



**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
**Auktion N° 381 – 382 am 26. und 27. März 2015**  
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Wohn-/Geschäftshaus mit Baumrückblick in Berlin-Wedding, Otter Straße 14, 14a Ecke Ostagower Straße 26, Pos. 47  
 Bauernvilla in Bad Pyramont, Schloßstraße 9, Pos. 41  
 Wohnvilla in Berlin-Mitte, Heidebleiche Altfriedrichstraße 14, Pos. 45  
 Bergische Eigentumswohnung in Berlin-Grünwald, Wargentinstraße 3/Kuno-Bartsch-Straße, Pos. 51

**Denkmalgeschützte Villa mit Stock über dem Schwelmersee, Pos. 44, Attraktive Wohnanlage bei Storkow nahe Müritzer See, Pos. 41**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**  
 Kurtförschdam 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 881 68 80 · Fax 030 / 881 68 868 · [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)

**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
**Auktion N° 383 – 384 am 25. und 26. Juni 2015**  
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Geschäftsanlage in Berlin-Pankow OT Bismarckpark, Al-Bismarckstraße 222a (Pos. 42)  
 Mietobjekt in Berlin-Spandau, Grenz-Höfer Straße 9/10, Pos. 43  
 Wohnanlage in Berlin, Bismarckstraße 53, Pos. 41

**13 Immobilien aus Berlin als Position 42, 28 Immobilien in Berlin/Brandenburg z. B. aus Dresden, Halle, Cottbus sowie 12 Immobilien aus Leipzig als Position 43**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**  
 Kurtförschdam 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 881 68 80 · Fax 030 / 881 68 868 · [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)

IMMOBILIEN-AUKTION HERBST 1985  
 DER KATALOG

**30 Jahre**  
 Erfolgsgeschichte seit 1985

**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
**Auktion N° 387 – 388 am 17. und 18. Dezember 2015**  
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Gewerbshaus in Berlin-Spandau, Pichelsdorfer Straße 106-108/Königsplatz 19, Pos. 11  
 Hochregallager in Berlin-Spandau, Gatzstraße 1, Pos. 10  
 Schloss Anersdorf im Wertheimtal, Pos. 25

**20 Immobilien aus Berlin und dem Berliner Umland**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**  
 Kurtförschdam 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 881 68 80 · Fax 030 / 881 68 868 · [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)





# Geschäftsbericht 2015

---

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG  
Kurfürstendamm 65  
10707 Berlin  
Telefon 030-884 68 80  
Telefax 030-884 68 888

[www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)



# Inhaltsverzeichnis



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen .....	4
Aufsichtsrat und Vorstand .....	6
Bericht des Vorstandes .....	7
Ergebnis 2015 .....	9
Markt- und Auftragsentwicklung: Rückschau und Prognose .....	10
Ausblick 2016 .....	12
Investor Relations .....	13
Öffentlichkeitsarbeit .....	14
Tochtergesellschaften .....	16
Bericht des Aufsichtsrates .....	21
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2015 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin .....	23
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2015 .....	23
Umsatz- und Auftragsentwicklung .....	23
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung .....	25
Investitionen .....	27
Chancen und Risiken .....	27
Rückabwicklungen .....	29
Mitarbeiter .....	29
Entwicklung bei Tochtergesellschaften .....	30
Voraussichtliche Entwicklung .....	34
Vorschlag zur Gewinnverwendung .....	35
Bilanz zum 31. Dezember 2015 .....	36
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015 .....	38
Anlagenspiegel .....	40
Bestätigungsvermerk .....	41



## Kapitalmarktorientierte Kennzahlen

Gruppe*	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Objektumsatz</b>	105.061.464	103.004.682	84.253.131	93.889.342	92.624.231
<b>Objektanzahl</b>	2.043	2.020	2.021	2.085	2.236
<b>Bereinigte Netto-Courtage**</b>	10.338.555	10.396.967	9.183.259	9.684.224	10.440.311
<b>Bilanzgewinn</b>	1.142.587	1.054.032	629.952	2.122.173	1.468.6931
<b>Dividende</b>	0,70	0,65	0,39	1,30	0,90

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

\*\* Courtageerlöse abzüglich Umsatzsteuer und etwaiger Unterprovisionen

## Historische Dividenden

Jahr	Bruttodividende (€)	Jahr	Bruttodividende (€)
1999	0,64	2008	0,45
2000	0,93	2009	0,10
2001	0,49	2010	0,60
2002	0,32	2011	0,90
2003	0,62	2012	0,55 + 0,75
2004	0,75	2013	0,39
2005	0,85	2014	0,65
2006*	1,10	2015	0,70
2007	1,20		

splitbereinigt

### \* Aktiensplit 1:2

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



mit freundlicher Unterstützung der wallstreet-online AG



ISIN: DE0005533400

WKN: 553 340

Die Aktien sind handelbar im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse, dem Handelssystem Xetra sowie an allen anderen Deutschen Börsen inklusive Tradegate. Wir verfolgen seit Jahren eine beständige Dividendenpolitik und schütten die erwirtschafteten Gewinne im größtmöglichen Maße an unsere Aktionäre aus. Dadurch partizipieren die Aktionäre direkt an der Geschäftsentwicklung der Gesellschaft. Das Handelsvolumen betrug 2015 an allen deutschen Börsenplätzen durchschnittlich 2.735 Stück pro Tag und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Das Designated Sponsoring auf der Handelsplattform Xetra sorgt für ausreichend Liquidität sowohl für private wie auch institutionelle Anleger. Das Handelsvolumen hat sich leicht zugunsten Xetra (ca. 57%) verschoben, Frankfurt musste mit durchschnittlich ca. 12% Umsatzanteil Einbußen hinnehmen. 31% des Umsatzes ziehen andere Börsenplätze auf sich. Das Handelsvolumen durch ausländische Marktteilnehmer beträgt nach wie vor lediglich 5%.

	2015	2014	2013
<b>Höchstkurs</b>	14,85	13,11	15,75
<b>Tiefstkurs</b>	10,65	8,99	12,20
<b>Jahresschlusskurs</b>	14,00	11,33	12,40
<b>Entwicklung d. Aktie</b>	+23,57	-8,63	-13,76
<b>Marktkapitalisierung</b>	22.400.000	18.136.000	19.840.000
<b>Durchschnittlicher Tagesumsatz</b>	2.735	2.053	2.806
<b>Ausstehende Aktien</b>	1.600.000	1.600.000	1.600.000

## Finanzkalender 2016

27. Juni 2016:	Hauptversammlung
1. September 2016:	Halbjahresbericht
Oktober 2016:	9-Monats-Zahlen
4.-6. Oktober 2016:	EXPO-Real München
November 2016:	Aufsichtsratssitzung

### Kontakt

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Kurfürstendamm 65, 10707 Berlin

Telefon 030-884 68 80 Telefax 030-884 68 888 [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)





## Aufsichtsrat und Vorstand



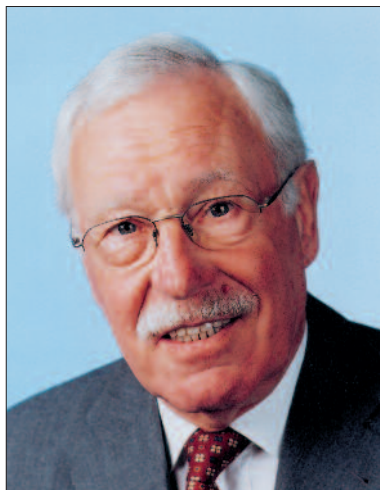
Michael Siegmund, Frankfurt/Main  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



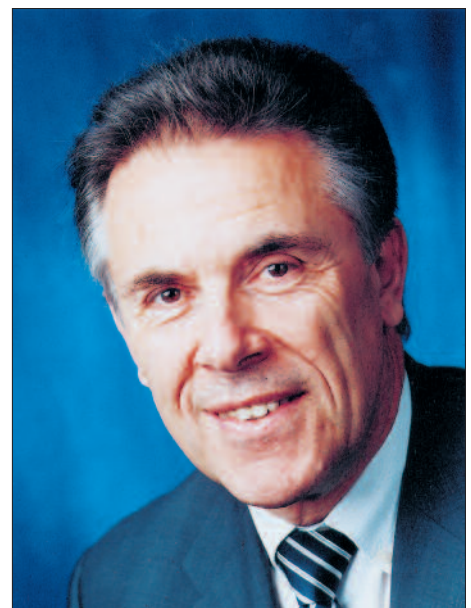
**Vorstandsvorsitzender**  
Michael Plettner  
Vom Senator für Wirtschaft Berlin  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Grundstücks-Versteigerer  
(Auktionator)



Christian Ansorge, Berlin



Manfred Krüger, Berlin



**Vorstand**  
Gerd Fleischmann  
Auktionator



# Bericht des Vorstandes



Sehr geehrte Damen und Herren,

in einem von politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen geprägten Umfeld haben wir im Geschäftsjahr 2015 alle wesentlichen Ziele erreicht, die wir uns vorgenommen hatten.

Unser Ziel war es, das erreichte Objektumsatzvolumen von über 100 Mio. Euro zu wiederholen und möglichst zu verstetigen und dabei die Rentabilität weiter zu verbessern. Beide Ziele wurden mit viel Engagement unserer erfahrenen und motivierten Mitarbeiter erreicht. Dabei konnten wir im dritten Quartal, pünktlich zum 30. Jahrestag unserer Auktionspremiere, mit rd. € 35,4 Mio. den bisher höchsten Quartals-Objektumsatz in der Geschichte unserer Unternehmensgruppe feiern.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG ist nach wie vor ein finanziell grundsätzliches Unternehmen und dank unserer kontinuierlichen Dividendenzahlungen ein langfristig lohnendes Investment.

Viele Anleger erwarten in Zeiten von Minizinsen besonders hohe Dividenden. Dabei ist ein Blick auf die Dividenden-Historie wichtig, denn nachhaltige Dividendenrenditen von vier bis sechs Prozent gelten als ein Beleg der Leistungsfähigkeit eines Unternehmens in unterschiedlichen Marktphasen. Im Ergebnis dieser Betrachtung sehen wir das Unternehmen gut aufgestellt, um die vor uns liegenden Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte von einer starken Binnennachfrage und wachsenden Investitionen profitieren, während der außenwirtschaftliche Beitrag sank. Die konjunkturelle Lage in Deutschland war 2015 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum über alle Quartale gekennzeichnet. Für das gesamte Jahr ergibt sich daraus ein Anstieg um 1,7 %.

Auf dem bundesdeutschen Immobilienmarkt zogen die Preise für Wohnimmobilien erneut kräftig an. Der Preisauftrieb war dabei regional breiter angelegt als in den Jahren zuvor und war im Jahr 2015 annähernd so kräftig wie im Durchschnitt der fünf vergangenen Jahre.

Wohnungen verteuerten sich vor allem in denjenigen Städten, in denen das Interesse an Eigentumswohnungen bislang vergleichsweise gering war. Die Preise für Mehrfamilienhäuser in den Städten stiegen erneut mit einer Rate über dem Jahresdurchschnitt seit Beginn des Aufschwungs am Immobilienmarkt.

Die Büromärkte verzeichnen sinkende Leerstände und steigende Mieten. Die Suche nach Renditeobjekten – wohnwirtschaftlich oder gewerblich genutzt – generiert eine anhaltend hohe Nachfrage nach Objekten, insbesondere auch durch ausländische Investoren.

Angesichts des erreichten Preisniveaus in einigen Teilmärkten geht die Bundesbank nach wie vor von einer 10 bis 20 prozentigen Überbewertung der Eigentumswohnungspreise in den Großstädten aus.



## Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2015

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2015 einen Objektumsatz von zusammen € 105 Mio. erzielt, das sind rd. 2 % mehr als im Vorjahr (2014: € 103 Mio.) und insgesamt der dritthöchste Objektumsatz der Unternehmensgeschichte. Gleichzeitig blieben die um mögliche Unterprovisionen bereinigten Nettocourtageeinnahmen mit € 10,34 Mio. nach rd. € 10,39 Mio. im Vorjahr (- 0,5 %) fast unverändert.

Der Geschäftsverlauf der einzelnen Quartale war sehr unterschiedlich. Es gab ein ordentliches erstes Quartal, in dem aber der Objektumsatz der gesamten Gruppe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um gut 7 % auf € 22,5 Mio. und die erzielte Netto-Courtage um rd. 5 % auf € 2,2 Mio. zurück ging.

Im zweiten Quartal gab es einen fast 10 %igen Rückgang beim Objektumsatz gegenüber dem Vorjahr auf € 22,2 Mio. Gleichzeitig gelang es aber, die Netto-Courtageeinnahmen um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr zu steigern.

Im 1. Halbjahr 2015 wurden insgesamt Objektumsätze von rd. € 44,7 Mio. erzielt und damit der Vorjahreswert (€ 48,8 Mio.) um rd. 8,5 % verfehlt. Die bereinigten Netto-Courtageeinnahmen lagen mit € 4,65 Mio. gut 2 % unter dem Vorjahreswert (€ 4,76 Mio.).



*Berlin-Spandau,  
Gartenfelder Str. 51,53  
Limit 925.000  
Erlös 1.060.000*

Herausragend war das dritte Quartal, in dem Immobilien im Gegenwert von rd. € 35,4 Mio. versteigert bzw. im Maklerbereich der Firma Plettner & Brecht Immobilien GmbH verkauft wurden. Insgesamt war dies der höchste Quartals-Objektumsatz in der 30-jährigen Unternehmensgeschichte, er lag 31,5 % über dem Vorjahreswert. Die erzielte Nettocourtage konnte gegenüber dem Vorjahr um rd. 12 % gesteigert werden.

Im vierten Quartal war gegenüber dem starken Vorjahr ein leichter Rückgang beim Objekt- und Courtageumsatz festzustellen. Insgesamt wurden im 2. Halbjahr Objektumsätze von rd. € 60,4 Mio. und bereinigte Netto-Courtageeinnahmen von rd. € 5,6 Mio. erzielt.

