf 498 Immobilien gesteigert werden. Aufgrund der fallenden Marktpreise sanken die durchschnittlichen Kaufpreise pro Objekt, der Gesamtobjektumsatz konnte jedoch leicht auf T€ 2.745 (nach T€ 2.741 in 2007) gesteigert werden.

Als besonders positiv wird die Tatsache betrachtet, dass sich erste Verkäufer bereits ausschließlich auf den Vertriebsweg der Online-Auktionen festgelegt haben. Auf der Käuferseite setzt sich der Trend der vergangenen Jahre fort. Die Zahl der registrierten Kunden steigt weiter an. Für viele dieser Interessenten ist die Online-Auktion die erste Berührung mit dem Immobilienerwerb über Auktionen.

Die um Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigte Netto-Courtage konnte auf € 343.143,– (Vorjahr € 320.245,–) gesteigert werden. Der positive Trend der Vorjahre wurde somit unverändert fortgesetzt. Die angestrebte Fortsetzung des Wachstums des Unternehmens kann mit dem derzeitigen Personalbestand bewältigt werden.

Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i.H.v. € 106.482,09 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Eine Premiere war die Durchführung einer Online-Auktion im Rahmen der Messe „immobil Halle(Saale)“. Die Live-Phase unserer Internet-Auktion wurde in einem speziell vorbereiteten Saal im Messebereich übertragen. An fertig ausgerüsteten Computerplätzen konnten persönlich anwesende Interessenten, in Begleitung durch unsere Mitarbeiter, ihre Gebote platzieren. Bei einer Verkaufsquote von 93,1 % konnten hier 27 Immobilien mit einem Zuschlagspreis von rd. € 107.000,– versteigert werden. Die Verknüpfung von Präsenz- und Online-Auktion war insbesondere im Hinblick auf die Öffentlichkeitswirksamkeit ein Erfolg und wird punktuell weiter eingesetzt, um unseren Bekanntheitsgrad weiter zu steigern.

Für das laufende Geschäftsjahr ist die generelle Entwicklung des Immobilienmarktes naturgemäß entscheidend. Sollte sich die derzeitige Situation nicht verändern, erwarten wir einen dem Vorjahr entsprechenden Geschäftserfolg. Wegen der weiteren Festigung unserer Marktposition dürfte sich bei einer Beruhigung der Turbulenzen der Verlauf unserer Geschäftstätigkeit jedoch positiv entwickeln.

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG wurde am 18. März 2008 bei dem Notar Konrad Adenauer in Köln mit einem Kapital von € 50.000,– gegründet und nahm mit der Erteilung der Erlaubnis nach § 34 b GewO am 23. September 2008 ihre Geschäfte auf. Bereits am 05. Dezember 2008 fand vor ca. 140 Gästen die Premierenauktion im Hilton Cologne statt. Dabei wurden von 23 aufgerufenen Immobilien 15 mit einem Gesamtergebnis von € 1.498.000,– verkauft.

Bei der Aufnahme des operativen Geschäftes waren Investitionen für Büro- und Geschäftsausstattung und zur Vorbereitung und Durchführung der ersten Auktion nötig. Die erzielte Auktionscourtage betrug nach Abzug der Unterprovisionen und der Umsatzsteuer € 118.431,–. Diese Umsatzerlöse reichten nicht aus, um das Rumpfgeschäftsjahr positiv abzuschließen. Zur Finanzierung der Anfangsinvestitionen wurden von der Deutsche Grundstücksauktionen AG Gesellschafterdarlehen in Höhe von € 100.000,– zur Verfügung gestellt.
Seit der Premierenauktion ist ein verstärktes Interesse an Grundstücksauktionen von diversen institutionellen und privaten Grundstückseigentümern im westdeutschen Bereich zu verzeichnen. Die Finanzmarktkrise und die verschlechterte Situation am Immobilienmarkt erhöhen den Verkaufsdruck auf viele private und institutionelle Grundstückseigentümer. Daher ist für das Jahr 2009 mit deutlich steigenden Objekt- und Courtageumsätzen zu rechnen. Für das Jahr 2009 sind 3 Auktionstermine angesetzt. Das Volumen und die Erlöserwartungen sind – wie bei jungen Unternehmen üblich – schwer einzuschätzen. Das Auktionshaus erwartet einen Courtageumsatz in Höhe von rund € 500.000,–.

PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH

Im Dezember wurde eine weitere Kapitalgesellschaft erworben. Die Gesellschaft in Rechtsform einer GmbH mit Sitz in Berlin firmiert unter PBV Prenzlauer Berg Vermögensverwaltungs GmbH. Es handelt sich um ein 100%iges Tochterunternehmen der Deutsche Grundstücksauktionen AG. Das Stammkapital in Höhe von 25.000,00 € ist vollständig eingezahlt. Das Unternehmen soll als Besitzgesellschaft einer Bestandsimmobilie dienen um die Rendite des Vermögens der Deutsche Grundstücksauktionen AG zu erhöhen.

Voraussichtliche Entwicklung

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten „Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung“ sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten sind wir für 2009 verhalten optimistisch, Umsatz- und Ergebnissteigerungen zu erreichen.

Förderlich für die Investition in Immobilien könnte auch die Tatsache sein, dass die Habenzinsen für das Ersparte ein historisches Tief erreicht haben, man auf der anderen Seite aber im Sollzinsbereich sehr günstige Hypotheken einkaufen kann, da auch die Banken wieder beginnen, verbraucherfreundlicher im Hinblick auf die Ausleihung von Immobilien-Darlehen zu operieren.

Auch ausländische Kunden, vor allen Dingen aus Osteuropa, aber auch aus Frankreich, den Niederlanden und der Schweiz melden sich wieder.

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

Die Immobilienpreise sind in den letzten 8 - 12 Monaten lage- und objektspezifisch um bis zu 50 % zurückgegangen. Nun findet eine Marktberuhigung und Stabilisierung statt, die Preise sind aktuell nicht weiter rückläufig. Dazu trägt bei, dass viele Anleger die Volatilität an den Finanzmärkten meiden und mit hohen Eigenkapitalanteilen Anlageobjekte erwerben.

Der konjunkturelle Ausblick und die Marktentwicklung machen eine verlässliche Prognose kaum möglich. Aufgrund einer analytischen Betrachtung der vorliegenden Faktoren ist es für eine fundierte Einschätzung des Geschäftsjahres 2009 im Hinblick auf den Objekt- und Courtageumsatz zu früh im Jahr.

Hohe Investitionen für das Geschäftsjahr 2009 sind nicht vorgesehen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, liegen nicht vor.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von € 46.659,34 ergibt sich zum 31.12.2008 ein Bilanzgewinn von € 739.506,09. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 720.000,00 vorzunehmen.

Die Dividende entspricht einer Bruttodividende von € 0,45 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 26.03.2009
Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand

BILANZ
zum 31. Dezember 2008

A K T I V A

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		10.120,50	17.871,50
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		358.839,09	317.559,09
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		1.709.275,13	1.631.775,13
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		2.026.270,02	3.195.125,07
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		808.678,12	1.597.833,02
3. sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 462.941,49 (€ 188.936,72)		1.027.577,28	985.862,21
		3.862.525,42	5.587.820,30
III. Eigene Anteile		106.048,97	0,00
IV. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.946.913,27	3.370.009,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten		16.132,92	15.433,22
		9.014.849,30	**11.136.468,51**

BILANZ
zum 31. Dezember 2008

P A S S I V A

	€	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		739.506,09	1.966.659,34
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		0,00	79.795,35
2. sonstige Rückstellungen		40.800,00	56.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		283.486,90	514.582,20
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 283.486,90 (€ 514.582,20)			
2. sonstige Verbindlichkeiten		498.319,94	1.066.695,25
- davon aus Steuern € 356.729,54 (€ 826.116,60)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 16.644,95 (€ 26.639,63)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 498.319,94 (€ 1.066.695,25)			
		9.014.849,30	**11.136.468,51**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
vom 01.01. – 31.12.2008