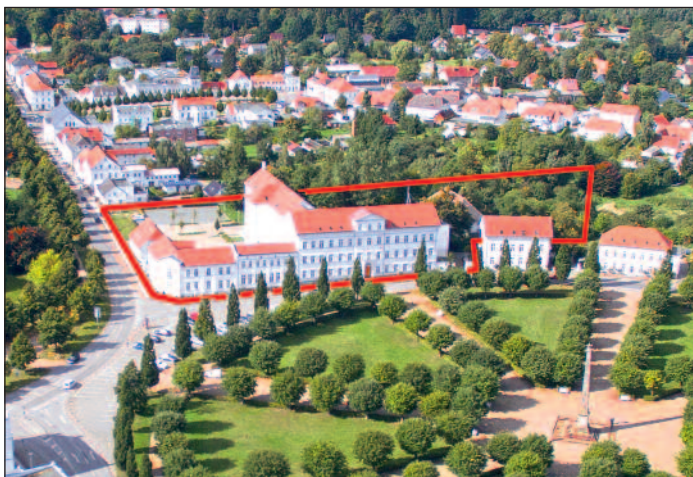


Firma	Objektanzahl		Objektumsatz in T€	
	2015	2014	2015	2014
Deutsche Grundstücksauktionen AG	352	349	41.895	42.309
Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH	784	644	3.119	2.181
Sächsische Grundstücksauktionen AG	373	471	18.964	20.020
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	206	219	13.534	10.450
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- u. Auktionsbereich)	155	152	14.691	11.995
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	173	185	12.858	16.050
Gesamt	2.043	2.020	105.061	103.005

## Ergebnis erneut verbessert

Der Gewinn der Deutschen Grundstücksauktionen AG war im abgelaufenen Geschäftsjahr fast identisch mit dem Vorjahreswert und betrug rd. € 138.000 nach € 140.000 im Jahr 2014.

Die regionalen Auktionshäuser haben sich unterschiedlich entwickelt. Trotz eines Rückgangs gegenüber dem Vorjahr hat die Sächsische Grundstücksauktionen AG mit gut € 565.000 wieder das höchste Vorsteuer-Einzelergebnis an die Muttergesellschaft abgeführt (Vorjahr € 687.000).



Putbus/Rügen,  
Circus 16  
Limit 1.790.000  
Erlös 2.300.000

Weiterhin hervorragend entwickelt hat sich die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG. Sie hat das beste Geschäftsjahr seit ihrer Gründung erzielt und die Gewinnabführung mit gut € 505.000 ein weiteres Mal vervielfacht (Vorjahr rd. € 192.000).

Ebenfalls das beste Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte und ein mehr als verdreifachtes Ergebnis erwirtschaftete die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit rd. € 222.000 nach rd. € 71.500.

Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat erwartungsgemäß das außergewöhnliche Vorjahresergebnis von rd. € 447.000 nicht wiederholen können. Die Gewinnabführung an die Muttergesellschaft betrug rd. € 148.000.



Stabil stellt sich die Situation bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH dar, die nach rd. € 67.500 im Vorjahr nun einen Jahresüberschuss von rd. € 70.300 erwirtschaftet hat.

Insgesamt wurden rd. € 1.511.000 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert. Im Vorjahr waren es € 1.465.000. Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Bilanzgewinn von rd. € 1.142.000. Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 23 des Geschäftsberichtes.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von € 1.120.000 vor, dies entspricht einer Bruttodividende von € 0,70 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie. Die Dividende liegt damit knapp 8 % über dem Vorjahr (€ 0,65).

## **Markt- und Auftragsentwicklung – Rückschau und Prognose**

Im vergangenen Jahr zogen die Preise für Wohnimmobilien wieder stärker an. In den deutschen Städten betrug die Zuwachsrate laut dem Monatsbericht Februar 2016 der Deutschen Bundesbank durchschnittlich 6 % nachdem sich der Anstieg im Jahr zuvor recht deutlich von 7,5 % auf 5,5 % ermäßigt hatte. Damit war die Preisdynamik im Jahr 2015 annähernd so kräftig wie im Durchschnitt der fünf vergangenen Jahre.

Der Preisaufrieb war dabei regional breiter angelegt als in den Jahren zuvor. Nachfrage- und Preissteigerungen bei Wohnungen gab es vor allem in denjenigen Städten, in denen das Interesse an Eigentumswohnungen bislang vergleichsweise gering war. Nach Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erhöhte sich der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum, der auch ländliche Gegenden erfasst, um 4,5 % im Jahr 2015, nach 3,25 % im Jahr zuvor.

Die Teuerungsrate lag bei Mehrfamilienhäusern mit 7 % erheblich über ihrem Mittel seit Beginn des Aufschwungs am Immobilienmarkt 2010 von 5,25 %.

Der durchschnittliche Zinssatz für Hypothekendarlehen ermäßigte sich im Jahresverlauf um mehr als 0,5 Prozentpunkte auf unter 2%. Rechnerisch könnte etwa ein Fünftel des Preisanstiegs bei städtischen Wohnimmobilien seit dem Jahr 2009 dem außerordentlichen Rückgang des Zinsniveaus zugeschrieben werden. Die Bundesbank sieht Preisabweichungen nach oben in den Städten weiterhin zwischen 10% und 20%. Eigentumswohnungen in den Großstädten weisen dabei nach wie vor die stärksten Überbewertungen auf.

Wir beobachten auf unseren Auktionen eine anhaltend kräftige Nachfrage. Gerade in Phasen historischer Niedrigzinsen sind Renditeimmobilien eine der wenigen Möglichkeiten, mit überschaubaren Risiken eine reale Verzinsung zu erzielen. Dies gilt nicht nur für die Wohnimmobilien, sondern insbesondere auch für die Gewerbeimmobilienmärkte.



Für eine stabile Wohnungsnachfrage sorgen unter anderem die unverändert guten Aussichten für Einkommen und Beschäftigung, künftig dürfte sich hier aber auch die starke Flüchtlingszuwanderung widerspiegeln.



In diesem Verkäufermarkt ist es besonders schwierig, interessante Auktionsobjekte zu attraktiven und steigerungsfähigen Mindestgeboten für die Auktion einzuwerben. Dennoch ist es der Deutschen Grundstücksauktionen AG im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, den Umsatzanteil und die absoluten Umsatzzahlen von privaten und kommerziellen Eigentümern zu steigern und die Eigentümer von dem Vertriebsweg „private Grundstücksauktion“ zu überzeugen.

Die Akquisition von werthaltigen Immobilien bleibt aber eine Herausforderung, deswegen haben die Einlieferungen von den bisher aktiven Verkäuferkreisen eine große Bedeutung.

Für den Bund und seine Gesellschaften hat die gesamte Gruppe 2015 insgesamt 715 Objekte für rd. € 11,9 Mio. verkauft. Damit hat sich der Objektumsatz gegenüber dem Vorjahr erwartungsgemäß rückläufig entwickelt (2014 insg. 586 Immobilien für € 16,2 Mio., davon 3 Objekte für € 7,3 Mio.), liegt aber über dem prognostizierten Objektumsatz von € 8-9 Mio. Der zugrundeliegende Rahmenvertrag lief zum Ende des Jahres 2015 aus. Im zweiten Halbjahr 2015 wurden die Auktionsdienstleistungen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben europaweit bis 31.12.2019 und für die BWVG national zunächst bis Ende 2017 ausgeschrieben. Beide Ausschreibungen hat die Gruppe der Deutschen Grundstücksauktionen AG gewonnen. Außerdem wurde der Rahmenvertrag mit der Deutschen Bahn AG bis Ende 2017 verlängert, so dass mit den Auftraggebern des Bundes jeweils Anschlussregelungen als Basis für zukünftige Aufträge bestehen. Die jeweils mehrjährigen Laufzeiten sichern erfahrungsgemäß ein erhebliches Umsatzvolumen und bieten darüber hinaus Chancen auf eine Umsatzausweitung.

Für unseren langjährigen Key-Account „Claims Conference Nachfolgeorganisation“ wurden zwar wieder mehr Objekte verkauft (32 gegenüber 21 im Vorjahr), aber das Verkaufsvolumen war mit € 776.000 nach € 1,6 Mio. weiter rückläufig. Zwar gab es 2016 schon Aufträge, wir werden aber zukünftig mit einer zunehmend starken Volatilität bei Quantität und Umsatzvolumen rechnen müssen.

Die Zusammenarbeit mit Private Equity Unternehmen und deren Servicegesellschaften hat sich gegenüber dem Vorjahr positiv entwickelt. Es wurden insgesamt zwar weniger, dafür aber höherwertige Immobilien verkauft. Für 9 verschiedene Gesellschaften wurden in der gesamten Gruppe insg. 21 Immobilien für rd. € 6,3 Mio. versteigert (Vorjahr 36 Immobilien für € 5,1 Mio.). Für 2016 streben wir eine Wiederholung dieses Verkaufsvolumens an.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich 2015 weiterhin als klarer Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von rd. 40 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamt-Gruppe beträgt gut 87 % und damit etwas mehr als im Vorjahr. Der nächstgrößere Wettbewerber lag 2015 (nach eigenen Angaben) bei einem Objektumsatz von rd. € 13,1 Mio. Ein regionales Auktionshaus aus Sachsen kommt auf einen Objektumsatz von rd. € 2,5 Mio. An dieser Marktposition wird sich auch 2016 absehbar nichts ändern.



## Ausblick auf das Geschäftsjahr 2016

Nach zwei Jahren mit einem erwirtschafteten Objektumsatz über der 100-Millio-  
nen-Euro-Marke ist es unser intensives Bestreben, dies im laufenden Jahr zu wie-  
derholen.

Zwar lag das erzielte Objektvolumen der Auktionen des 1. Quartals 2016 unter  
dem des Frühjahrsquartals 2015, es gibt aber klare Anzeichen einer positiven Ent-  
wicklung. So haben – mit einer Ausnahme – alle Gesellschaften unserer Gruppe  
entweder den Objektumsatz und den Netto-Courtageumsatz oder zumindest eine  
der beiden Kennzahlen steigern können. Der saldierte Rückgang ist darauf zurück  
zu führen, dass die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG von einem sehr hohen  
Vorjahresniveau kommend weniger umgesetzt hat. Außerdem gab es im Makler-  
bereich der Plettner & Brecht Immobilien GmbH zum Jahresanfang keine verkäuf-  
lichen Objekte. Inzwischen konnten einige Immobilien akquiriert werden, so dass  
sich die Verkäufe in das zweite Quartal verschieben.

Insgesamt wurden 410 Immobilien für gut € 19,4 Mio. versteigert (Vorjahr knapp  
€ 22,5 Mio.). Rund 89 % der angebotenen Objekte fanden einen Käufer. Die erzielte  
Nettocourtage sank um 2,7 % auf € 2,15 Mio. (Vorjahr € 2,20 Mio.).

Das Verkaufsvolumen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist starken  
Schwankungen unterworfen. Die gesamte Gruppe hat in den letzten vier Jahren  
durchschnittlich 230 Immobilien für rd. € 7,3 Mio. pro Jahr für die Bundesanstalt  
für Immobilienaufgaben verkauft. Im angelaufenen Jahr waren es 194 Objekte für  
€ 6,9 Mio. Andererseits hat sich die Zusammenarbeit mit der Bodenverwertungs-  
und -verwaltungs GmbH (BVVG) und der Deutschen Bahn AG sehr positiv entwik-  
kelt, hier gab es jeweils deutliche Zuwächse. Alle drei Auftraggeber haben im ersten  
Quartal 2016 Objekte eingeliefert und darüber hinaus jeweils weitere Einlieferungen  
für 2016 avisiert.

Mit der TLG Immobilien AG konnte ebenfalls der bestehenden Rahmenvertrag bis  
Ende 2017 verlängert werden. Wir gehen deswegen davon aus, dass Immobilien,  
die nicht zum Kernportfolio gehören, weiterhin auch im Auktionswege veräußert  
werden. Erste Objekte wurden für die Sommerauktionen vorgestellt.

Mit weiteren institutionellen Einlieferern, wie z.B. der Deutschen Telekom AG oder  
der RAG Aktiengesellschaft laufen zurzeit intensive Gespräche über mögliche Ein-  
lieferungen, die für das laufende Jahr geplant sind.

Bei der so wichtigen Akquisition privater und kommerzieller Einlieferer nutzen wir  
alle Möglichkeiten, die Eigentümer gerade in der jetzigen Marktconstellation über  
die besonderen Möglichkeiten des Vertriebswegs „private Grundstücksauktionen“  
zu informieren und sie für eine Einlieferung zu gewinnen. Wir gehen davon aus,  
dass es auch in diesem Jahr gelingen wird, werthaltige Objekte von privaten und  
kommerziellen Eigentümern zu akquirieren und zu verkaufen.

Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern ist mit knapp  
19 % stabil geblieben, diese Immobilien haben zusammen gut € 20,6 Mio. (Vorjahr  
€ 26,5 Mio.) Objektumsatz erwirtschaftet, davon allein rd. € 12,9 Mio. (Vorjahr  
€ 16 Mio.) bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG. Der Vorjahres-  
umsatz war durch ein sehr hochwertiges Objekt mit einem Kaufpreis von  
€ 4,7 Mio. beeinflusst, so dass wir uns in den alten Bundesländern trotz des  
Rückganges in 2015 auf einem guten Weg sehen Wachstum zu generieren.





58135 Hagen,  
Voerder Straße 11,13,15  
Limit 1.265.000,  
Erlös 1.315.000

Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Geschäftsberichtes sind lediglich die Ergebnisse des 1. Quartals und teilweise die Einlieferungsvolumina der Sommerauktionen bekannt. Unser Ziel ist es, das erreichte Objektumsatzvolumen von über 100 Mio. Euro zu verstetigen. Dies wäre eine Premiere, denn bisher gab es keine drei Jahre in Folge mit einer Überschreitung dieser Schwelle.

Die Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen, dies zeigen auch die sehr guten Verkaufsquoten der ersten Auktionen. Trotzdem ist es für eine belastbare Einschätzung des Geschäftsjahres 2016 im Hinblick auf den Objekt- und Courtageumsatz zu früh.

Das Risiko besteht in einem Angebotsdefizit, denn der regen Nachfrage steht ein Angebot gegenüber, das mit dieser Nachfrage kaum Schritt halten kann.

## Investor Relations

Wir sehen eine aktive Kapitalmarktkommunikation als eine wichtige Aufgabe an und pflegen daher eine enge Beziehung zu unseren Aktionären.

Im Rahmen unserer Investor-Relations-Arbeit informieren wir regelmäßig über alle wichtigen Ereignisse und Entwicklungen bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG, aber auch bei ihren Tochtergesellschaften. Unverzüglich nach Abschluss der quartalsweisen Auktionen informieren wir auf unserer Homepage über die Ergebnisse.

Zu den Transparenzanforderungen des Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse, in den unsere Aktien zum Handel einbezogen sind, gehört neben dem Jahresabschluss auch die Vorlage eines Halbjahresberichts. Die umfassende Information unserer Kunden und Aktionäre geht aber weit über dieses, für uns vorgeschriebene Maß hinaus. So veröffentlichen wir seit

Jahren jeweils im Herbst einen Newsletter, um über den Geschäftsverlauf nach Ablauf des dritten Quartals und wichtige Nachrichten aus den Unternehmen unserer Gruppe zu informieren.



Engen Kontakt zu Investoren und Analysten pflegt insbesondere der Vorstandsvorsitzende, Michael Plettner, der im Mai und Dezember an den Münchner Kapitalmarkt Konferenzen, den größten derartigen Konferenzen im süddeutschen Raum, teilnahm. Im



Mittelpunkt steht jeweils eine 40-minütige Präsentation der Gesellschaft, der Geschäftstätigkeit und über die zu erwartende Geschäftsentwicklung. Daneben gibt es 1-on-1-Meetings mit institutionellen und privaten Anlegern bzw. Analysten.

Die Gesellschaft ist bei den Investoren weiter als solider deutscher Dividententitel bekannt. Nach Veröffentlichung der guten Umsatzzahlen für 2014 erwartete der Markt eine wieder deutlich steigende Dividende. Im Frühjahr 2015 stieg die Aktie der Deutschen Grundstücksauktionen AG von einem Niveau von etwa € 11,50 auf bis zu € 14,50 im April nach Ankündigung der Dividendenerhöhung auf € 0,65 (nach € 0,39).

Nach der Dividendenzahlung Ende Juni verhielten sich die Anleger im dritten Quartal 2015 zunächst abwartend, was kurzfristig zu einem Kursrückgang auf wieder € 11,50 führte. Diese Abwärtsbewegung verlief parallel zum allgemeinen Marktgeschehen, denn Ende August verloren auch die Indizes wie DAX und SDAX innerhalb kurzer Zeit rd. 1.000 Indexpunkte.

Die Veröffentlichung der hervorragenden Zahlen des dritten Quartals versprachen eine weiterhin positive Umsatzentwicklung und auch zukünftig eine gute Dividendenrendite. Das führte bei den Anlegern zu mehr Kaufinteresse und steigenden Kursen, dadurch erreichte die Aktie zum Jahresende wieder ein Niveau von € 14,50.

Zum Jahresbeginn gab es dann trotz guter Nachrichten und wiederum parallel zur allgemeinen Marktentwicklung einen scharfen Kursrückgang mit einer anschließenden Erholung auf Kurse um € 13. Den entsprechenden Chart finden Sie auf Seite 5.

Wichtig für private oder institutionelle Anleger ist bei einem Investment in ein Micro-Cap wie unser Unternehmen, dass für die Aktien eine gewisse Handelbarkeit sichergestellt ist. Dafür haben wir seit Jahren eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem mit Abstand größten Anbieter im Designated Sponsoring, der Oddo Seydler Bank AG. Designated Sponsors kommt eine hohe Bedeutung am Kapitalmarkt zu, denn sie sorgen für eine bestmögliche Handelbarkeit und eine verringerte Volatilität der betreuten Aktien.

## **Public Relations – Öffentlichkeitsarbeit und Messepräsenz**



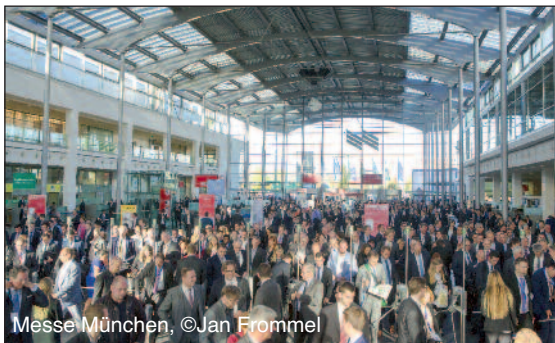
Am 10. und 11. Juni 2015 fand in Köln die zweite Auflage der Deutschen Immobilienmesse statt, an der die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG als einer von rd. 70 Ausstellern teilnahm. Rund 2.000 Fachbesucher

trafen sich im Palladium in Köln, um sich über aktuelle Themen der Branche auszutauschen.

Die Deutsche Immobilienmesse richtet sich als reine Fachmesse an Entscheidungsträger aus der klein- und mittelständischen Immobilien-, Finanz- und Bauwirtschaft.

An gewohnter Stelle in der Halle C 2 präsentierten wir die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochterunternehmen auf der Immobilienmesse „EXPO

REAL“ vom 5. bis 7. Oktober in München. Rund 1.700 Aussteller und über 37.000 Fachbesucher aus 74 Ländern machten die EXPO REAL erneut zum wichtigsten Branchentreffpunkt in Deutschland.



Messe München, ©Jan Frommel



Seit 1998 ist die EXPO REAL jährlich drei Tage im Oktober eine Fachmesse für sämtliche Bereiche der Immobilienwirtschaft. Bereits seit 2005 nutzen wir als Aussteller den Messestand, um unser Dienstleistungsangebot einem internationalen Zielpublikum vorstellen zu können. Die Fachbesucherquantität bei gleichzeitig hoher Qualität sorgte für viele interessante Gespräche mit potenziellen Kunden.

Gleichzeitig ist die EXPO REAL aber eine Arbeitsmesse mit hoher Termindichte, bei der wir praktisch alle wichtigen institutionellen Einlieferer treffen. So konnten wir bei vielen Meetings einige Projekte konkretisieren und weitere Geschäftsabschlüsse anschieben. Auch im Jahr 2016 werden wir auf der Expo Real vom 04.-06. Oktober vertreten sein.

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

Zu Beginn des Jahres wurden die Onlineauftritte der Sächsischen, Norddeutschen und Westdeutschen Grundstücksauktionen AG komplett neu aufgelegt. Im Laufe des Jahres folgte dann die grundlegende Erneuerung der Websites der Deutschen Grundstücksauktionen AG und der Plettner & Brecht Immobilien GmbH. Es wurden verschiedene Einstiegswege geschaffen, um die Auktionsangebote in jeder Phase des Informationsprozesses optimal zu präsentieren. Gestalterisch lag der Fokus insbesondere auf der Entwicklung eines attraktiven, responsiven Designs für Nutzer aller Endgeräte.

Über die Homepage haben wir 2015 wie im Vorjahr rd. 193.000 verschiedene Nutzer erreicht, die dabei über 2.148.000 Seiten aufgerufen haben. Diese Zahlen basieren auf einer analytischen Auswertung unseres Providers und filtern Seitenaufrufe durch Suchmaschinen bereits weitgehend heraus. Über die Homepages aller Unternehmen der Gruppe – mit Ausnahme der Internet-Auktionen – wurden 571.000 verschiedene Nutzer erreicht, die dabei über 5 Mio. Seiten aufgerufen haben. Seit dem Relaunch hat sich die Zahl der Besucher nur unwesentlich erhöht, messbar zugenommen haben aber die Seitenaufrufe, d.h. die Nutzerführung scheint besser geworden zu sein, so dass mehr Inhalte angeschaut werden.

Die uns seit 2000 begleitende PR-Agentur war auch im letzten Jahr wieder sehr erfolgreich. Es wurde ausführlich und in hoher Quantität sowohl über die Auktionen und ausgesuchte Immobilien in regionalen und überregionalen Print- und online-Medien berichtet. Mit der öffentlichen Wahrnehmung unseres Unternehmens können wir sehr zufrieden sein, nicht zuletzt auch wegen der vielen TV Beiträge, in denen über die Auktionen berichtet wurde.



## Tochtergesellschaften

### • Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH



Die Einlieferungs- und Nachfragedelle des Jahres 2015, hervorgerufen durch die verschärften Anforderungen der EnEV, ist überwunden. Die Gesellschaft konnte 784 Immobilien und damit rd. 22 % mehr als im Vorjahr verkaufen und erreichte eine Verkaufsquote von 93,7 % (Vorjahr 92,9 %).

Im Ergebnis hat die Gesellschaft erneut innerhalb unserer Gruppe die meisten Immobilien verkauft. Sie erzielte mit gut € 3,1 Mio. einen gegenüber dem Vorjahr um 43 % gesteigerten Objektumsatz und insgesamt das beste Geschäftsjahr seit der Gründung.

Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der mehr als verdreifachte Gewinn i.H.v. € 221.877,93 (Vorjahr € 71.586,89) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Das Geschäftsjahr war u.a. auch wegen der Vielzahl der Einlieferungen der BVVG, darunter eine kundenbezogene Sonderauktion, so erfolgreich. Es wurden insgesamt 303 Immobilien für diesen Kunden verkauft, avisiert war weniger als die Hälfte.

Die Auftragslage für das laufende Jahr schätzen wir als weiterhin gut ein. Die Ergebnisse des ersten Quartals 2016 bestätigen diese Einschätzung, die Anzahl der verkauften Objekte sowie die Objekt- und Courtageumsätze liegen über dem sehr guten Vorjahreswert.

Die Zielsetzung für 2016 ist es, das erreichte Umsatz- und Ergebnisniveau wieder zu erreichen, auch durch mindestens eine themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Die langjährige Kooperation mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform läuft zunächst bis zum 31.12.2016, für die zweite Jahreshälfte sind Gespräche über eine Fortsetzung der erfolgreichen Zusammenarbeit geplant.

### • Sächsische Grundstücksauktionen AG

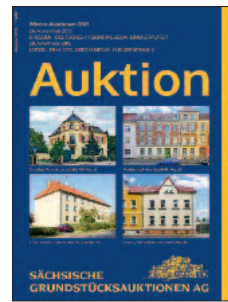
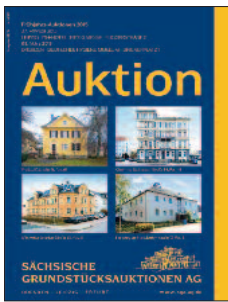


Insgesamt wurden auf 8 Auktionen in Dresden und Leipzig 373 Immobilien für € 18.964.070 versteigert (Vorjahr 471 Immobilien für € 20.019.660). Der Objektumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,3 % zurück.

Die Quote der versteigerten Objekte stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Prozentpunkte an und betrug sehr gute 87 %.

Mit dem gesunkenen Objektumsatz ging auch die erzielte Netto-Courtage zurück. Trotz realisierter Kosteneinsparungen liegt der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Jahresüberschuss mit € 565.113,55 rd. 18 % unter dem des Vorjahres und damit unterhalb des langjährigen Durchschnitts (Details siehe Seite 30).





Der Auftragsbestand der Hausverwaltung veränderte sich im Laufe des Jahres von 77 Verwaltungsobjekten mit 632 Einheiten auf 71 Objekte mit 447 Einheiten zum Jahresende. Insbesondere der Abgang einer Wohnanlage mit 137 Einheiten machte sich in dem auf € 89.797 reduzierten Nettoumsatz (Vorjahr 129.368) bemerkbar. Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein minimaler Ergebnisbeitrag von € 377 (Vorjahr € 26.150).

Im Laufe des Jahres wurden 25 Immobilien aus der Verwaltung genommen und 19 kamen neu hinzu. 9 Verwaltungsobjekte (Vorjahr 18) wurden über die Auktionen unserer Gruppe veräußert, sodass insbesondere das Auktionsgeschäft davon profitierte.

Bei den Frühjahrsauktionen 2016 wurde ein Objektumsatz von € 3,5 Mio. (nach € 3,8 Mio. im Vorjahr) erzielt. Allerdings ist es gelungen, trotz dieses Rückgangs eine um 8 % höhere Netto-Courtage zu erzielen. Die Gesellschaft ist daher optimistisch, im laufenden Jahr wieder ein sehr gutes Ergebnis zu erzielen.

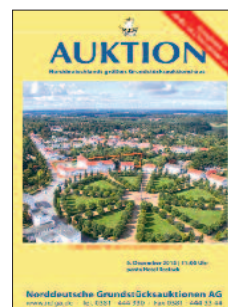
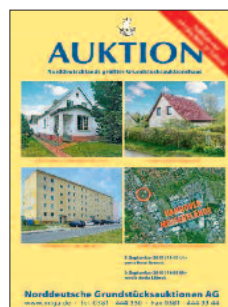
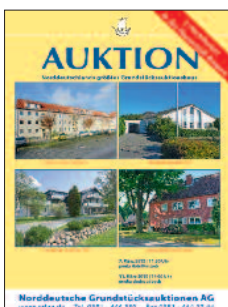
## • Norddeutsche Grundstücksauktionen AG



2015 war das bisher beste Geschäftsjahr der Gesellschaft. Sie hat die Objektumsätze erneut erheblich steigern können (+ 29,5 %). Mit 206 verkauften Immobilien wurden € 13.534.250 umgesetzt (Vorjahr: 219 Objekte für € 10.450.100). Ebenfalls kräftig gestiegen sind die bereinigten Netto-Courtage mit einem Zuwachs von 28,7 % auf rd. € 1.758.000.

Neben den turnusgemäßen vier Terminen in Rostock fanden 2015 auch zwei Auktionen in Lübeck statt. Die Gesellschaft plant auch zukünftig zur Stärkung der regionalen Präsenz je nach Auftragslage Auktionen in Lübeck durchzuführen.

Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn hat sich abermals erheblich erhöht und betrug € 505.335,74 (Vorjahr € 191.924,41). Objekt- und Courtagumsatz sowie der Gewinn liegen damit deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (Details siehe Seite 31).





Der Start in das Geschäftsjahr 2016 verlief erwartungsgemäß. Der Objektumsatz und die Courtageinnahmen lagen zwar unter den außergewöhnlich guten Werten des Vorjahres, als das beste erste Quartal in der Unternehmensgeschichte erzielt wurde, aber über dem langjährigen Durchschnitt. Dies ist eine gute Basis für ein erfolgreiches Geschäftsjahr, in dem für September die 100. Auktion vorbereitet wird. Für die kommenden Auktionen, insbesondere die Jubiläums-Auktion sind bereits einige interessante Immobilien zur Einlieferung avisiert worden.

## • Plettner & Brecht Immobilien GmbH

**Plettner & Brecht**  
Grundstücksauktionen  
Grundstücksmakler

Das Unternehmen hat im Auktionsbereich auf 4 Auktionen 143 Immobilien für € 9.754.057 umgesetzt (Vorjahr 139 Objekte für € 8.686.651).