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		4.297.028,12	6.899.016,02
2. sonstige betriebliche Erträge		719.701,05	475.101,54
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		382.947,37	358.114,73
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.752.593,36		2.536.047,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	202.432,53	1.955.025,89	213.603,11
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes		105.696,57	104.686,68
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.291.875,02	2.588.320,93
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		171.273,09	161.344,50
8. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		615.229,40	1.433.703,78
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		24.258,67	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.779,45	8.888,90
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.040.648,69**	**3.159.504,32**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		346.067,94	1.218.408,63
13. sonstige Steuern		1.734,00	2.476,13
14. Jahresüberschuss		**692.846,75**	**1.938.619,56**
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		46.659,34	28.039,78
16. Bilanzgewinn		**739.506,09**	**1.966.659,34**

Anlagenspiegel zum 31.12.2008

	Anschaffungs-Herstellungs-kosten 01.01.2008	Zugänge Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibugen 31.12.2008	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01. 01. 2008 bis 31.12.2008	Buchwert 31.12.2008	Buchwert 31.12.2007
	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	58.627,00	0,00	0,00	48.506,50	7.751,00	10.120,50	17.871,50
Immaterielle Vermögensgegenstände	58.627,00	0,00	0,00	48.506,50	7.751,00	10.120,50	**17.871,50**
II. Sachanlagen							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.181.116,00	156.056,05 126.418,62	0,00	851.914,34	97.545,05	358.839,09	317.559,09
Sachanlagen	1.181.116,00	156.056,05 126.418,62	0,00	851.914,34	97.545,05	358.839,09	**317.559,09**
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	1.631.775,13	77.500,00	0,00	0,00	0,00	1.709.275,13	1.631.775,13
Finanzanlagen	1.631.775,13	77.500,00	0,00	0,00	0,00	1.709.275,13	**1.631.775,13**
Gesamtsumme	**2.871.518,13**	**234.038,55 126.418,62**	**0,00**	**0,00**	**105.296,05**	**2.078.234,72**	**1.967.205,72**

Bestätigungsvermerk

Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:
Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (Anlage 4) der Deutsche Grundstücksauktionen AG mit dem Datum von heute den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Grundstücksauktionen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (und den ergänzenden Regelungen in der Satzung) liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofem hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Berlin, den 31. März 2009 Ko/Ln/Se/mi/rm

Dipl. Kfm. Martin Kowert
Wirtschaftsprüfer

Unsere Unternehmen

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

BERLIN · BREMEN · DRESDEN · ERFURT · KÖLN · LEIPZIG · MAGDEBURG · MÜNCHEN · NÜRNBERG · ROSTOCK

10719 Berlin, Kurfürstendamm 206, Telefon 030/884 68 80, Fax 030/884 68 888
www.immobilien-auktionen.de, Kontakt@dga-ag.de

WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

50667 Köln, Gertrudenstraße 7, Telefon 0221/277 266 0, Fax 0221/277 266 11
www.wdga-ag.de, info@wdga-ag.de

NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

ROSTOCK · SCHWERIN · INSEL USEDOM · NEUBRANDENBURG · KIEL

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

SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DRESDEN · LEIPZIG · ERFURT · PLAUEN

01069 Dresden, Hohe Straße 12, Telefon 0351/43 70 80-0, Fax 0351/43 70 80-9
www.sga-ag.de

BRECHT IMMOBILIEN GMBH

GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN • GRUNDSTÜCKSMAKLER

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

α

DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

10719 Berlin, Kurfürstendamm 206, Telefon 030/884 68 80, Fax 030/884 68 888
www.diia.de, Kontakt@dga-ag.de

Wir verkaufen Ihre Immobilie. Mit Sicherheit.

DIE AKTIEN UNSERES HAUSES *werden an den Freiverkehrsbörsen in Berlin/Frankfurt/Stuttgart/ Hamburg/München und im XETRA* **ISIN DE0005533400** *gehandelt.*