Ebenfalls positiv war die Umsatzentwicklung im Maklerbereich. Hier wurden 12 Immobilien für rd. € 4,9 Mio. vermittelt (Vorjahr 13 Verkäufe für € 3,3 Mio.).



Der Objektumsatz aus beiden Bereichen liegt mit € 14.691.057 rd. 18 % über dem Vorjahr (€ 11.995.151), fast mit der gleichen Rate (+ 16 %) haben sich die bereinigten Netto-Provisionseinnahmen auf rd. € 1.060.000 verbessert (Vorjahr € 913.000).

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Abschreibungen von netto rd. € 110.900 auf nicht mehr werthaltige Forderungen notwendig, die das Ergebnis belastet haben. Das Unternehmen erwirtschaftete 2015 dennoch ein verbessertes Ergebnis von € 70.279,91 (Vorjahr: € 67.527,10), das aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Das erste Quartal 2016 war im Auktionsbereich sehr erfolgreich, die Objektumsätze waren mit rd. € 2,7 Mio. deutlich höher als im Vorjahr (rd. € 1,9 Mio.). Im Maklerbereich gab es zu Jahresbeginn zunächst keine verkäuflichen Objekte. Inzwischen konnten einige Immobilien akquiriert werden, so dass sich die Verkäufe in das zweite Quartal verschieben. Die weiteren Geschäftsaussichten für das laufende Jahr beurteilt die Gesellschaft positiv.

## • Westdeutsche Grundstücksauktionen AG



Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Geschäftsjahr 2015 vier Auktionen erfolgreich durchgeführt und dabei 173 Objekte für € 12.857.783 verkauft (Vorjahr 185 Immobilien für € 16.050.300). Zwar lagen die Ergebnisse unter dem Vorjahr, damit musste allerdings auch gerechnet werden, denn der Vergleichszeitraum beinhaltete



den außergewöhnlichen Verkauf einer Villa in Düsseldorf für € 4,7 Mio. im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.



In der Folge ging der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn zurück und betrug € 148.369,11 (Vorjahr € 446.830,48). Objekt- und Courtageumsatz sowie der Gewinn liegen aber klar über dem langjährigen Durchschnitt (Details siehe Seite 33).



Bei der Frühjahrsauktion wurde mit rd. € 2,3 Mio. zwar ein leicht rückläufiger Objektumsatz erzielt (Vorjahr rd. € 2,7 Mio.), gleichzeitig gelang es aber, rd. 10 % höhere Courtageeinnahmen zu generieren. Mit dem Jahresauftakt ist die Gesellschaft insofern zufrieden. Das Ziel für 2016 ist eine Steigerung des Ergebnisses.

## Fazit zu den Tochtergesellschaften

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen lag bei € 63,2 Mio. nach € 60,7 Mio. im Vorjahr.

Die Tochtergesellschaften haben sich auch 2015 unterschiedlich entwickelt, aber alle Gesellschaften haben Gewinne erzielt. Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat einmal mehr das beste Ergebnis in der Gruppe erzielt, auch wenn hier erneut ein Rückgang zu verzeichnen war. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG und die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH haben nicht nur ihre Ergebnisse erheblich verbessert, sondern dabei auch jeweils ein exzellentes Niveau erreicht. Bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH verhinderten erforderliche Wertberichtigungen auf Forderungen ein noch besseres Ergebnis. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat trotz der erwarteten Rückgänge ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt.

Die Summe der Gewinnabführung an die Deutsche Grundstücksauktionen AG ist um rd. T€ 46 auf T€ 1.510 gestiegen. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 30 dieses Geschäftsberichtes.

Der Start ins laufende Geschäftsjahr war für die Tochtergesellschaften überwiegend gut. Mit Ausnahme der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG, die von einem sehr hohen Vorjahresniveau kam, haben alle Gesellschaften entweder den Objektumsatz und den Netto-Courtageumsatz oder zumindest eine der beiden Kennzahlen steigern können. Es ergeben sich daraus gute Chancen für ein erfolgreiches Jahr 2016.



## Abschließende Betrachtungen

Die niedrigen Zinsen beflügeln die Branche immer stärker. Immobilien für 200 bis 210 Milliarden Euro dürften 2015 den Besitzer gewechselt haben, schätzen die amtlichen Gutachterausschüsse. Die Gefahr einer Immobilienpreisblase sehen die Ausschüsse noch nicht, einen weiteren Anstieg der Preise beurteilen sie jedoch skeptisch.

Nach Schätzungen der Bundesbank weisen die Preise für Eigentumswohnungen in den Großstädten Überbewertungen zwischen 10% und 20% auf.

Um 50% auf knapp 80 Mrd. Euro hat das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt im vergangenen Jahr zugelegt. So hohe Zuwächse wird es in diesem Jahr bei gewerblichen Objekten und auch bei Wohnportfolien nicht mehr geben. Aber wird das Niveau in etwa gehalten? Oder gibt es Argumente, die zu deutlicher Vorsicht mahnen? Wohnungen sind bei institutionellen Anlegern beliebt, das zeigt auch die aktuelle Übernahmewelle und zuletzt das feindliche Übernahmeangebot der Vonovia für die Deutsche Wohnen AG. In der Vergangenheit kennzeichneten derartige Transaktionen oft den Höhepunkt eines Branchenzyklus, waren also Anzeichen für eine Marktkorrektur. Die Korrektur am deutschen Immobilienmarkt könnte also schneller kommen, als viele meinen.

Anders als für die Bestandshalter wäre für unser Unternehmen als Vertriebsdienstleister eine solche Entwicklung unproblematisch, vielleicht sogar hilfreich. Es könnten sich zusätzliche Verkaufsaufträge ergeben, das zeigt die Erfahrung aus den schwierigen Jahren vor der Belebung des Immobilienmarkts.

Im Sinne unserer Aktionäre und eines nachhaltigen Unternehmenserfolges können wir feststellen, dass unser Geschäftsmodell in jeder Marktphase funktioniert, das haben wir über 30 Jahre bewiesen.

Wir danken unseren Mitarbeitern für deren Leistung und Einsatzbereitschaft, unseren Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen und unseren Aktionärinnen und Aktionären für Ihre Investition in unser Unternehmen.

Mit freundlichem Gruß

Michael Plettner  
Vorstandsvorsitzender



Gerd Fleischmann  
Vorstand

# Bericht des Aufsichtsrates



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

2015 war für unser Unternehmen ein sehr erfolgreiches Jahr. Im dritten Quartal haben wir nicht nur unser 30-jähriges Auktionsjubiläum gefeiert, sondern auch den höchsten Quartals-Objektumsatz in der Unternehmensgeschichte erzielt. Insgesamt konnten wir das gute Vorjahresergebnis weiter verbessern und so erneut eine höhere Dividende zur Ausschüttung vorschlagen.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Dies erfolgte sowohl in den turnusmäßigen Sitzungen, als auch in Einzelbesprechungen. An allen Auktionsblöcken der Deutschen Grundstücksauktionen AG und bei den meisten der Tochtergesellschaften waren ein oder mehrere Aufsichtsratsmitglieder anwesend. Jeweils wenige Tage nach den Auktionen berichtete der Vorstand umfassend, sowohl schriftlich als auch mündlich über den Objekt- und Courtageumsatz und seinen Eindruck vom Auktions- und Marktgeschehen.

Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht und waren in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung unmittelbar eingebunden. Zur Beanstandung der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2015 zu zwei Sitzungen zusammen, bei denen jeweils alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend waren. In den Sitzungen vom 16.04.15 und 12.11.15 wurde über wichtige Geschäftsvorfälle, die Kosten- und Ertragsentwicklung sowie über die Liquidität der Gesellschaft berichtet. Daneben waren das Risikomanagement, mit dem Chancen und Risiken frühzeitig erkannt und analysiert werden und die Entwicklung der Tochtergesellschaften Schwerpunkt der Berichterstattung des Vorstands, außerdem wurden auf den Sitzungen folgende Themen erörtert:

Auf der Sitzung am 16.04.2015 berichtete der Vorstand über die Teilnahme an der Kapitalmarktkonferenz im Dezember 2014 in München. Auf der gleichen Sitzung wurden in Anwesenheit des Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers zudem der Jahresabschluss und der Bilanzgewinnverwendungsvorschlag gebilligt sowie der Termin der ordentlichen Hauptversammlung bestimmt. Die anwesenden Vorstände und Geschäftsführer aller unserer Unternehmen referierten über das vergangene und laufende Geschäftsjahr. Für die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG wurde über die Verlängerung des Anstellungsvertrages mit dem Vorstand Kai Rocholl bis 31.12.2020 berichtet.

Auf der Sitzung vom 13.11.2015 referierten die Vorstände ausführlich über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres. Per 30.09.2015 stand die Gruppe aufgrund des herausragenden dritten Quartals besser da als im Vorjahr, so dass eine optimistische Prognose für das Jahresergebnis abgegeben wurde. Die Vorstände berichteten außerdem über die Bedeutung der gewonnenen Ausschreibung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, über die Teilnahme an der Expo Real vom 5.-7. Oktober und über die anstehende Kapitalmarktkonferenz in München am 8. Dezember. Bei den Norddeutschen und die Westdeutschen Grundstücksauktionen AG konnte Herr Hans Peter Plettner für eine weitere Verlängerung seines Vorstandsvertrages um 1 Jahr gewonnen werden.

Gegen die Wahlbeschlüsse „Neuwahl des Aufsichtsrats“ und „Wahl eines Ersatzmitgliedes“ der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Juni 2015 wurde frist-



gemäß eine Anfechtungsklage erhoben, weil in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger bei den Wahlvorschlägen weder die ausgeübten Berufe noch die Wohnorte der Kandidaten angegeben waren.

Nach ausführlicher Prüfung wurde zur Schadensvermeidung die Anfechtungsklage im Zuge eines Anerkenntnisses beigelegt. Der Vorstand hat beim Amtsgericht Charlottenburg einen Antrag auf gerichtliche Bestellung der bisherigen Aufsichtsratsmitglieder gestellt. Mit Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg vom 26.10.2015 wurden Herr Rechtsanwalt Michael Siegmund (63486 Bruchköbel), Herr Immobilienkaufmann Christian Ansorge (14165 Berlin) und der Rentner und Privatier Manfred Krüger (14089 Berlin) zu Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft gemäß § 104 Abs. 1 AktG bestellt. Die Bestellung endet, sobald ein neuer Aufsichtsrat bestellt ist, jedenfalls am 30.06.2016. Aus diesem Grunde finden Sie auf der diesjährigen Einladung zur Hauptversammlung erneut die Tagesordnungspunkte „Neuwahl des Aufsichtsrats“ und „Wahl eines Ersatzmitgliedes“.

Die Hauptversammlung vom 29.06.2015 hatte den Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Martin Kowert, Spichernstraße 2, 10777 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der AG beauftragt. In seiner Sitzung am 14.04.2016 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015. 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 Michael Siegmund, hat je ein weiteres Mandat bei der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, der Sächsische Grundstücksauktionen AG und der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG. Seine Vergütung bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG beträgt monatlich € 2.000,-. Die Vergütung bei der Sächsische Grundstücksauktionen AG, der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG und der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG beträgt jeweils € 500,- pro Monat.

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

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

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

Berlin, 18. April 2016

Der Aufsichtsrat

# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2015 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin



## Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2015

Die Konjunktur in Deutschland war 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg erneut und im Jahresdurchschnitt wurden erstmals mehr als 43 Millionen registriert. Der Staat (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen) erzielte das zweite Jahr in Folge einen Finanzierungsüberschuss.

Der bundesdeutsche Immobilienmarkt hat sich weiter positiv entwickelt. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien 2015 weiter gestiegen, der Preisauftrieb hat dabei an Breite gewonnen und nun auch ländliche Regionen erfasst. Am stärksten war der Effekt aber bei Mehrfamilienhäusern in den wirtschaftsstarken Ballungszentren und Universitätsstädten, in denen die hohe Nachfrage auf ein zum Teil sehr knappes Angebot trifft.

Das Jahr 2015 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG sehr erfolgreich. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe erreichte mit gut € 105 Mio. einen Wert, der rd. 2 % über dem Vorjahreswert lag. Der Bilanzgewinn ist mit € 1.142.587,07 um gut 8 % gestiegen.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 4,01 Mio. (Vorjahr € 4,24 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 1.128.555,32 (Vorjahr € 1.048.078,88) erwirtschaftet werden. Dies entspricht einer Umsatz-Rentabilität von 28,1 % (2014: 24,7 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 85,8 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2015 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 21,8 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 19,5 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 12,7 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten weisen einen Anteil von insgesamt 46,0 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ 1.202 und stieg gegenüber dem Vorjahr um T€ 80. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 181,22 % (Vorjahr 153,08 %) und die Liquidität 2. Grades auf 303,58 % (Vorjahr 351,38 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 352 (Vorjahr 349). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (373), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (206), Plettner & Brecht Immobilien GmbH (155 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (173) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (784). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 2.043 (Vorjahr 2.020) Immobilien umgesetzt.

Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg um 1,1 %, der Objektumsatz im Unternehmensverbund um 2 %, gleichzeitig ging die um mögliche Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigte Netto-Courtage um 0,5 % auf € 10,34 Mio. zurück.

## Umsatz- und Auftragsentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Auftraggeberstrukturen der Deutschen Grundstücksauktionen AG im Berichtsjahr 2015 wieder deutlicher in Richtung der privaten und kommerziellen Auftraggeber verschoben, dies betrifft sowohl die Anzahl der Objektverkäufe als auch das realisierte Umsatzvolumen.





Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Nebenstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsätze zurückgegangen. Die Zahl der versteigerten Immobilien lag bei 17 (nach 22 Objekten in 2014), die Auktionserlöse summierten sich auf rd. T€ 2.146,5 (Vorjahr: T€ 3.975).

Für die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, bekanntermaßen ein bundeseigenes Unternehmen, haben wir 2015 insg. 30 Immobilien für T€ 807,5 verkauft, im Vorjahr waren es 25 Immobilien für T€ 1.141.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2015 insgesamt 14 Objekte für € 375.500 versteigert (Vorjahr 13 Immobilien für € 434.000). Bei diesem Auftraggeber muss man aufgrund des Volumens die Immobilien berücksichtigen, die erfolgreich in die Internet-Auktionen unserer Tochtergesellschaft der Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH eingeliefert und dort verkauft wurden. 2015 waren es 303 Immobilien im Gegenwert von rd. € 1.167.000 (2014: 143 Objekte mit einem Auktionserlös von € 451.500).

Mit der ehemals bundeseigenen TLG Immobilien AG wurde die langjährige, erfolgreiche Zusammenarbeit auch 2015 auf Basis eines Einlieferungsrahmenvertrages fortgesetzt. Das Gesamt-Verkaufsvolumen hat sich dabei leider negativ entwickelt, auch wenn die einzelnen Objekte teils höherwertig waren. Es wurden 2015 insgesamt 6 Immobilien für T€ 1.238 verkauft (Vorjahr 27 Immobilien für T€ 5.056).

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden 32 Immobilien (Vorjahr 21) versteigert. Wie in den letzten Jahren wurden auch 2015 vermehrt Erholungsgrundstücke und landwirtschaftliche Nutzflächen eingeliefert und die Auftragslage unterlag starken Schwankungen. Der Objektumsatz für diesen Kunden hat sich abermals verringert und betrug rd. T€ 776 (Vorjahr rd. T€ 1.600).

Die Auktionserlöse der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte haben sich im vergangenen Jahr durch den Verkauf zweier großvolumiger Immobilien deutlich erhöht. Versteigert wurden 14 Immobilien von 9 verschiedenen Auftraggebern (Vorjahr 31 Grundstücke von 14 Auftraggebern) mit einem Auktionserlös von T€ 5.554 (Auktionserlös Vorjahr T€ 832).

Die Einlieferung notleidender Objekte im Auftrag von Kreditinstituten ist wie in den vorangegangenen Jahren häufig an Nachranggläubigern oder zu hohen Preisvorstellungen gescheitert. Im Geschäftsjahr 2015 waren wir im Auftrag von drei Instituten tätig. Dabei wurden 6 Objekte für T€ 106 verkauft (Vorjahr 3 Objekte für T€ 96). Die Erfahrung zeigt, dass einige Kreditinstitute sogenannte NPL (non-performing-loans) verkaufen und die Erwerber sich in der Folge in eine Rechtsstellung bringen, die sie über die Immobilien verfügen lässt. Auf Betreiben dieser Private Equity Unternehmen liefern dann entweder die privaten Eigentümer oder Objektgesellschaften diese Immobilien in die Auktionen ein. So sind 2015 insg. 4 Immobilien für T€ 2.641 versteigert worden, im Vorjahr waren es ebenfalls 4 Objekte für T€ 2.548.

Die vorgenannten öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen (unter Einbeziehung der Deutschen Telekom AG und einiger kirchlicher Auftraggeber) haben insgesamt rd. 37 % (Vorjahr 44%) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 34 % (Vorjahr 38,5 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin ein Rückgang um 4,5 Prozentpunkte.

Die verbleibenden rd. 66 % des Objektumsatzes verteilen sich auf private und kommerzielle Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen. So waren wir 2015 für 13 (Vorjahr 7) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlasspflegschaften tätig. Für diese wurden 27 Immobilien für rd. T€ 2.499,5 (Vorjahr 26 Objekte für T€ 1.991) versteigert.

Die privaten Einlieferer und kommerziellen Auftraggeber machten 2015 mit 187 Immobilien rd. 53 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 163 Immobilien = 47 %). Der Umsatzanteil betrug 2015 T€ 25.049, was gut 58 % am Gesamtumsatz entspricht (Vorjahr T€ 23.963 oder 57 %).



## Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung



Die vorgeschilderten Auftraggeberstrukturen zeigen, dass 37 % der Versteigerungsaufträge von öffentlichen und institutionellen Auftraggebern erteilt wurden (Vorjahr 44 %), die auch weiterhin nicht mehr benötigte Liegenschaften im Auktionswege verwerten wollen. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG nutzt dabei ihre langjährigen Kundenbeziehungen und bemüht sich darüber hinaus um eine Verbreiterung der Einliefererbasis.

Das Verkaufsvolumen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist im abgelaufenen Jahr erwartungsgemäß zurückgegangen. Auf Basis des Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. 194 Immobilien zu T€ 6.881 verkauft, während es 2014 insgesamt 232 Objekte zu T€ 12.230 waren. Bei diesem Vergleich muss allerdings berücksichtigt werden, dass 2014 die drei größten Objekte zusammen allein T€ 7.320 ausmachten. Da die Einlieferung großvolumiger Immobilien erfahrungsgemäß eine Ausnahme darstellt, hatten wir für 2015 bereits mit einem insgesamt geringeren Verkaufsvolumen als 2014 gerechnet.

Bis 31.12.2015 bestand ein Einlieferungsrahmenvertrag mit der Deutschen Grundstücksauktionen AG und ihren fünf Tochtergesellschaften und Bindung für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, das Bundeseisenbahnvermögen, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien und die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Auf Basis dieses Vertrages haben wir in der gesamten Gruppe 715 Immobilien (Vorjahr 586) verkauft und dabei einen Objektumsatz von T€ 11.859 erzielt (Vorjahr T€ 16.168). Der für 2015 prognostizierte Objektumsatz von € 8-9 Mio. für den Bund und seine Gesellschaften wurde damit übertroffen.

Im zweiten Halbjahr 2015 wurde die Auktionsdienstleistung für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erstmals in einem offenen EU-weiten Verfahren ausgeschrieben. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG erhielt als Bietergemeinschaft mit den Tochterunternehmen Sächsische Grundstücksauktionen AG, Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, Plettner & Brecht Immobilien GmbH und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH den Zuschlag für die Vergabe eines Rahmenvertrages über die Durchführung von Immobilienauktionen. Der ausgeschriebenene Rahmenvertrag hat eine Laufzeit von vier Jahren, er beginnt am 01.01.2016 und endet am 31.12.2019 und ist mit den gleichen Konditionen ausgestattet wie der bisherige Rahmenvertrag.

In einer öffentlichen, nationalen Ausschreibung erhielten wir den Zuschlag für die Vergabe eines Rahmenvertrages über die Durchführung von Immobilienauktionen für die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Der ausgeschriebenene Rahmenvertrag hat eine Laufzeit von zwei Jahren, er beginnt am 01.01.2016 und endet am 31.12.2017 mit einem einmaligen Recht des Auftraggebers auf Verlängerung um 2 Jahre.

Der Rahmenvertrag mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien wurde zu gleichen Bedingungen um zwei Jahre bis 31.12.2017 verlängert.

Mit allen Auftraggebern des Bundes konnten Anschlussregelungen nach dem Auslaufen des Rahmenvertrages gefunden werden. Damit wurden die Voraussetzungen zur Fortsetzung der guten Geschäftsbeziehungen geschaffen. Die Prognose des Objektumsatzes für 2016 ist schwierig, weil auf den Bund besondere, zusätzliche Aufgaben mit der Notunterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen zukommen. So bietet die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben kommunalen und staatlichen Einrichtungen rasche und unbürokratische Hilfestellung bei der Suche nach Objekten zur Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen und hat nach eigener Angabe bis jetzt an der Schaffung von über 143.000 Unterbringungsplätzen mitgewirkt.

Unter diesen Bedingungen wäre ein Objektumsatz für den Bund und seine Gesellschaften von € 10 Mio. für die gesamte Gruppe ein gutes Ergebnis, wobei – das zeigt die Vergangenheit – positive Sondereffekte möglich sind.

Mit der ehemals bundeseigenen und seit Oktober 2014 börsennotierten TLG Immobilien AG bestand ein Einlieferungsrahmenvertrag mit einer Laufzeit bis 31.12.2015. Das auf dieser Basis realisierte Verkaufsvolumen betrug insg. 6 Immobilien für T€ 1.238 (Vorjahr 27 Immobilien für T€ 5.056). Der Rahmenvertrag wurde im Dezember 2015 zu gleichen Konditionen um zwei weitere Jahre bis 31.12.2017 verlängert, so dass die langjährig bestehende, erfolgreiche Zusammenarbeit fortgesetzt werden kann. Wir gehen davon aus, dass auch



zukünftig weitere Einlieferungen in die Auktionen erfolgen, wobei das konkrete Volumen derzeit noch nicht bekannt ist.

Bei der Akquisition klassischer privater und kommerzieller Auftraggeber nutzt die Deutsche Grundstücksauktionen AG alle Möglichkeiten neue Einlieferer zu gewinnen. Die Abgabebereitschaft, insbesondere privater Eigentümer, ist weiterhin niedrig und hängt sehr von den gebotenen Preisen ab. Diese Angebotsverknappung trifft alle Marktteilnehmer, trotzdem ist es uns gelungen, werthaltige Renditeobjekte von privaten und kommerziellen Eigentümern zu akquirieren und zu verkaufen. Das dabei erzielte Verkaufsvolumen stieg um T€ 1.086 gegenüber dem Vorjahr. Der Vertriebsweg „private Grundstücksauktionen“ ist für die Eigentümer gerade in der jetzigen Marktkonstellation attraktiv und effizient. Die hohe Nachfrage trifft auf ein immer knapperes Angebot mit entsprechenden Folgen für die Preise. Wir gehen daher von zunächst unveränderten Einlieferungs- und Verkaufsvolumina aus.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG ist mit ihren Tochterunternehmen auch regelmäßig 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. Seit September 2014 führt die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG zudem – je nach Auftragslage – Auktionen in Lübeck durch.

Der Umsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich etwas abgeschwächt und lag bei € 20,6 Mio. (Vorjahr € 26,5 Mio.). Das ambitionierte Ziel den Vorjahresumsatz zu wiederholen, wurde leider nicht erreicht, auch weil im Vorjahr ein besonders hochwertiges Objekt mit einem Kaufpreis von € 4,7 Mio. das Verkaufsvolumen stark beeinflusst hatte. In der Gruppe ist die Anzahl der verkauften Objekte aus den alten Bundesländern mit 387 gegenüber 380 im Vorjahr um rd. 1,8 % gestiegen. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht 18,9 % (Vorjahr 18,8 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 19,6 % (Vorjahr 25,8 %) des Objektumsatzes erwirtschaftet.

Der überwiegende Anteil entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein 173 Objekte für rd. € 12,9 Mio. (nach 185 Immobilien mit gut € 16 Mio.) verkauft hat. Aufgrund der regionalen Marktgegebenheiten sind diese oft werthaltig, weswegen der durchschnittliche Umsatz pro Objekt mit rd. € 74.322 (Vorjahr € 86.758) rd. 51 % über dem Gruppendurchschnitt (€ 49.298) liegt. Nur die Deutsche Grundstückauktionen AG hat einen höheren Wert erreicht (€ 119.019 nach € 121.230 im Vorjahr). Insgesamt wäre 2016 eine Wiederholung des Umsatzvolumens von über € 20 Mio. mit Immobilien aus den alten Bundesländern ein großer Erfolg.

Im Geschäftsjahr 2015 fanden 25 Internet-Auktionen statt, die wiederum große Beachtung bei Käufern und Verkäufern fanden. Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH hat innerhalb der Gruppe erneut mit Abstand die meisten Objekte verkauft. Dabei ist das Absatzniveau gegenüber dem Vorjahr um 21,7 % auf 784 Immobilien gestiegen (Vorjahr 644 Objekte).

Mit der gestiegenen Anzahl der verkauften Objekte hat sich auch der Objektumsatz verbessert und liegt mit rd. T€ 3.119 etwa 43 % über dem Vorjahreswert (T€ 2.181). Hauptgründe für diese Entwicklung sind neben der gestiegenen Stückzahl eine Sonderauktion für die BVVG mit einem Objektumsatz von T€ 276 und die Versteigerung von 11 kanadischen Grundstücken für T€ 154. Außerdem lag die Summe der zehn höchsten Auktionserlöse des Jahres T€ 175 über der des Vorjahres. Insgesamt hatte die Internet-Tochter 2015 ihr bisher bestes Geschäftsjahr im Hinblick auf Objektanzahl, Objektumsatz und Gewinn.

Für 2016 rechnen wir bei den Internetauktionen mit unveränderten Auftraggeberstrukturen, d.h. 80 % Aufträge der öffentlichen Hand und institutioneller Auftraggeber und 20 % für private und kommerzielle Verkäufer. Ziel ist es, das Umsatzvolumen in etwa auf dem Vorjahresniveau zu halten, auch wiederum durch mindestens eine geplante themenbezogene Sonderauktion.



Die Entwicklung bei den anderen Tochtergesellschaften ist unterschiedlich verlaufen. Bei der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG gab es eine Steigerung des Objektumsatzes um rd. 33 % und des Netto-Courtageumsatzes um rd. 29 %. Die Plettner & Brecht Immobilien GmbH hat ihren Objekt- und Nettocourtageumsatz im Auktions- und Maklerbereich deutlich steigern können. Zusammen ergibt sich für das Unternehmen ein Zuwachs beim Objektumsatz um gut 22 % verbunden mit einer Steigerung der Nettocourtage um 16 %. Die Westdeutschen Grundstücksauktionen AG verzeichnete einen Rückgang von rd. 20 % beim Objekt- und Nettocourtageumsatz und die Sächsischen Grundstücksauktionen AG von 5% beim Objektumsatz bzw. 9,5 % bei den bereinigten Netto-Courtageeinnahmen.

Insgesamt setzten die vorgenannten Tochterunternehmen (ohne Internetauktionen) zusammen über € 63 Mio. um. Angestrebt war ein Ergebnis von mehr als € 50 Mio. (Vorjahr € 58,5 Mio.). Dieses Ziel wurde übertroffen, trotz des Rückganges bei zwei Gesellschaften.

Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung wäre die Wiederholung eines Umsatzes in der Größenordnung des Durchschnitts der beiden Vorjahre, also von rd. € 60 Mio. bei den Tochterunternehmen ein großer Erfolg.

Details dazu siehe unter „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“.

Auf der Absatzseite hat auch 2015 das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau die Nachfrage gestützt. Immobilien sind in einer Niedrigzinsphase hochattraktiv, weil sie deutlich mehr Renditen abwerfen als Staatsanleihen oder Festgeldanlagen. Gleichzeitig suchen viele Anleger ein hohes Maß an Sicherheit, die sie am ehesten bei Immobilienanlagen finden. Deutschland bietet sich durch seine wirtschaftliche Dynamik auch für ausländische Kaufinteressenten als Standort an. Die Volatilität an den Aktienmärkten, insbesondere im zweiten Halbjahr hat die Nachfrage nach Anlageobjekten noch verstärkt. Wir gehen daher von einer weiterhin guten Nachfrage nach Immobilien aus.

Wegen der großen Publizität des Angebotes und gezielter Marketingmaßnahmen sehen wir weiterhin keine Absatzrisiken. Die Verkaufsquoten haben sich in der Gruppe 2015 insgesamt wieder verbessert und erreichten 89,1 % (Vorjahr 86,7 %). Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH erzielte mit 93,7 % (Vorjahr 92,9 %) die höchste Verkaufsquote.

## Investitionen

Im Berichtsjahr wurde das Stammkapital der Plettner & Brecht Immobilien GmbH um € 75.000 auf € 500.000 erhöht und zwar durch Umwandlung eines erststelligen Teilbetrages des der Plettner & Brecht Immobilien GmbH gewährten Darlehens. Weitere Investitionen in die Tochterunternehmen wurden nicht vorgenommen.

Für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung waren Investitionen i. H. v. T€ 11 erforderlich, für den Fuhrpark wurden ca. T€ 121 investiert.

## Chancen und Risiken

### a) Allgemeines

Die weiterhin gute wirtschaftliche Lage verbunden mit der Steigerung der verfügbaren Einkommen, niedrigen Zinsen und einer stabilen Nachfrage nach Immobilien bietet die Chance auf eine Verbesserung des Umsatzes. Die hohe Nachfrage trifft aber auf ein immer knapperes Angebot, so dass die Preise steigen. In dieser Marktkonstellation wird es zunehmend schwieriger und aufwändiger, attraktive Immobilien zu einem marktgerechten, aber steigerungsfähigen Auktionslimit für die Auktionen zu akquirieren.

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



Eine starke Nachfrage hat das gesamte Jahr 2015 bestimmt. Die Kaufimpulse ließen trotz politischer oder gesamtwirtschaftlicher Verwerfungen wie z.B. die Euro/Griechenlandkrise, chinesischer Konjunktursorgen, Börsenturbulenzen, sinkender Rohstoffpreise und der Zinswende in den USA nicht nach. Insbesondere die niedrigen Renditen für klassische Kapitalanlagen haben das Interesse nach sichereren Renditeobjekten gesteigert. Für 2016 rechnen wir zunächst mit einer insofern unveränderten Situation.

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

#### b) Einlieferungen/Wertfindung

Wegen der Vielzahl der einzelnen Auftraggeber besteht insgesamt keine Abhängigkeit von einzelnen Großkunden. Der Objektumsatz der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien ist im Berichtsjahr um 4,5 Prozentpunkte zurückgegangen, der Umsatzanteil von privaten und kommerziellen Einlieferern sowie einer Reihe von besonderen Berufsgruppen (z.B. Insolvenzverwalter) macht aber rd. 66 % aus.

Auch die Einschränkung oder Zurückstellung von Einlieferungen durch einzelne Auftraggeber stellt kein unüberschaubares Risiko für die Umsatz- und Ergebnisziele der Gesellschaft dar, weil ständig neue Einlieferer akquiriert werden. Diese Einschätzung beruht auf den Erfahrungen der vergangenen Jahre und auf den bereits von Kunden angekündigten Einlieferungen für das Geschäftsjahr 2016.

Aufgrund der gewonnenen Ausschreibung besteht mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nun ein Rahmenvertrag mit den gleichen Konditionen wie zuletzt, aber mit einer vierjährigen Laufzeit. Auch mit den anderen bundeseigenen Gesellschaften wurden Rahmenverträge geschlossen bzw. verlängert. Hier besteht die Chance auf weitere Umsatzsteigerungen und andererseits das Risiko, dass die Anzahl der Liegenschaften, die der Bund nicht weiter zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt, geringer wird, weil auf den Bund besondere, zusätzliche Aufgaben mit der Notunterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen zukommen.

Den speziellen Risiken, dass die Vermarktung von Immobilien durch private Auktionen weniger Akzeptanz findet, begegnet die Gesellschaft durch eine konsequente Öffentlichkeitsarbeit und gezielte Informationen der potentiellen Einlieferer, aber auch der Käuferseite, über die besonderen Marktchancen. Das positive Ergebnis dieser Arbeit zeigt sich in der hohen Quote der verkauften Objekte bezogen auf die Einlieferungen, diese liegt seit Jahren in der Gruppe deutlich über 80 %, so auch im Berichtsjahr mit 89,1 % (+ 2,4 Prozentpunkte ggü. 2014).

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, Kosten der Einlieferung).

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 € 5.000,00 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. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Quote der

eingelieferten, aber nicht verkauften Objekte bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG erneut verbessert und lag bei 14,6 % und damit deutlich unter der 20 %-Grenze (Vorjahr 16,9 %). Im Firmenverbund lag die Quote der nicht verkauften Immobilien bei nur 10,9 % (Vorjahr 13,3 %).



### c) Forderungs-Überwachung

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

Die Verkäufercourtage werden i.d.R. direkt vom Notar aus dem hinterlegten Kaufpreis bei dessen Auszahlungsreife an das Auktionshaus überwiesen. Hier wird unsererseits nur der Zahlungsfluss kontrolliert. Entscheidend ist jedoch, dass die Kaufpreise zuvor fristgerecht hinterlegt wurden und die Abwicklung des Vertrages zügig erfolgt. Um die Anmahnung verspäteter Kaufpreiszahlungen und ggf. deren Vollstreckung kümmert sich ebenfalls die Inkassoabteilung. Dieses Instrument der Sicherung der uns zustehenden Verkäufercourtage dient gleichzeitig den Interessen des Verkäufers (Kaufpreiszahlung). Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist es gelungen, den Forderungsbestand weiter abzubauen, dennoch hat die Gesellschaft kontinuierlich hohe Außenstände aus Verkäufercourtage, weil die Abwicklung der Kaufverträge 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 2015 insgesamt 7 Kaufverträge rückabgewickelt werden (betrifft den Zeitraum Winter 2001 – Dezember 2014). Außerdem mussten bei 6 Kaufverträgen Teilausbuchungen der Courtage vorgenommen werden. Insgesamt wurden Courtage i. H. v. € 79.226,30 netto ausgebucht.

### Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2015 bei 38 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.15	31.12.14
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	8	8
(davon Elternzeit	1	0)
Sekretariat Berlin	4	4
Inkasso/Buchhaltung	3	3
Sonstige Mitarbeiter	4	4
Auszubildende	1	2
Hausverwaltung	3	3
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	3	3
Fest angestellte Mitarbeiter	28	29
(davon Teilzeitmitarbeiter	10	10)
Freiberufliche Mitarbeiter	10	10
Insgesamt	38	39





Der Vorstand, sowie vier weitere Mitarbeiter sind für die Deutsche Grundstücksauktionen AG als Auktionatoren tätig. Im gesamten Firmenverbund arbeiten 16 Auktionatoren, davon sind acht öffentlich bestellt und vereidigt.

Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen im Sektor Immobilienwirtschaft gehört eine Hausverwaltungsabteilung zu dem Service, den der Kunde bei uns erwarten darf. Die aktive Ansprache von Kunden, die in der Auktion gekauft haben, hat im abgelaufenen Jahr zu einem weiteren Verwaltungsauftrag für ein Berliner Mietshaus geführt. Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Abteilung „Hausverwaltung“ einen positiven Ergebnisbeitrag von rd. € 16.600 nach rd. € 13.500 im Vorjahr. Per 31.12.15 wurden 402 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betragen netto rd. € 138.600 (Vorjahr ca. € 130.000). Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter.

## Sonstige wichtige Vorgänge:

### Entwicklung bei Tochtergesellschaften

#### Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Der Immobilienmarkt hat sich gewandelt. Wegen der niedrigen Zinsen favorisieren viele Eigentümer vermietete Wohnhäuser und Gewerbeobjekte mangels alternativer Anlagen und behalten sie daher vorerst im Bestand statt sie zu verkaufen. Dies erschwert zunehmend die Einlieferungen. Insgesamt wurden auf 8 Auktionen in Dresden und Leipzig 373 Immobilien für € 18.964.070 versteigert (Vorjahr 471 Immobilien für € 20.019.660). Prognostiziert war ein Objektumsatz von € 18 Mio. Das Ergebnis lag um knapp € 1 Mio. bzw. 5 % über der Prognose.

Für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften wurden auf Grundlage des Rahmenvertrages insgesamt 89 (2014:116) Objekte versteigert. Der Objektumsatz lag bei € 1.359.410 (2014: € 1.953.710). Dabei erzielten die 28 (2014: 27) versteigerten Immobilien der Deutschen Bahn AG einen Auktionserlös von € 559.400 (2014: € 458.600).

Insgesamt wurden rd. 10,4 % (Vorjahr 7,9%) der Immobilien im Jahr 2015 für Gebietskörperschaften (Bundesländer, Städte und Gemeinden) versteigert. Der Objektumsatz hat sich mit insg. € 1.707.300 (Vorjahr 1.058.200) positiv entwickelt. Für Wohnungsbau-gesellschaften wurden in 2015 insgesamt 4,3 % (Vorjahr 3 %) der Immobilien versteigert, der Objektumsatz hat sich ebenfalls positiv entwickelt und betrug € 946.000 (Vorjahr € 305.500).

Die anzahl- und umsatzmäßig größten Einlieferergruppen sind private und gewerbliche Eigentümer sowie „sonstige Eigentümer“. In diesem Kundensegment ist der Umsatzanteil gegenüber dem Vorjahr fast unverändert und liegt bei rd. 84 % (Vorjahr 85 %). Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir auch zukünftig mit einem hohen Anteil am Auftragsvolumen. Im Einzelnen: Private und gewerbliche Eigentümer 193 Immobilien für € 13.504.660 (2014: 238 Immobilien mit € 12.893.700). Sonstige Einlieferer: 52 Immobilien für € 2.392.700 (2014: 66 Immobilien für € 3.808.550). Zu dieser Gruppe gehören z.B. Insolvenzverwalter, Kreditinstitute, kirchliche Einlieferer aber auch Private Equity Unternehmen mit ihren Servicegesellschaften. Für die letztere Gruppe ist das Auftragsvolumen mit lediglich 10 Objektverkäufen für € 294.000 weiter deutlich zurückgegangen (2014: 29 Objekte mit € 1.783.000).

Der Auftragsbestand der Hausverwaltung veränderte sich im Laufe des Jahres. Vom Anfangsbestand mit 77 Verwaltungsobjekten mit 632 Einheiten gingen 25 Objekte (Vorjahr 40) aus der Verwaltung heraus, darunter eine große Wohnanlage mit 137 Einheiten. 19 Objekte (Vorjahr 12) wurden neu aufgenommen, so dass per 31.12.2015 insg. 71 Objekte mit 447 Einheiten verwaltet wurden.

Von den 25 Objekten, die aus der Verwaltung genommen wurden, entschlossen sich die Eigentümer aufgrund der starken Kundenbindung 9 Objekte über Auktionen unserer Gruppe zu versteigern, sodass insbesondere das Auktionsgeschäft davon profitierte. Die Auktionserlöse betragen insg. über € 857.000 (Vorjahr 347.000).



Der Nettoumsatz der Hausverwaltungsabteilung lag bei € 89.797,00 (Vorjahr 129.368,00). Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein minimaler Ergebnisbeitrag € 377,00 (Vorjahr € 26.150).



Es ergibt sich insgesamt ein Jahresüberschuss von € 565.113,55, der gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird. Der erzielte Gewinn liegt erstmals seit Jahren unter dem langjährigen Durchschnitt.

<b>Jahr</b>	<b>Objektumsatz</b>	<b>Courtageumsatz</b>	<b>Gewinn</b>
		(Umsatzerlöse lt. GuV)	
<b>2000</b>	€ 11.942.357	€ 1.888.725	€ 165.603
<b>2001</b>	€ 16.939.173	€ 2.699.271	€ 644.273
<b>2002</b>	€ 13.046.525	€ 2.287.468	€ 308.489
<b>2003</b>	€ 21.026.870	€ 3.326.413	€ 1.000.638
<b>2004</b>	€ 15.633.371	€ 2.817.741	€ 504.365
<b>2005</b>	€ 16.575.771	€ 2.875.517	€ 722.140
<b>2006</b>	€ 20.049.562	€ 3.322.773	€ 1.000.917
<b>2007</b>	€ 23.761.123	€ 3.380.711	€ 1.120.759
<b>2008</b>	€ 15.396.921	€ 2.481.709	€ 427.355
<b>2009</b>	€ 12.404.520	€ 2.129.639	€ 203.914
<b>2010</b>	€ 17.580.575	€ 2.782.400	€ 683.654
<b>2011</b>	€ 18.196.385	€ 2.892.558	€ 871.007
<b>2012</b>	€ 16.413.660	€ 2.657.604	€ 615.727
<b>2013</b>	€ 18.765.821	€ 2.932.715	€ 750.440
<b>2014</b>	€ 20.019.660	€ 2.921.807	€ 687.176
<b>2015</b>	€ 18.964.070	€ 2.682.938	€ 565.114
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 17.294.773</b>	<b>€ 2.755.000</b>	<b>€ 641.973</b>

#### Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

2015 konnte die Gesellschaft den Objektumsatz, den Courtageumsatz und damit auch den Gewinn zum dritten Mal in Folge deutlich steigern. Das Ziel, den Bilanzgewinn erneut zu erhöhen, wurde eindrucksvoll erreicht. Mit einem Zuwachs um T€ 314 auf rd. T€ 505 wurde das beste Ergebnis in der Unternehmensgeschichte erzielt.

2015 wurden sechs Auktionen durchgeführt, neben den klassischen vier Terminen in Rostock fanden zwei weitere in Lübeck statt.

Es wurden insgesamt 206 (Vorjahr: 219) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 13.534.250 (Vorjahr: € 10.450.100) veräußert. Die Objektumsätze konnten somit um 29,5 % gesteigert werden. Die betrieblichen Erträge wurden um 30 % gesteigert und liegen nun bei € 1,9 Mio. (Vorjahr: € 1,46 Mio.). Die bereinigten Courtageumsätze stiegen noch einmal deutlich auf € 1,76 Mio. (Vorjahr: € 1,37 Mio.). Dies ist ein Plus von 28,5 %.

Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG hat 2015 die Position als unangefochtener Marktführer für Grundstücksauktionen in Norddeutschland weiter ausgebaut.

Die Quote der versteigerten bzw. nachverkauften Objekte konnte ebenfalls weiter erhöht werden und beträgt nun sehr gute 91,2 % (Vorjahr: 89,4 %).

Wie in den vergangenen Jahren waren die privaten/kommerziellen Einlieferer hinsichtlich des Objektumsatzes auch 2015 die größte Gruppe der Auftraggeber. Die Anzahl der Objekte beläuft sich auf 87 (Vorjahr: 102) und machte damit 42,2 % (Vorjahr: 46,6 %) der insgesamt verkauften Objekte aus. Der Objektumsatz erhöhte sich von € 4,97 Mio. im Vorjahr auf beachtliche € 8,88 Mio. Der Erlösanteil beträgt damit 65,6 % (Vorjahr: 47,6 %). Als eine wichtige Untergruppe sind abermals die Insolvenzverwalter zu nennen. Für diese wurden insgesamt 12 Objekte (Vorjahr: 16) versteigert. Das entspricht zwar nur 5,8 % aller versteigerten Objekte, ist jedoch mit € 2,7 Mio. (Vorjahr: € 1,3 Mio.) wieder eine nennenswerte Größe von 20 % des Objektvolumens (Vorjahr: 12,8%).



2015 wurden für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften insgesamt 77 Objekte im Wert von € 3,55 Mio. (Vorjahr: 75 Objekte für € 2,7 Mio.) versteigert. Der Umsatzanteil beträgt damit wie im Vorjahr 26,2 %. Von diesen 77 Objekten wurden 38 Objekte (Vorjahr: 23) für € 3,4 Mio. (Vorjahr: € 2,25 Mio.) für drei Niederlassungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft. Weitere 39 Objekte (Vorjahr: 52) für T€ 173 (Vorjahr: T€ 484) wurden im Auftrag der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH versteigert.

Die Gruppe Landkreise/Städte/Gemeinden stellte 2015 abermals einen großen Teil der Einlieferer. Es wurden wie im Vorjahr 42 Objekte versteigert. Der Anteil an der Gesamtzahl erhöhte sich auf 20,4 % (Vorjahr: 19,2 %). Der Umsatz betrug € 1,1 Mio. (Vorjahr: € 2,7 Mio.) und entspricht einem Umsatzanteil von 8,1 % (Vorjahr: 26,2 %).

Bedingt durch die hohen Steigerungen im Courtageumsatz und ein weiterhin strenges Kostenmanagement konnte der Jahresüberschuss von € 191.924,41 im Vorjahr auf nunmehr € 505.335,74 gesteigert werden und wird aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Auch 2016 wird an dem strengen Kostenmanagement festgehalten. Es wird weiter versucht, bei den Courtageregelungen für die Gesellschaft günstige Vereinbarungen zu treffen, um abermals eine hohe Rentabilität zu erreichen.

Weiterhin ist geplant, regelmäßig zwei Auktionen pro Jahr in Lübeck durchzuführen, um die Auktionen dort zu etablieren und sie in den Bereichen Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein noch bekannter zu machen.

<b>Jahr</b>	<b>Objektumsatz</b>	<b>Courtageumsatz</b> (Umsatzerlöse lt. GuV)	<b>Gewinn</b>
<b>2001</b>	€ 3.875.900	€ 590.043	€ -55.919
<b>2002</b>	€ 7.296.471	€ 1.194.605	€ 50.114
<b>2003</b>	€ 11.535.210	€ 1.592.416	€ 297.939
<b>2004</b>	€ 14.941.300	€ 2.050.404	€ 266.123
<b>2005</b>	€ 13.743.820	€ 1.894.964	€ 128.778
<b>2006</b>	€ 10.261.852	€ 1.590.688	€ 166.356
<b>2007</b>	€ 10.296.220	€ 1.586.006	€ 132.236
<b>2008</b>	€ 9.186.637	€ 1.368.795	€ 35.263
<b>2009</b>	€ 9.304.220	€ 1.355.778	€ 163.363
<b>2010</b>	€ 10.522.700	€ 1.482.065	€ 270.475
<b>2011</b>	€ 9.801.618	€ 1.276.805	€ 101.444
<b>2012</b>	€ 9.810.510	€ 1.200.417	€ 22.545
<b>2013</b>	€ 8.456.450	€ 1.187.710	€ 54.769
<b>2014</b>	€ 10.450.100	€ 1.459.766	€ 191.924
<b>2015</b>	€ 13.534.250	€ 1.895.742	€ 505.335
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 10.201.151</b>	<b>€ 1.436.383</b>	<b>€ 155.363</b>

#### Plettner & Brecht Immobilien GmbH

Das Unternehmen erzielte in 2015 einen Objektumsatz in Höhe von € 14.691.057 aus der Versteigerung bzw. Vermittlung von 155 Immobilien. Im Vorjahr lag er bei € 11.995.151 aus 152 vermittelten Objekten.

Die Nettoprovisionseinnahmen betragen aus beiden Unternehmensbereichen zusammen € 1.060.260 und lagen damit 16 % höher als in 2014 mit € 913.164.

Auf den vier Veranstaltungen sind 143 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 9.754.057 versteigert bzw. nachverkauft worden (Vorjahr 139 Immobilien mit € 8.686.651). Der Umsatz lag damit rund 12 % über dem des Vorjahres. Die Quote der verkauften Objekte lag mit rd. 86,1 % deutlich über der in 2014 mit 79 %.

In der Auftraggeberstruktur gab es keine Veränderungen. Fast 100 % (2014: 96 %) der Immobilien wurden für private und kommerzielle Einlieferer verkauft.



Ebenfalls positiv war die Entwicklung im Maklerbereich. In diesem Sektor wurden 12 Immobilien für rd. 4,9 Mio. vermittelt, im Vorjahr waren es 13 Immobilien und 4 Mietverträge im Gegenwert von € 3,3 Mio. Nach wie vor herrscht im engen Berliner Immobilienmarkt eine Knappheit an verkäuflichen Immobilien. Trotzdem ist es das Ziel im Maklerbereich wieder Umsätze von € 4 - 5 Mio. zu erreichen und im Auktionsbereich das Umsatzniveau des Vorjahres zu wiederholen.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen von netto rd. € 110.893 (Vorjahr € 32.200) auf nicht mehr werthaltige Forderungen notwendig. Diese haben das Ergebnis des Unternehmens entsprechend gemindert.

Das Unternehmen erwirtschaftete in 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 70.279,91 (Vorjahr € 67.527,10), welcher aufgrund des Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

#### Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Auch im Jahr 2015 erfreute sich das Auktionsportal einer hohen Aufmerksamkeit von potentiellen Käufern. Die Zahl der Seitenaufrufe ohne Suchmaschinen und ohne automatische Aktualisierung während der Livephase der Online-Auktionen betrug 3,25 Mio. (Vorjahr 3,6 Mio.).

Die Einlieferungsdelte des Jahres 2014, hervorgerufen durch die Einführung der Energieausweispflicht ist überwunden. Die Zahl der versteigerten Objekte stieg um rd. 21,7 % auf 784 Objekte (Vorjahr 644 Objekte). Der Gesamtobjektumsatz stieg um 43% ggü. 2014 auf T€ 3.119. Von diesem Objektumsatz entfielen T€ 432 auf zwei kunden- bzw. themenbezogene Sonderauktionen (Vorjahr eine Sonderauktionen mit einem Objektumsatz von T€ 126). Die bereinigten Courtage-Einnahmen stiegen um rd. 43 % auf nunmehr rd. € 534.000. Gemäß Gewinnabführungsvertrag wird der Jahresüberschuss i. H. v. € 221.877,93 (Vorjahr: € 71.586,89) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Das Geschäftsjahr 2015 war auch deswegen so erfolgreich, weil für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) deutlich mehr Immobilien verkauft wurden (303 Objekte), als ursprünglich avisiert war (150 Einlieferungen). Bereits in die ersten Auktionen 2016 wurden wiederum Objekte eingeliefert, so dass wir auch weiterhin Aufträge der BVVG erwarten – ohne dass bislang ein konkretes Verkaufsvolumen kommuniziert wurde.

Das Ziel für 2016 ist es, das Umsatzvolumen in etwa auf dem Vorjahresniveau zu halten, auch durch mindestens eine geplante themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Dafür wurde bereits ein neuer Kunde aus dem Bereich der öffentlichen Hand/Forstwirtschaft gewonnen.

Die technischen Voraussetzungen für eine positive Entwicklung der Gesellschaft sind gesichert. Der Vertrag mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform hat weiterhin Bestand, die Zusammenarbeit läuft reibungslos.

#### Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen erfolgreich durchgeführt und ein gutes Ergebnis erzielt, wobei erwartungsgemäß das sehr gute Vorjahresergebnis nicht wiederholt werden konnte.

Bei der Beurteilung der wichtigsten Kennzahlen – vor allem im Vorjahresvergleich - muss berücksichtigt werden, dass 2014 allein der Erlös einer Villa in Düsseldorf im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben € 4,7 Mio. betrug und eine besondere Ausnahme darstellt.



Der Objektumsatz ging auf € 12.857.783 (Vorjahr € 16.050.300) zurück und die bereinigten Courtageeinnahmen entsprechend auf € 1.196.236 (Vorjahr: 1.497.872). Die Zahl der verkauften Objekte lag bei 173 (Vorjahr: 185) und die Verkaufsquote betrug 82,4 % (Vorjahr: 87,3 %).

Bei der Struktur der Einlieferer gab es 2015 Verschiebungen. Der Objektumsatzanteil der für die öffentliche Hand versteigerten Objekte fiel von 42 % auf 17,5 %, während der Anteil an der Anzahl der verkauften Objekte mit 17,3 % gegenüber 16,2 % im Vorjahr fast stabil blieb. 82,5 % der Immobilien wurden für private und kommerzielle Einlieferer verkauft, der Objektumsatzanteil betrug 82,5 % (Vorjahr 57,5 %).

Vorzunehmende Ausbuchungen wegen nicht mehr einbringbarer Forderungen aufgrund von verschiedenen, vom Auktionshaus nicht zu vertretenden Sachverhalten haben sich auf € 49.005 (Vorjahr: € 104.244) vermindert. Aufgrund höherer Auktionskosten stiegen die betrieblichen Aufwendungen und betragen T€ 691 (Vorjahr: T€ 657).

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 148.369,11 (Vorjahr € 446.830,48) wird aufgrund des seit dem Jahr 2013 bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert.

Dieses Jahresergebnis bestätigt eine Geschäftspolitik, die von einer kontinuierlichen Weiterentwicklung seit Gründung der Gesellschaft im Jahr 2008 geprägt ist (siehe unten stehende Tabelle). Ebenso konnte die Marktstellung in Westdeutschland weiter ausgebaut werden.

Ziel der Gesellschaft für 2016 ist es, eine Steigerung des Ergebnisses zu erreichen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Marktgegebenheiten eines Verkäufermarktes es notwendig machen, höhere Mindestgebote zu akzeptieren, um eine Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Verkäufer zu erzielen. Damit steigt aber das Risiko der Nicht-Versteigerung dieser Immobilien.

<b>Jahr</b>	<b>Objektumsatz</b>	<b>Courtageumsatz</b> (Umsatzerlöse lt. GuV)	<b>Gewinn</b>
<b>2008</b>	€ 1.498.000	€ 131.800	€ -68.578
<b>2009</b>	€ 6.743.500	€ 743.325	€ 34.785
<b>2010</b>	€ 8.868.300	€ 860.261	€ -19.424
<b>2011</b>	€ 10.559.400	€ 880.630	€ 19.514
<b>2012</b>	€ 10.678.400	€ 1.123.220	€ 128.305
<b>2013</b>	€ 9.866.000	€ 1.079.630	€ 94.094
<b>2014</b>	€ 16.050.300	€ 1.591.978	€ 446.830
<b>2015</b>	€ 12.857.783	€ 1.313.181	€ 148.369
<b>Mittelwert</b>	€ <b>9.640.210</b>	€ <b>965.503</b>	€ <b>97.987</b>

## Voraussichtliche Entwicklung – Chancen und Risiken

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten "Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung" sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten sind wir für 2016 optimistisch, ein erneut sehr gutes Umsatz- und Ergebnisniveau zu erreichen.

Trotz einiger politischer bzw. gesamtwirtschaftlicher Belastungen für das Investitionsklima, zeigt sich der Immobilienmarkt insgesamt robust. Dies belegt auch die im Gesamtunternehmen auf Jahressicht erreichte Verkaufsquote von 89,1 % nach 86,7 % im Vorjahr.

Die eingeleitete Zinswende in den USA hält die Europäische Zentralbank nicht von ihrer Niedrigzinspolitik ab. Mangels fehlender Anlagealternativen ist die Nachfrage nach Immobilien in den ersten Monaten des Jahres weiterhin hoch.



Auf der Verkäuferseite bedarf es nach wie vor intensiver Bemühungen zur Akquisition neuer Objekte und möglichst permanenter Einlieferer. Die gewonnenen Ausschreibungen und die bestehenden Rahmenverträge bilden die Basis für weitere interessante Einlieferungen. Aufgrund einer analytischen Betrachtung der vorliegenden Faktoren ist es für eine fundierte Einschätzung des Geschäftsjahres 2016 im Hinblick auf den Objekt- und Courtageumsatz zu früh.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben sich die Umsätze bei den Gesellschaften unserer Gruppe im 1. Quartal unterschiedlich entwickelt. Sehr positiv war die Entwicklung bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG und der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH, die sowohl den Objekt- als auch den Courtageumsatz deutlich steigern konnte. Die Sächsische und die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG haben trotz leicht rückläufiger Objektumsätze höhere Courtageeinnahmen erzielt. Von einem hohen Niveau kommend musste die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG Rückgänge bei Objekt- und Courtageumsatz hinnehmen. Bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH lagen die Objektumsätze im Auktionsbereich deutlich höher als im Vorjahr. Im Maklerbereich gab es zunächst keine verkäuflichen Objekte, diese konnten inzwischen aber akquiriert werden, so dass es ab dem zweiten Quartal Verkäufe geben wird.

Insgesamt wurden 410 Immobilien für gut € 19,4 Mio. verkauft, der Objektumsatz sank damit um rd. 14 % (Vorjahr: € 22,5 Mio.). Die erzielte Nettocourtage ging um 2,7 % auf € 2,15 Mio. (Vorjahr € 2,20 Mio.) zurück. Die Verkaufsquote lag mit 88,7 % deutlich über dem Vorjahr (84,7 %).

Erhebliche Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2016 nicht vorgesehen.

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

Forschung und Entwicklung wurden nicht betrieben.

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von € 14.031,75 ergibt sich zum 31.12.2015 ein Bilanzgewinn von € 1.142.587,07. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt € 1.120.000 vorzunehmen.

Diese Gewinnausschüttung entspricht einer Bruttodividende von € 0,70 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 31. März 2016

Deutsche Grundstücksauktionen AG  
Der Vorstand





## BILANZ zum 31. Dezember 2015

### AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.033,00	577,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		268.919,01	252.228,01
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.912.133,33	1.837.133,33
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		5.000,00	5.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.269.279,23		1.722.965,63
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.866.303,01		1.914.294,59
- davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 107.000,00 (€ 0,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	25.759,27	3.161.341,51	573.112,64
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 620,22			
(€ 1.229,49)			
III. Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.611.784,25	3.271.244,95
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		60.862,82	27.190,44
		<b>10.021.073,92</b>	<b>9.603.746,59</b>

**BILANZ**  
zum 31. Dezember 2015



**PASSIVA**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		2.050.000,00	2.050.000,00
II. Kapitalrücklage		5.368.564,75	5.368.564,75
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen		34.171,62	34.171,62
IV. Bilanzgewinn		1.142.587,07	1.054.031,75
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	291.760,30		128.387,30
2. sonstige Rückstellungen	43.880,00	335.640,30	46.080,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.042,35		217.398,52
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 151.042,35			
(€217.398,52)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	939.067,83	1.090.110,18	705.112,65
- davon aus Steuern			
€ 725.828,22			
(€ 484.911,05)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 7.330,24			
(€ 26.841,93)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 939.067,83			
(€ 705.112,65)			
		<b>10.021.073,92</b>	<b>9.603.746,59</b>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2015

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		3.520.122,63	3.802.236,22
2. sonstige betriebliche Erträge		494.012,34	434.589,82
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		187.365,77	224.705,11
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.505.741,10		1.486.623,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	190.664,16	1.696.405,26	202.766,09
davon für Altersvorsorge € 960,00 (€ 0,00)			
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes		72.503,48	73.460,24
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.933.365,90	2.142.304,16
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.682,94	35.092,98
davon aus verbundenen Unternehmen: € 7.000,00 (€ 7.000,00)			
8. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		1.510.976,24	1.465.045,71
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		995,61	106,17
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.652.158,13</b>	<b>1.606.999,17</b>



	<u>€</u>	<u>Geschäftsjahr</u> <u>€</u>	<u>Vorjahr</u> <u>€</u>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		520.339,36	553.033,13
12. sonstige Steuern		<u>3.263,45</u>	<u>5.887,16</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>1.128.555,32</b>	<b>1.048.078,88</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>14.031,75</u>	<u>5.952,87</u>
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b><u>1.142.587,07</u></b>	<b><u>1.054.031,757</u></b>



## Anlagenspiegel zum 31.12.2015

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2015 €	Zugänge Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01. 01. 2015 bis 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	69.699,52	627,00 0,00	0,00	69.293,52	171,00	1.033,00	577,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	69.699,52	627,00 0,00	0,00	69.293,52	171,00	1.033,00	577,00
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	816.682,43	131.040,48 118.823,99	0,00	559.979,91	72.332,48	268.919,01	252.228,01
<b>Sachanlagen</b>	816.682,43	131.040,48 118.823,99	0,00	559.979,91	72.332,48	268.919,01	252.228,01
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.837.133,33	75.000,00 0,00	0,00	0,00	0,00	1.912.133,33	1.837.133,33
<b>Finanzanlagen</b>	1.837.133,33	75.000,00 0,00	0,00	0,00	0,00	1.912.133,33	1.837.133,33
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.723.515,28</b>	<b>206.667,48</b> <b>118.823,99</b>	<b>0,00</b>	<b>629.273,43</b>	<b>72.507,48</b>	<b>2.182.085,34</b>	<b>2.089.938,34</b>



# Bestätigungsvermerk



Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Grundstücksauktionen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (und den ergänzenden Regelungen in der Satzung) liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 4. April 2016



  
Dipl. Kfm. Martin Kowert  
Wirtschaftsprüfer

# UNSERE UNTERNEHMEN

---



## DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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

10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030/884 68 80, Fax 030/884 68 888  
[www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)

---



## SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DRESDEN · LEIPZIG · ERFURT · PLAUEN

01069 Dresden, Hohe Straße 12, Telefon 0351/437 08 00, Fax 0351/437 08 09  
[www.sga-ag.de](http://www.sga-ag.de)

---



## NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

ROSTOCK · KIEL · INSEL RÜGEN · INSEL USEDOM

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

---



## WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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

---

## Plettner ❖ Brecht

Grundstücksauktionen  
Grundstücksmakler

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

---



## DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030/884 68 880, Fax 030/884 68 888  
[www.diiia.de](http://www.diiia.de)

---

Die Aktien der Deutschen Grundstücksauktionen AG: Entry Standard, ISIN DE0005533400  
– gehandelt im XETRA und an allen Deutschen Börsen inklusive Tradegate –

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

# ANHANG

zum

31. Dezember 2015

Deutsche Grundstücksauktionen AG  
Organisation von Grundstücksauktionen  
Kurfürstendamm 64/65

10707 Berlin

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Allgemeine Angaben	A2
Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich Vornahme steuerrechtlicher Maßnahmen:	
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	A3-A4
Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (inkl. Anlagenspiegel)	A4-A6
Sonstige Rückstellungen	A7
Verbindlichkeitspiegel	A7
Vorschlag zur Ergebnisverwendung	A8
Haftungsverhältnisse	A8
Sonstige Angaben:	
Vorstand	A8-A9
Aufsichtsrat	A9
Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer	A10
Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen mit einem Betrag von mindestens 20 % der Anteile	A10-A12
Offenlegung	A12

### Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 1 HGB auf.

Der Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG, Berlin, ist unter Beachtung der Gliederungs- und Bewertungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden. Ergänzend wurden die Vorschriften des Aktiengesetzes berücksichtigt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Dem Anlagevermögen sind nur Gegenstände zugeordnet, die dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen geeignet und bestimmt sind.

Die auf den Jahresabschluss angewandten Darstellungsgrundsätze sind beibehalten worden.

Die handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Saldenvorträge zum 1. Januar 2015 entsprechen den Ansätzen in der Bilanz zum 31.12.2014, so dass die Bilanzidentität gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 1 HGB gewahrt ist.



**Angaben zur Bilanzierung und Bewertung  
einschließlich der Vornahme steuerrechtlicher Maßnahmen**

**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Der Bestandsnachweis der Gesellschaft für das Anlagevermögen wird in Form eines Anlageverzeichnisses geführt, das jährlich fortgeschrieben wird.

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte im Jahr der Anschaffung mit den Anschaffungskosten abzüglich gezogener Skonti. Die Abschreibung über die jeweilige Nutzungsdauer erfolgte nach der linearen Methode. Die Neuzugänge wurden pro rata temporis abgeschrieben

Für bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 wurde in den Jahren 2008 – 2010 ein Sammelposten gebildet. Dieser Posten wird linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 410,00 wurden als Aufwand behandelt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen innerhalb der Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten angesetzt und bewertet.

Die Vorräte beinhalten vorhandenes Büromaterial. Die Bewertung erfolgte nach der Festwertmethode.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nominalbetrag. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde zur Erfassung des allgemeinen Ausfallrisikos der Zinsverluste und möglicher Skontoabzüge eine Pauschalwertberichtigung von 2 % gebildet.

Darüber hinaus wurde auf noch nicht fällige Forderungen 2001-2013, mit deren Realisierung in den nächsten zwei Jahren gerechnet wird, eine Abzinsung in Höhe von 5 % vorgenommen.

Die Bestände auf den Bankkonten (Guthaben bei Kreditinstituten) wurden durch entsprechende Kontoauszüge nachgewiesen. Die Bewertung erfolgte jeweils zum Nennwert.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte zu dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem beigefügten Anlagenspiegel.



### **Aktive Rechnungsabgrenzung**

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben für Versicherungen (T€ 2,6), für Werbemaßnahmen (T€ 19,1), für Wartungskosten (T€ 33,4) und für sonstige Kosten (T€ 5,8) für künftige Zeiträume anteilig abgegrenzt.

### **Grundkapital**

Das Grundkapital beträgt € 2.050.000,00 und ist aufgeteilt auf 1.600.000 Stückaktien.

### **Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage wurde in Höhe von € 5.368.564,75 aus dem Agio bei der Herausgabe neuer Aktien gebildet.

### Sonstige Rückstellungen

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ betrifft Rückstellungen für folgende Aufwendungen:

	<u>T€</u>
Jahresabschlusserstellung mit Buchführung	24
Abschlussprüfung	11
Schwerbehindertenabgabe	1
Berufsgenossenschaft	7

### Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr	davon durch Bürgschaften oder grundpfand- rechtlich gesichert
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.042,35	151.042,35	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>939.067,83</u>	<u>939.067,83</u>	<u>0,00</u>
	<b><u>1.090.110,18</u></b>	<b><u>1.090.110,18</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im branchenüblichen Umfang durch Eigentumsvorbehalt gesichert.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.



### Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung die folgende Ergebnisverwendung vor:

- Der Jahresüberschuss beträgt € 1.128.555,32
- Einschließlich des zu berücksichtigenden Gewinnvortrages in Höhe von € 14.031,75 ergibt sich ein Betrag in Höhe von € 1.142.587,07, der zu verwenden ist.
- Zur Ausschüttung wird ein Betrag von € 1.120.000,00 vorgeschlagen.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hatte am 31. Dezember 2015 Verpflichtungen aus Miet-, Wartungs- und Beratungsverträgen über insgesamt € 1.565.212,25. Davon sind im Folgejahr € 399.795,41 fällig.

In dem vorgenannten Betrag sind die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag Kurfürstendam 65 mit € 1.289.289,45 enthalten. Davon sind im Folgejahr € 170.072,61 fällig.

Darüber hinaus sind Verpflichtungen aus einem Beratungsvertrag in Höhe von € 120.000,00 enthalten. Davon sind im Folgejahr € 120.000,00 fällig.

### Sonstige Angaben

#### Vorstand

Zum Vorstand wurde durch den Aufsichtsrat berufen:

Der öffentlich bestellte und vereidigte Auktionator Herr Michael Plettner, geb. am 8. November 1966, (Vorstandsvorsitzender).

Herr Gerd Fleischmann, Auktionator, geb. am 23. Januar 1946,

Der Vorstandsvorsitzende Herr Michael Plettner ist darüber hinaus Vorstand der Sächsische Grundstücksauktionen AG in Dresden.

Auf die Angaben gem. § 285 Nr. 9 a und 9 b HGB wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

### Aufsichtsrat

Zum Aufsichtsrat wurden bestellt:

Herr Michael Siegmund, Bruchköbel, Rechtsanwalt, Vorsitzender

Herr Manfred Krüger, Berlin, Kaufmann

Herr Christian Ansorge, Berlin, Kaufmann

Die Vergütung betrug im Geschäftsjahr T€ 48.

Herr Manfred Krüger ist Mitglied im Aufsichtsrat der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG in Rostock und der Westdeutsche Grundstücksauktionen in Köln.

Herr Michael Siegmund ist Mitglied im Aufsichtsrat der Sächsische Grundstücksauktionen AG in Dresden, der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG in Rostock und der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG in Köln.

### Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Angestellte	29
-------------	----

### Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen mit einem Betrag von mindestens 20 % der Anteile

#### Sächsische Grundstücksauktionen AG

An der am 19.11.1999 durch Bargründung errichteten Sächsische Grundstücksauktionen AG mit Sitz in Dresden ist die Deutsche Grundstücksauktionen AG mit 100,0 % am Grundkapital von € 500.000,00 beteiligt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 weist vor Gewinnabführung einen Jahresüberschuss von € 565.113,55 aus.

#### Norddeutsche Grundstücksauktionen AG

An der am 11.12.2000 durch Bargründung errichteten Norddeutsche Grundstücksauktionen AG in Rostock ist die Deutsche Grundstücksauktionen AG zu 100 % beteiligt. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 500.000,00.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 weist vor Gewinnabführung einen Jahresüberschuss in Höhe von € 505.335,74 aus.

### **Plettner & Brecht Immobilien GmbH**

Das Einzelunternehmen Brecht Immobilien in Berlin wurde mit Wirkung zum 1.1.2002 übernommen und im Jahr 2002 in eine GmbH umgewandelt. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG ist an der GmbH zu 100 % beteiligt. Das Stammkapital der GmbH beträgt € 425.000,00. Zum 12.11.2015 erfolgte eine Kapitalerhöhung von € 75.000,00 auf € 500.000,00.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 weist vor Gewinnabführung einen Jahresüberschuss in Höhe von € 70.279,91 aus.

### **Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH**

An der am 26. Februar 2004 durch Bargründung errichteten Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit Sitz in Berlin ist die Deutsche Grundstücksauktionen AG zu 100 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 weist vor Gewinnabführung einen Jahresüberschuss von € 221.877,93 aus.

### **Westdeutsche Grundstücksauktionen AG**

An der am 18.03.2008 durch Bargründung errichteten Westdeutsche Grundstücksauktionen AG mit Sitz in Köln ist die Deutsche Grundstücksauktionen AG mit 100,0 % am Eigenkapital von € 200.000,00 beteiligt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 weist vor Gewinnabführung einen Jahresüberschuss von € 148.369,11 aus.



Mit den Gesellschaften Sächsische Grundstücksauktionen AG, Dresden, Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, Rostock, Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, Köln, Plettner & Brecht Immobilien GmbH, Berlin und der Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH, Berlin, wurden Gewinnabführungsverträge geschlossen. Auf Grund dieser Verträge war von der Sächsische Grundstücksauktionen AG ein Gewinn in Höhe von € 565.113,55, von der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG ein Gewinn in Höhe von € 505.335,74, von der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG ein Gewinn in Höhe von € 148.369,11, von der Plettner & Brecht Immobilien GmbH ein Gewinn in Höhe von € 70.279,91 und von der Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH ein Gewinn in Höhe von € 221.877,93 abzuführen.

#### Offenlegung

Der Jahresabschluss wird gemäß § 325 Abs. 1 bis 3 HGB beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und in dem für kleine Gesellschaften geltenden Umfang bekannt gemacht.

Berlin, den 11. März 2016

Vorstand

A handwritten signature in black ink, consisting of two distinct parts. The first part is a stylized, cursive 'P' followed by a horizontal stroke. The second part is a more complex, cursive signature that appears to be 'L' followed by a flourish.